



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 114, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2018

[Alterada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018](#)

[Alterada pela Portaria MCID nº 354, de 01 de junho de 2018](#)

[Alterada pela Portaria MCID nº 2.668, de 29 de agosto de 2022](#)

[Alterada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023](#)

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), e dá outras providências.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso de suas atribuições legais e considerando a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art.1º Ficam estabelecidas as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), na forma dos Anexos I a IV desta Portaria.

Parágrafo único. Serão beneficiadas famílias com renda mensal limitada a R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais). [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023\)](#)

Art. 2º No anexo I da Portaria nº 627, de 3 de novembro de 2017, fica alterado o nome dos empreendimentos habilitados Residencial Vista Linda, situado no município de Cariacica/ES, e Residencial Nova Morada, situado no município de Foz do Iguaçu/PR, respectivamente, para Residencial São Roque e Residencial Angatuba.

Art. 3º Dá nova redação aos itens 2.6 e 6.1 do Anexo I da Portaria nº 269, de 22 de março de 2017:
"2.6. Nos casos descritos no subitem item 2.4.1., fica dispensada a exigência de vias públicas em todo o perímetro das quadras para empreendimentos contratados até 31 de dezembro de 2018."

"6.1 Excepcionalmente, é facultado à Secretaria Nacional de Habitação autorizar a não aplicação, de disposições desta Portaria, a partir de solicitação do Gestor Operacional do MCMV, motiva a partir de manifestação conclusiva técnica e jurídica da Instituição Financeira"

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

Art. 5º Ficam revogadas as Portarias nº 267, de 22 de março de 2017, e nº 515, de 8 de agosto de 2017, publicadas, respectivamente, no Diário Oficial da União de 24 de março de 2017, seção 1, págs. 111 a 115 e de 9 de agosto de 2017, seção 1, pág. 97.

ALEXANDRE BALDY

ANEXO I

CONDIÇÕES GERAIS PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

1. DIRETRIZES GERAIS

A aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), deve observar as seguintes diretrizes:

- a) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- b) provisão habitacional em consonância com os planos diretores municipais, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo;
- c) criação de novos postos de trabalho formais, diretos e indiretos, por meio da cadeia produtiva do setor da construção civil;
- d) promoção de condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, bem como disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosas, de acordo com a demanda e com a legislação específica;
- e) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), no que diz respeito à promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles produzidos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ), do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC); à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); na utilização

de Documento de Avaliação Técnica (DATEc) vigente para as novas tecnologias construtivas e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para os sistemas convencionais no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT); [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

f) atendimento ao conjunto de especificações mínimas para a elaboração de projetos de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) definidas em ato normativo específico do Ministério das Cidades; e

g) promoção de ações inclusivas, de caráter socioeducativo, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, por intermédio do trabalho social, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais;

2. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

2.1. MINISTÉRIO DAS CIDADES (MCIDADES), na qualidade de gestor do Programa:

a) estabelecer as regras e condições para implantação dos empreendimentos;

b) definir os parâmetros de enquadramento e seleção de projetos;

c) definir o padrão das moradias, dos empreendimentos e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente;

d) fixar, em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, a remuneração do Gestor Operacional do PMCMV e dos Agentes Executores do Programa, os valores e limites máximos de subvenção e as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica;

e) fixar, em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, a exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais, a quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente e a cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

f) estabelecer os critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários;

g) regular a participação do Distrito Federal, estados e municípios; e

h) acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

2.2. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA), na qualidade Gestor Operacional do PMCMV:

a) expedir e divulgar os atos normativos necessários à atuação de Instituições Financeiras Oficiais Federais (IF), na operacionalização do Programa;

b) firmar instrumentos com as IF, estabelecendo as condições operacionais para a execução do Programa;

c) remunerar as IF pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observadas os valores fixados em Portaria Interministerial;

d) disponibilizar mensalmente ao MCIDADES as informações dispostas nesta Portaria necessárias ao monitoramento e avaliação;

e) encaminhar, ao MCIDADES, na forma definida no item 8, a relação de propostas apresentadas pelas empresas do setor da construção civil, e consideradas enquadradas, para fins de seleção, observado o conteúdo definido no Anexo V.

f) realizar processo de escolha da empresa construtora, observando o disposto no item 7 deste Anexo, no caso de empreendimento a ser executado em terreno:

f.1) disponibilizado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ao FAR; ou

f.2) doado ao FAR, a seu critério e a partir de solicitação expressa do doador.

2.3. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS OFICIAIS FEDERAIS (IF), na qualidade de Agentes Executores do Programa:

a) definir, com base nas diretrizes gerais fixadas e demais disposições desta Portaria, os critérios técnicos a serem observados na aquisição dos empreendimentos e alienação dos imóveis;

b) adquirir as unidades habitacionais destinadas à alienação, em nome do FAR;

c) analisar a viabilidade técnica e jurídica das propostas e projetos em fase de contratação, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão;

c.1) a análise de viabilidade técnica deve destacar a adequação do orçamento ao projeto proposto.

c.2) a análise de viabilidade técnica e jurídica, bem como a execução das respectivas obras e serviços, compreendem compatibilização e monitoramento dos prazos dos compromissos firmados no Instrumento de Compromisso de que trata a alínea “e” do item 2.4 deste Anexo. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

d) acompanhar e orientar a indicação da demanda conforme estabelecido em ato normativo específico do MCIDADES;

e) contratar a execução de obras e serviços aprovados nos aspectos técnicos e jurídicos, observados os critérios estabelecidos nesta Portaria;

f) responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários os imóveis produzidos;

g) adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver realizado;

h) observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere aos impedimentos à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

i) providenciar o cadastramento dos beneficiários do Programa no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);

j) comunicar formalmente aos entes públicos e Concessionárias de Serviços Públicos citados no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos (RDD), em até 10 (dez) dias após a contratação do empreendimento, sua localização, características e quantitativo total de unidades habitacionais e o cronograma de início e conclusão da execução de obras e serviços, incluindo a etapa de legalização;

k) informar à distribuidora de energia elétrica, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da entrega do empreendimento, para efeitos de inclusão na tarifa social, a lista de beneficiários contendo, no mínimo, as seguintes informações:

k.1) nome do beneficiário;

k.2) endereço da unidade a ser entregue;

k.3) número de Identificação Social (NIS) ou Número do Benefício (NB); e

k.4) número do CPF.

l) providenciar, junto às concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto, a alteração de titularidade para a unidade consumidora condomínio, após sua constituição;

m) enviar aos Correios, em acordo com os Entes Públicos e até a entrega das unidades habitacionais aos beneficiários, a nomenclatura oficial dos logradouros e do bairro do empreendimento para fins de criação de CEP. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

n) receber, analisar e aprovar os projetos de trabalho social e planos de trabalho de gestão condominial apresentados pelos entes públicos e assinar e gerir os correspondentes termos de execução;

o) disponibilizar mensalmente, ao Gestor Operacional do PMCMV, as informações necessárias ao monitoramento e avaliação do Programa, conforme disposto no item 10 deste Anexo, e a relação de propostas apresentadas pelas empresas do setor da construção civil, para fins de enquadramento, observado o conteúdo definido no Anexo V. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

p) disponibilizar, trimestralmente, ao Ministério das Cidades, as informações referentes aos prazos e compromissos assumidos por entes públicos, para cada empreendimento contratado, a partir do exercício de 2017, com base no Instrumento de Compromisso de que trata a alínea “e” do item 2.4 deste Anexo. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

2.4. DISTRITO FEDERAL, ESTADOS E MUNICÍPIOS (entes públicos) que aderirem ao Programa:

a) firmar Termo de Adesão ao PMCMV, disponibilizado no sítio eletrônico (www.cidades.gov.br);

b) observar os procedimentos de indicação de demanda e seleção de beneficiários dispostos em ato normativo específico do MCIDADES.

c) participar com aportes financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à melhoria ou à realização das obras e serviços do empreendimento;

d) realizar processo de seleção da empresa construtora para empreendimentos a serem implantados em terrenos públicos doados, observando o disposto no item 7 deste Anexo.

e) firmar, a cada empreendimento, Instrumento de Compromisso de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços necessários ao atendimento dos futuros beneficiários, nas condições definidas no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos (RDD) e na Matriz de Responsabilidades;

f) apresentar cronograma de implementação da Matriz de Responsabilidades às IF, em até 60 (sessenta) dias após a comunicação da contratação do empreendimento;

- g) executar diretamente ou contratar a execução do trabalho social, conforme o disposto em ato normativo específico;
- h) executar diretamente ou contratar a execução das ações de Gestão Condominial, conforme disposto no Anexo IV desta Portaria; e
- i) responsabilizar-se pela guarda dos imóveis, devido a atrasos na legalização e entrega decorrentes do não cumprimento do Instrumento de Compromisso ou da não apresentação de demanda qualificada nos prazos estabelecidos em ato normativo específico do MCIDADES.

2.5. EMPRESAS DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL interessadas em participar do Programa, na qualidade de proponentes:

- a) apresentar proposta de empreendimento às IF, para fins de enquadramento e seleção de projetos;
- b) executar os projetos contratados pelas IF; e
- c) realizar a guarda dos imóveis pelo prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão e legalização das unidades habitacionais.

3. ÁREA DE ABRANGÊNCIA

Todo o território nacional.

4. ORIGEM E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Observada a disponibilidade orçamentária e financeira, serão utilizados, para os fins previstos nesta Portaria, os recursos da integralização de cotas referente à participação da União no FAR, conforme disposto no inciso II do art. 2º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto no art. 27 do Decreto nº 93.872, de 23 de dezembro de 1986.

5. PLANO DE CONTRATAÇÃO E META FÍSICA

5.1. A meta de contratação de cada exercício será definida em função da Lei Orçamentária e do Plano Plurianual vigentes.

5.2. A meta física será distribuída entre as regiões geográficas do País, de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbano, apurado pela Fundação João Pinheiro do Governo do Estado de Minas Gerais, para famílias com renda limitada a 3 (três) salários mínimos, considerando os dados do IBGE mais recentes, divulgados no sítio eletrônico do MCIDADES, conforme percentuais a seguir:

Região	%
Norte	8,9
Nordeste	27,5
Sudeste	44,6
Sul	10,7

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2014; Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

5.3. Será destinada 20% (vinte por cento) da meta para contratação de empreendimentos, dispensada a aplicação do item 5.2., voltados à produção de unidades habitacionais:

- a) vinculadas às obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC); ou
- b) destinada ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pelo Ministério da Integração Nacional, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel; ou
- c) que visem atender famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do ente público;

5.4 A distribuição da meta de que trata este item poderá ser alterada, a qualquer tempo, pela Secretaria Nacional de Habitação.

6. VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES:

6.1. Os valores máximos de aquisição compreendem:

- a) os custos de aquisição do terreno, edificação, equipamentos de uso comum, tributos, despesas de legalização, gestão condominial, trabalho social e execução de infraestrutura interna, excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas na Resolução Normativa nº 414, de 9 de setembro de 2010, da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e alterações posteriores; e
- b) os custos de construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e Estações Elevatórias, em área interna à poligonal do empreendimento ou, no caso de condomínio, em área pública externa, proporcionalmente ao número de unidades do empreendimento.

6.2. Havendo aporte adicional de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, por parte da União, do ente federado ou terceiros, o valor correspondente poderá ser utilizado para:

- a) viabilização do custo de aquisição do empreendimento;
- b) aumento da área da unidade habitacional e número de cômodos;
- c) melhoria das especificações da unidade habitacional ou do empreendimento, em relação às especificações mínimas estabelecidas em ato normativo específico;
- d) melhoria das áreas e dos equipamentos de uso comum;
- e) redução do valor, a ser aportado pelo FAR, por unidade habitacional.

6.3. Obedecidas às especificações mínimas definidas em ato normativo específico do MCIDADES, os valores máximos de aquisição por unidade habitacional são:

LOCALIDADE	TIPOLOGIA	Valor Máximo (R\$ 1,00)			
		DF, RJ e SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE e NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles.	Apartamento e casa sobreposta	96.000	88.000	82.000	82.000
	Casa	93.000	85.000	79.000	79.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes.	Apartamento e casa sobreposta	95.000	82.000	80.000	80.000
	Casa	92.000	79.000	77.000	77.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes.	Apartamento e casa sobreposta	88.000	80.000	78.000	78.000
	Casa	85.000	77.000	75.000	75.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes.	Apartamento e casa sobreposta	84.000	75.000	73.000	73.000
	Casa	81.000	72.000	70.000	70.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes.	Apartamento e casa sobreposta	73.000	70.000	68.000	68.000
	Casa	70.000	67.000	65.000	65.000
Demais municípios.	Casa	64.500	63.500	62.500	62.500

6.3.1. Os valores máximos de aquisição das unidades habitacionais podem ser elevados em até R\$ 3.000 (três mil reais) no caso de utilização de sistemas alternativos de geração de energia, conforme normativo específico. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018](#))

6.3.2. Para efeito do disposto no item 6.3, o conceito de Capitais Regionais será aquele definido no mais recente estudo “Regiões de Influência das Cidades” (REGIC), do IBGE.

6.4. Nas operações de requalificação de imóveis, os valores máximos de aquisição por unidade habitacional serão os que seguem:

Recorte Territorial	Valor Máximo (R\$ 1,00)			
	DF, RJ e SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE e NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	135.000	125.000	120.000	120.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	125.000	120.000	115.000	115.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	115.000	110.000	105.000	100.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	100.000	95.000	90.000	85.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	80.000	75.000	75.000	70.000
Demais municípios	70.000	70.000	70.000	70.000

6.4.1. Excepcionalmente, é facultado às IF aprovar propostas de requalificação de imóveis que requeiram, mediante justificativa técnica, alterações nas diretrizes e especificações dos projetos, dispostas em ato normativo específico do MCIDADES.

6.5. Admitir-se-á o aporte adicional ou a suplementação de recursos do FAR na hipótese de comprovada necessidade para a conclusão ou legalização do empreendimento, mediante a apresentação de justificativa detalhada e do atestado de viabilidade técnica fornecidos pela IF ao Gestor Operacional do PMCMV.

6.5.1. Considerar-se-á aporte adicional, a alocação de recursos financeiros que serão incorporados ao saldo contratual remanescente, imprescindíveis à conclusão e legalização de empreendimentos

em fase de construção ou de legalização, cujos contratos tenham sido rescindidos ou distratados, com substituição da construtora originalmente contratada.

6.5.1.1. Na hipótese em que houver dolo ou culpa da construtora originalmente contratada ou de terceiros, o FAR deverá ser ressarcido dos prejuízos.

6.5.2. Considerar-se-á suplementação, a alocação de recursos financeiros necessários à conclusão daqueles empreendimentos ainda em fase de construção ou de legalização, em razão de fatos supervenientes ou imprevisíveis, e que não decorram de erros nos projetos, dolo ou culpa, sem substituição da construtora responsável pelas obras, cuja execução e motivação seja devidamente atestada pelo AF.

6.5.2.1. Não ensejarão suplementação quaisquer fatos previstos ou previsíveis, tais como inflação, custos trabalhistas de toda ordem, fenômenos climáticos típicos e violações ao direito de posse quando não houver vigilância.

6.5.3. Compete ao Gestor Operacional do PMCMV aprovar os aportes adicionais e suplementações.

6.5.3.1. Nos casos em que o aporte adicional ou suplementação pelo FAR resultar em valor, por unidade habitacional, superior aos limites estabelecidos nos itens 6.3 e 6.4 para o respectivo recorte territorial, a análise do Gestor Operacional do PMCMV será obrigatoriamente embasada em laudo de perícia técnica de engenharia que abordará, no mínimo, a motivação, o levantamento de serviços necessários à conclusão do empreendimento e os custos decorrentes, observado o valor limite de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) por unidade habitacional. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023\)](#)

6.5.3.2. O Gestor Operacional do PMCMV expedirá os atos normativos necessários à operacionalização deste item.

6.5.3.3. Nos casos de aporte adicional ou suplementação, a verificação de enquadramento dos valores máximos de aquisição por unidade habitacional não incluirá o custo de itens de obra envolvidos de que trata o item 6.5.4 deste anexo. [\(Incluído pela Portaria MDR nº 2.668, de 29 de agosto de 2022\)](#)

6.5.4. São considerados itens de obra envolvidos aqueles degradados, subtraídos por terceiros, defeituosos, erodidos ou perdidos, em decorrência de fatores antecedentes às solicitações de aporte adicional ou de suplementação, cuja substituição ou refazimento seja considerado imprescindível à continuidade ou à retomada, conclusão e legalização dos empreendimentos. [\(incluído pela Portaria MDR nº 2.668, de 29 de agosto de 2022\)](#)

6.5.4.1. Os custos de itens de obra envolvidos compreendem os serviços e despesas necessárias para reconstituir o empreendimento à condição em que se encontrava no momento da paralisação ou da ocorrência do fato superveniente. [\(Incluído pela Portaria MDR nº 2.668, de 29 de agosto de 2022\)](#)

6.5.5. O empreendimento de que trata o item 6.5 compreende todas as metas integrantes do contrato financiadas com recursos do FAR, tais como equipamentos públicos, infraestrutura externa superveniente, dentre outras. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023\)](#)

6.6. O Gestor Operacional do PMCMV apresentará à Secretaria Nacional de Habitação, por ofício, em periodicidade mínima mensal, a relação de operações que, após as análises de que trata o item 6.5, possuam manifestação favorável ao aporte adicional ou suplementação.

6.6.1. A formalização dos instrumentos de retomada de obras será condicionada à avaliação da Secretaria Nacional de Habitação, exclusivamente no que se refere à disponibilidade orçamentária e financeira.

6.7. Admitir-se-á a desmobilização de imóveis, em caráter excepcional, nos casos em que a viabilidade de finalização, reparação ou permanência no Programa restar prejudicada por aspectos técnicos, econômicos ou sociais, desde que autorizada pela Secretaria Nacional de Habitação. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023)

6.7.1 A desmobilização de que trata o item 6.7 deste anexo consiste no desfazimento, conforme regulamentação complementar do Gestor Operacional, de imóveis do Programa pertencentes ao patrimônio do FAR, por intermédio dos instrumentos estabelecidos pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023)

6.7.2 O Gestor Operacional deverá submeter à Secretaria Nacional de Habitação manifestação favorável à desmobilização do imóvel, acompanhada de parecer técnico da Instituição Financeira no qual conste a motivação e os critérios utilizados para indicação do imóvel à medida. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023)

6.7.3 O Gestor Operacional regulamentará os critérios a serem considerados pelo Agente Financeiro para atestar a indicação dos imóveis à desmobilização, bem como a operacionalização da medida. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023)

6.7.4. Nos casos em que a desmobilização ocorrer por transferência não onerosa do bem imóvel a Municípios, Distrito Federal, Estados ou União, preferencialmente para destinação de interesse social, caberá ao FAR a cobertura de eventuais despesas decorrentes do procedimento. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023)

6.7.4.1 Na hipótese de entes públicos formalizarem interesse na reinserção do imóvel no programa como novo investimento, fica admitida sua reapresentação com manutenção de propriedade pelo FAR, condicionada à viabilidade de enquadramento do imóvel junto à legislação vigente do programa e à cobertura de eventuais custos de adequação do terreno pelo proponente. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023)

6.7.5 Nos casos em que a desmobilização for operada por transferência onerosa do imóvel, o valor auferido deverá ser restituído ao FAR, descontando-se a cobertura de eventuais despesas com a realização do procedimento pela Instituição Financeira. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023).

7. PROCESSO DE SELEÇÃO DE EMPRESA CONSTRUTORA EM TERRENO DOADO AO FAR.

A implantação de empreendimento em imóvel doado será precedida de processo de escolha da empresa construtora.

7.1 A realização do processo de escolha da empresa é de responsabilidade do ente doador, sendo admitida a realização pelo Gestor Operacional do PMCMV, a critério deste e a partir de solicitação do doador.

7.1.1 No caso de terreno disponibilizado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), o processo de seleção de empresa será realizado pelo Gestor Operacional do PMCMV.

7.1.2 A escolha da empresa construtora, sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares vigentes e aplicáveis, decorre de processo de eleição da proposta mais vantajosa para a administração pública, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo.

7.2. O instrumento convocatório, a ser editado pelo doador ou pelo Gestor Operacional do PMCMV, deve explicitar, no mínimo:

- a) o valor máximo de aquisição da unidade habitacional pelo FAR;
- b) o valor da contrapartida financeira ou de bens e serviços economicamente mensuráveis, por parte do ente público, quando existentes;
- c) os critérios de eleição das propostas, objetivos e mensuráveis, observando-se, no mínimo, aqueles dispostos nas alíneas "b", "c", "d" e "e" do subitem 6.2;
- d) a metodologia clara e objetiva de ponderação dos critérios de eleição das propostas.

7.2.1. Para a habilitação da empresa construtora exigir-se-á documentação relativa à habilitação jurídica, qualificação técnica para contratar obras do PMCMV Faixa 1, na forma regulamentada pelo Gestor Operacional do PMCMV, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal e trabalhista e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal.

7.2.2 Estabelecidos os requisitos mínimos para a habilitação, no processo de seleção, os critérios para a avaliação das propostas de construção devem focar exclusivamente nas características do empreendimento.

7.3. A publicação pelo doador ou pelo Gestor Operacional do PMCMV do extrato do instrumento convocatório, do resultado da eleição das propostas e de seus aditamentos no Diário Oficial da União, sem prejuízo de publicação na imprensa oficial do estado, do Distrito Federal ou do município, é condição indispensável para a eficácia do processo.

7.4. A implantação de empreendimento em terreno doado ao FAR não dispensa a participação no processo de seleção de propostas de que trata o item 8.

8. ENQUADRAMENTO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS

As empresas do setor da construção civil poderão apresentar, a qualquer tempo, propostas às Instituições financeiras para fins de enquadramento e seleção de projetos.

Propostas apresentadas em processos seletivos anteriores à publicação desta Portaria deverão ser ratificadas.

A Secretaria Nacional de Habitação poderá, a qualquer tempo, expedir comunicação ao Gestor Operacional do PMCMV interrompendo o recebimento de propostas, em função da disponibilidade orçamentária.

8.1. Fica definido como enquadramento de propostas o processo que se destina a verificar o atendimento aos objetivos e diretrizes do programa.

8.1.1. O enquadramento será realizado pelo Gestor Operacional do PMCMV, a partir da verificação dos seguintes pré-requisitos:

- a) inexistência de unidades concluídas e legalizadas há mais de 60 (sessenta) dias, com ociosidade superior a 5% (cinco por cento) do total contratado, no município, com recursos do FAR;
- b) Somatório da contratação no município objeto da proposta inferior a 50% (cinquenta por cento) do déficit habitacional urbano, considerando os empreendimentos produzidos com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), da Oferta Pública de Recursos e do FAR, desconsideradas as operações vinculadas ao PAC;
- c) Número máximo de unidades habitacionais por empreendimento isolado, e por agrupamento de empreendimentos, de acordo com o porte populacional do município:

População	Quantidade de Unidades	
	Empreendimento isolado	Agrupamento
até 20.000 habitantes	50	200
de 20.001 a 50.000 habitantes	100	400
de 50.001 a 100.000 habitantes	300	1200
acima de 100.000 habitantes	500	2.000

c.1) Em caso de agrupamento, cada empreendimento isolado deverá ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais.

d) Cumprimento das especificações mínimas estabelecidas em ato normativo específico do MCIDADES, vedada a apresentação de solicitações com amparo no item 6.1 do Anexo I da Portaria nº 269, de 22 de março de 2017 posteriormente à etapa de enquadramento;

e) Inexistência de empreendimentos paralisados, no âmbito do FAR, contratados com a empresa proponente;

f) Informações da IF quanto à:

f.1) existência de projeto aprovado ou protocolado junto à prefeitura;

f.2) análise técnica do empreendimento, mediante a emissão de Laudo de Análise de Engenharia (LAE), acompanhado de manifestação favorável da IF;

f.3) relatório de vistoria do terreno com manifestação favorável da IF, que deverá abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços; e

f.4) análise jurídica do terreno, com manifestação favorável da IF.

f.5) aprovação da análise de risco da empresa construtora. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

g) limite máximo de 3.000 unidades habitacionais por proponente, para o somatório de empreendimentos selecionados anualmente. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 354, de 01 de junho de 2018\)](#)

8.1.2. Para verificação do disposto na alínea "e", serão desconsiderados os empreendimentos paralisados em razão de fatos supervenientes ou imprevisíveis, e que não decorram de erros nos projetos, dolo ou culpa.

8.1.2.1. Não serão considerados fatos supervenientes ou imprevisíveis inflação, custos trabalhistas de toda ordem, fenômenos climáticos típicos e violações ao direito de posse quando não houver vigilância.

8.2. No ato de apresentação ou ratificação da proposta, a empresa deverá anexar:

a) cópia da matrícula do imóvel, ou do compromisso de compra e venda válido, em nome da empresa ou de proprietário da empresa proponente; ou

b) cópia do instrumento resultante de seleção publicado pelo ente público ou pelo Gestor Operacional do PMCMV, em caso de terreno doado pelo ente público; e

c) projeto aprovado ou protocolado junto à prefeitura;

d) documentação técnica e jurídica suficiente para análise da IF;

8.2.1. No ato de apresentação da proposta, a empresa deverá apresentar, no mínimo, as seguintes informações:

a) Razão Social, CNPJ; endereço;

b) localização do empreendimento (endereço, UF, município);

c) valor do investimento total (R\$);

d) valor da operação (R\$);

e) valor da contrapartida (R\$);

f) tipo de contrapartida (financeira/ terreno/ serviços e obras);

g) quantidade de unidades habitacionais;

h) valor por unidade habitacional;

i) quantidade de unidades habitacionais considerando agrupamentos de empreendimentos;

j) tipologia (Apartamento/ Casa Sobreposta/ Casa/ Misto);

k) demanda habitacional destinada a (intervenções PAC /emergência ou calamidade/ demais);

l) distância mínima entre o empreendimento (a ser medida desde o centro geométrico da poligonal do empreendimento proposto) e:

l.1) equipamento público educacional pré-existente (m) - creche pública, escola de ensino infantil, fundamental ou ensino médio, o que for mais próximo;

l.2) agência bancária ou agência dos correios ou lotérica pré-existent (m), a que for mais próxima;
e

l.3) ponto de ônibus (m);

m) se o empreendimento é proposto em terreno proveniente de doação ou cessão;

m.1) se trata-se de área disponibilizada pela Secretaria de Patrimônio da União;

n) se no município objeto da proposta foram implementados instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que visam ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade;

o) se foram implementados pelos entes públicos (estado, Distrito Federal e municípios) medidas de desoneração tributária para as construções destinadas à habitação de interesse social, objeto da proposta;

p) existência prévia de infraestrutura urbana básica:

p.1) água encanada;

p.2) iluminação viária;

p.3) rede de esgoto;

p.4) pavimentação.

q) previsão de instalação de sistema de aquecimento solar (SAS); [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

r) previsão de instalação de sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio do efeito fotovoltaico, ou Sistema Fotovoltaico (SFV). [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

8.3. Os projetos enquadrados passam à fase de seleção, a ser realizada pelo MCIDADES, que consiste em eleger as propostas até o limite dos recursos alocados ao programa.

8.4. Para a seleção serão observados, no mínimo, as seguintes diretrizes:

a) regionalização: quantidade de unidades habitacionais já contratadas no município em relação ao seu porte e déficit habitacional;

b) indicadores de dinamismo do entorno: distância do empreendimento às centralidades existentes, em específico, equipamentos educacionais, agências bancárias, agência dos correios ou lotérica e ponto de ônibus;

c) limite anual de unidades habitacionais por município, para o somatório de empreendimentos selecionados, conforme segue: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

População	Quantidade de Unidades
até 20.000 habitantes	100
de 20.001 a 50.000 habitantes	200
de 50.001 a 100.000 habitantes	400
de 100.001 a 500.000 habitantes	1.000
de 500.001 a 1.000.000 habitantes	1.500
de 1.000.001 a 5.000.000 habitantes ou capitais estaduais com população inferior.	2.500
Acima de 5.000.000 habitantes	5.000

d) gestão territorial e infraestrutura básica:

- d.1) se o empreendimento é proposto em terreno proveniente de doação ou cessão;
- d.2) implementação pelos municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que visam ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.;
- d.3) implementação pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios de medidas de desoneração tributária para as construções destinadas à habitação de interesse social; e
- d.4) existência prévia de infraestrutura urbana básica (água encanada, iluminação viária, rede de esgoto e pavimentação).

8.5. O Gestor Operacional do PMCMV encaminhará ao MCIDADES, com periodicidade mínima mensal, a relação dos projetos enquadrados no mês anterior, para fins de seleção, observado o modelo definido no Anexo V.

8.6. O MCIDADES divulgará as propostas selecionadas, que passam à fase de contratação na forma disposta no item 9.

8.7. Ficam dispensadas do processo de enquadramento e seleção, as propostas:

- a) vinculadas a intervenções no âmbito do PAC, nos termos do Anexo II desta portaria;
- b) que visem atender a demanda habitacional proveniente da situação de emergência ou de calamidade pública reconhecida pelo Ministério da Integração Nacional; e
- c) que visem atender famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do ente público.

8.7.1 Consideram-se áreas de risco aquelas que apresentam risco geológico ou de insalubridade, tais como, erosão, solapamento, queda e rolamento de blocos de rocha, eventos de inundação, taludes, barrancos, áreas declivosas, encostas sujeitas a desmoronamento, sob redes elétricas de alta tensão, áreas de segurança de portos, aeroportos, rodovias, ferrovias e lixões, áreas contaminadas ou poluídas, bem como, outras assim definidas pela Defesa Civil.

9. REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

9.1. As empresas de construção civil que tenham propostas selecionadas e publicadas em Portaria específica deverão:

a) apresentar à IF Instrumento de Compromisso firmado pelo Chefe do Poder Executivo local, comprometendo-se com a execução das ações necessárias ao atendimento da demanda gerada pelos empreendimentos a serem contratados, conforme especificações definidas em ato normativo específico do MCIDADES.

a.1) Sempre que o empreendimento demandar a construção de componentes de sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia e equipamentos públicos, o Instrumento

de Compromisso deve explicitar a responsabilidade do ente público ou das concessionárias responsáveis pela manutenção e operação dos sistemas ou equipamentos.

9.2. Cumpridos os requisitos de análise e aprovação, as IF procederão à contratação do empreendimento.

9.3. O prazo para contratação do empreendimento será de até 60 dias, contados a partir da publicação da portaria que divulgar o resultado de cada processo de seleção. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018](#))

9.4 Para os casos dispostos no item 8.7, a IF deverá solicitar autorização da Secretaria Nacional de Habitação, caso a caso, acerca da disponibilidade orçamentária, após cumpridos os seguintes requisitos: ([Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018](#))

a) nos casos de operações vinculadas a intervenções no âmbito do PAC:

I - análise técnica do empreendimento, mediante a emissão de Laudo de Análise de Engenharia (LAE), acompanhado de manifestação favorável da IF;

II - comprovação da existência de projeto aprovado ou protocolado junto à prefeitura;

III - relatório de vistoria do terreno com manifestação favorável da IF, que deverá abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços; e

IV - análise jurídica do terreno, com manifestação favorável da IF.

b) nos casos de atendimento de demanda habitacional proveniente de situação de emergência ou estado de calamidade pública:

I - análise técnica do empreendimento, mediante a emissão de Laudo de Análise de Engenharia (LAE), acompanhado de manifestação favorável da IF;

II - comprovação da existência de projeto aprovado ou protocolado junto à prefeitura;

III - relatório de vistoria do terreno com manifestação favorável da IF, que deverá abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços;

V - declaração expressa do gestor público de que dispõe de recursos financeiros necessários à reurbanização da área atingida; e

VI - análise jurídica do terreno, com manifestação favorável da IF.

c) nos casos de áreas de risco:

I - declaração do ente público, embasada em laudo da Defesa Civil, que ateste a quantidade de famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;

II - análise técnica do empreendimento, mediante a emissão de Laudo de Análise de Engenharia (LAE), acompanhado de manifestação favorável da IF;

III - comprovação da existência de projeto aprovado ou protocolado junto à prefeitura;

IV - relatório de vistoria do terreno com manifestação favorável da IF, que deverá abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços;

V - declaração do ente público com mapeamento e proposta de tratamento para as áreas que serão desocupadas, visando evitar reocupação, acompanhada de cronograma de implantação e comprovação de disponibilidade orçamentária;

VI - declaração expressa do gestor público de que dispõe de recursos financeiros necessários para o tratamento das áreas que serão desocupadas, visando evitar a reocupação;

VII - demanda compatível com o enquadramento no programa e com o porte do empreendimento;
e

VIII - análise jurídica do terreno, com manifestação favorável da IF.

9.4.1 O prazo para contratação das operações de que trata o item 9.4 será de até 60 (sessenta) a contar da data de autorização da Secretaria Nacional de Habitação. [\(incluído pela Portaria nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

10. MONITORAMENTO

10.1 O MCIDADES realizará o monitoramento e avaliação do Programa, a partir das informações definidas nos subitens seguintes, que deverão ser disponibilizadas pelo Gestor Operacional do PMCMV, em rotina definida junto às Instituições Financeiras.

10.1.1. Para as operações em análise, deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes dados: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

- a) número da operação;
- b) data de apresentação do projeto;
- c) natureza da operação (produção, requalificação, calamidade ou vinculada);
- d) valor total do investimento;
- e) valor a ser contratado;
- f) código do IBGE e nome do município;
- g) Unidade da Federação a que pertence o município;
- h) código, nome e endereço do empreendimento;
- i) razão social e CNPJ da empresa proponente;
- j) quantidade e tipologia das unidades (casa, apartamento ou casa sobreposta) que compõem o empreendimento;
- k) tipo de empreendimento (condomínio ou loteamento);
- l) coordenadas geográficas do empreendimento;
- m) valor do aquecimento solar utilizado na obra ou de sistema alternativo de aquecimento de água ou geração de energia;
- n) formas e respectivos valores das contrapartidas ofertadas pelo poder público; e
- o) ente público parceiro (que ofertou as contrapartidas).

10.1.2. Para as operações contratadas, deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes dados:

- a) número do contrato;
- b) situação do contrato (contratado, distratado ou cancelado);
- c) data assinatura do contrato;
- d) natureza do contrato (produção, requalificação, calamidade ou vinculada);
- e) valor total do investimento;
- f) valor contratado;
- g) código do IBGE e nome do município;
- h) unidade da Federação a que pertence o município;
- i) código, nome e endereço do empreendimento;
- j) razão social e CNPJ da empresa proponente;
- k) quantidade e tipologia das unidades (casa, apartamento ou casa sobreposta) que compõem o empreendimento;
- l) quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;
- m) tipo de empreendimento (condomínio ou loteamento);
- n) coordenadas geográficas do empreendimento;
- o) data da contratação;
- p) data prevista para conclusão da obra;
- q) data prevista para inauguração da obra;
- r) valor do aquecimento solar utilizado na obra ou de sistema alternativo de aquecimento de água ou geração de energia;
- s) tipos e respectivos valores das contrapartidas aportadas pelo poder público; e
- t) ente público parceiro (que aportou as contrapartidas).

10.1.3. Para as operações desenquadradas, deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes dados:

- a) número da operação;
- b) motivo da rejeição.

10.1.4. Para os empreendimentos concluídos, deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes dados:

- a) número do empreendimento;
- b) número do contrato;
- c) data da inauguração do empreendimento;
- d) data prevista para a entrega do empreendimento; e
- e) quantidade de unidades ociosas no empreendimento.

10.1.5. Para as operações de alienação de imóveis, deverão ser apresentados, no mínimo, os seguintes dados:

- a) o número do contrato do empreendimento;
- b) o número do contrato de alienação da unidade;
- c) a data do contrato de alienação da unidade;
- d) o nome, o sexo e a idade do responsável a quem foi alienado a unidade habitacional;
- e) CPF do responsável;
- f) NIS do responsável pelo grupo familiar;
- g) renda familiar mensal bruta dos beneficiários dentro do grupo familiar;
- h) se mulher chefe de família;
- i) se titular com deficiência física;
- j) se com membro da família com deficiência física;
- k) se proveniente de área de risco;
- l) se proveniente de atendimento excepcionado (calamidade pública); e
- m) se proveniente de operação vinculada, com o respectivo número do Termo de Compromisso.

10.1.6. O andamento das obras, discriminando:

- a) número do contrato;
- b) situação do contrato (contratado, distratado ou cancelado);
- c) data da última liberação;
- d) valores liberados;
- e) percentuais de execução de obras;
- f) situação das obras (não iniciada, normal, paralisada, atrasada, outras);
- g) providências adotadas (no caso de não iniciada, atrasada ou paralisada);
- h) data prevista de conclusão; e
- i) data prevista para inauguração.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As IF ficam impedidas de contratar empreendimentos nos municípios que:

- a) não assinarem Termo de Adesão ao Programa;
- b) não cumprirem o disposto no Instrumento de Compromisso ou não apresentarem, durante a etapa de enquadramento, novo instrumento repactuado.
- c) não possuírem convênio de trabalho social assinado e sem o primeiro desembolso realizado, para empreendimentos contratados com recursos do FAR. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018](#))
- d) tenham empreendimentos já concluídos sem demanda indicada. ([Incluído pela Portaria MCID nº 354, de 01 de junho de 2018](#))

ANEXO II

OPERAÇÕES VINCULADAS A INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO (PAC)

1. FINALIDADE

1.1. As operações, de que trata este Anexo, são aquelas vinculadas a intervenções inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais.

2. DIRETRIZES GERAIS

2.1. Ficam os estados, Distrito Federal e municípios (entes públicos) responsáveis por indicar o terreno necessário à produção das unidades habitacionais.

2.2. É facultado aos entes públicos submeter ao MCIDADES proposta de destinação de unidades habitacionais de empreendimentos em produção no município, com recursos do FAR, para atender à demanda da intervenção inserida no PAC.

2.3. A contratação das operações de aquisição das unidades habitacionais deverá ser realizada, preferencialmente, pela IF com a qual foi firmado o Termo de Compromisso ou o Contrato de Financiamento referente à intervenção inserida no PAC.

2.3.1. As operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC, que não estejam sob gestão do MCIDADES, deverão ser previamente submetidas ao MCIDADES.

2.4. No contrato com o beneficiário deverá constar a identificação e o número do Termo de Compromisso ou do Contrato de Financiamento da intervenção inserida no PAC.

3. CONDIÇÕES ESPECIAIS

3.1. É facultado às IF a realização de operações de aquisição de imóveis nos termos do disposto no art. 79-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

3.2. Nos casos em que houver desapropriação amigável de imóvel necessário à produção das unidades habitacionais, poderá ser antecipado o valor de aquisição, para o fim específico de pagamento das indenizações, observadas as seguintes condições:

a) o ente público deverá apresentar requerimento alegando insuficiência de recursos para custear a indenização inerente ao processo de desapropriação;

b) o valor a ser antecipado será o menor entre o valor de avaliação e o valor acertado entre o ente público e o expropriado para fins de indenização, cabendo ao ente público arcar com eventual diferença;

- c) a aquisição das unidades habitacionais deverá ser viável deduzido o valor de pagamento antecipado do imóvel;
- d) a antecipação do recurso deverá ocorrer por ocasião do registro da escritura de desapropriação amigável; e
- e) a antecipação dos recursos deverá estar regulada em instrumento próprio que deverá estar assinado quando do aporte dos recursos e será levado a registro em ato contínuo ao registro da escritura de desapropriação amigável.

4. TRABALHO SOCIAL

4.1. Nas operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC, que estejam sob gestão do MCIDADES, o trabalho social será executado pelo ente público com recursos do Termo de Compromisso ou Contrato de Financiamento, sendo regulado por ato normativo específico, de acordo com o previsto para as respectivas Secretarias Nacionais às quais estejam vinculados.

4.2. Nas operações de aquisição de unidade habitacionais para atender calamidades e desastres naturais o Trabalho Social obrigatório observará o disposto em ato normativo específico para as operações com recursos do FAR destinadas à demanda aberta.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Para efeitos de contratação de operações vinculadas, é imprescindível que a Síntese de Projeto Aprovado (SPA) esteja homologada para a etapa que dará causa ao reassentamento das famílias, observado o cadastramento inicial para o termo de compromisso ou do contrato de financiamento.

5.2 No caso de intervenções inseridas no PAC não geridas pelo Ministério das Cidades, a autorização de contratação somente será concedida após o início das obras.

5.3. É facultado ao MCIDADES autorizar casos excepcionais que envolvam alterações das diretrizes e especificações de unidades habitacionais e de empreendimentos de requalificação, dispostas em ato normativo específico do MCIDADES, a partir de solicitação do ente público, acompanhada de manifestação técnica conclusiva da IF e do Gestor Operacional do PMCMV.

5.4. Para fins de comprovação da titularidade e regularidade fundiária de que tratam os §§ 7º e 8º do art. 8º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, será exigido registro de direito real na matrícula do imóvel.

5.4.1 Admite-se, alternativamente, para fins de comprovação da titularidade, análise da cadeia sucessória do imóvel.

6. FLUXO OPERACIONAL [\(Incluído pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

6.1. A contratação de operações vinculadas a intervenções no âmbito do PAC (PMCMV-Vinculado) será precedida de autorização da Secretaria Nacional de Habitação (SNH).

6.2. Para análise da solicitação de contratação da operação, deverá ser observado o disposto no item 9.4 do Anexo I e apresentada, pela IF, a seguinte documentação mínima:

6.2.1 Solicitação do Compromissário/Mutuário da operação PAC mediante ofício dirigido à IF.

6.2.2 Manifestação técnica da IF contendo, no mínimo, informações:

I - Quanto ao Termo de Compromisso/Contrato de Financiamento:

- a) necessidade de contratação do PMCMV-Vinculado como condição para a abertura de novas frentes da obra da operação PAC;
- b) existência de famílias em aluguel social;
- c) existência de infraestrutura complementar ao PMCMV-Vinculado já executada pela operação PAC.

II - Quanto ao empreendimento PMCMV-Vinculado:

- a) número de unidades habitacionais a serem contratadas;
- b) situação fundiária do terreno e a viabilidade de doação/aquisição pelo FAR;
- c) existência ou não de lei autorizativa de doação ao FAR, no caso de terreno público;
- d) inexistência de entraves à execução do empreendimento;
- e) existência das licenças pertinentes ou sua dispensa, se for o caso;
- f) existência de processo de seleção de empresa, no caso de terreno público, para a execução do empreendimento;
- g) existência de projetos em conformidade com os normativos em vigor;
- h) viabilidade econômica do empreendimento e a necessidade de aporte adicional de recursos, a título de contrapartida, se for o caso;
- i) necessidade de execução de infraestrutura complementar não incidente, a ser realizada por meio de recursos do Termo de Compromisso/Contrato de Financiamento; e
- j) data possível para contratação do empreendimento.

6.2.3 Manifestação técnica da Secretaria Nacional ou unidade equivalente responsável pela gestão da operação do PAC, ainda que vinculadas a outros órgãos ou entidades da administração pública federal, a respeito da solicitação do Compromissário/Mutuário com a correspondente manifestação técnica da IF, quanto à:

- a) pertinência do pleito; e
- b) situação da execução da operação PAC.

6.3. Fluxo da tramitação documental para a análise da solicitação de contratação:

6.3.1 Recepção da solicitação do Compromissário/Mutuário, encaminhada pela IF, acompanhada de sua manifestação técnica conclusiva, à Secretaria Nacional responsável pela gestão da operação PAC.

6.3.2 Encaminhamento, à SNH, da manifestação da Secretaria Nacional responsável pela gestão da operação PAC, acompanhada da solicitação do Compromissário/Mutuário e manifestação da IF.

EDIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE EDUCAÇÃO COMPLEMENTARES À HABITAÇÃO

1. FINALIDADE

1.1. Os equipamentos públicos de que trata este Anexo são aqueles destinados à educação a serem custeados com recursos do FAR.

2. DIRETRIZES GERAIS

A contratação dos equipamentos públicos ocorrerá em caráter excepcional, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, devendo ser motivada pelo ente público e dimensionada, especificamente, de forma a atender a demanda do empreendimento habitacional ou conjunto de empreendimentos contíguos, a partir de 500 (quinhentas) unidades habitacionais.

2.1. Esta demanda deverá estar expressa no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos e na Matriz de Responsabilidade, definido em ato normativo específico do MCIDADES, e apresentado no ato de contratação da operação.

2.2. A contratação dos equipamentos públicos será formalizada, preferencialmente, pela IF responsável pela aquisição do empreendimento para o qual esses equipamentos forem propostos. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

2.3. A contratação dos equipamentos públicos deverá ocorrer simultaneamente à contratação das unidades habitacionais.

2.3.1. A contratação de equipamentos públicos para o atendimento de empreendimentos contratados até 31 de dezembro de 2013 somente será permitida, nos casos em que a necessidade tenha sido fundamentada no RDD e na Matriz de Responsabilidade, no ato da contratação do empreendimento.

2.4. A contratação da edificação dos equipamentos públicos está condicionada à existência de compromisso prévio dos entes públicos em assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento público, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-lo em funcionamento em até 60 (sessenta) dias após sua conclusão e entrega.

2.5. A IF deverá compatibilizar e acompanhar os cronogramas de execução das obras do empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos e dos equipamentos públicos.

~~2.7.~~ 2.6. Os equipamentos públicos deverão estar localizados em área situada na poligonal do empreendimento ou em área adjacente, à distância máxima de 1.000 (mil) metros de seu acesso por via pública, e ser dotados de vias de acesso pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, solução para esgotamento sanitário e coleta de lixo. [\(Corrigido pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

~~2.8.~~ 2.7. Os equipamentos públicos deverão ser incorporados ao patrimônio do ente público proprietário do terreno no qual for realizada a edificação ou doados ao ente público responsável pela operação, guarda e manutenção, caso a edificação seja realizada em terreno de propriedade do FAR. [\(Corrigido pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

3. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DAS EDIFICAÇÕES

3.1. Os projetos arquitetônicos dos equipamentos públicos de educação deverão observar os correspondentes requisitos mínimos estabelecidos pelas políticas setoriais federal, estadual, distrital ou municipal, em específico, o disposto pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), disponíveis no sítio (www.fnde.gov.br).

4. VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO

4.1. O valor custeado pelo FAR para edificação dos equipamentos públicos está limitado a 6% (seis por cento) do valor de aquisição das unidades habitacionais com recursos do FAR no correspondente empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos.

4.1.1. O valor custeado pelo FAR por equipamento está limitado ao estabelecido pelos órgãos responsáveis pelas políticas setoriais federais.

4.1.2. O aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, por parte do ente público é admitido para o pagamento de itens não previstos pelos órgãos responsáveis pelas políticas setoriais, limitado a 20% do valor do equipamento custeado pelo FAR.

5. FLUXO OPERACIONAL

5.1. O ente público deverá fazer constar do RDD e apresentar à IF proposta de contratação dos equipamentos públicos, com recursos do FAR, acompanhada da indicação do(s) terreno(s), documentação comprobatória da titularidade da(s) área(s), do Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos e da Matriz de Responsabilidade do empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos.

5.2. A IF analisará a solicitação do ente público informando quais equipamentos públicos poderão ter a execução custeada pelo FAR.

5.3. A empresa do setor da construção civil apresentará à IF a proposta para contratação da execução dos equipamentos públicos, com recursos do FAR como documento necessário à contratação da operação.

5.3.1. A empresa do setor da construção civil é responsável pela elaboração dos projetos e sua aprovação pelo município e demais órgãos competentes.

5.4. Após análise dos projetos apresentados pela empresa do setor da construção civil a IF contratará a execução dos equipamentos públicos no mesmo ato da contratação do empreendimento e com cronograma de obras vinculados;

5.5. O Gestor Operacional do PMCMV deverá apresentar informações, à Secretaria Nacional de Habitação, que permitam o acompanhamento da contratação e da execução dos equipamentos públicos.

6. INSTRUMENTO DE COMPROMISSO

6.1. A contratação do equipamento público deve integrar o Instrumento de Compromisso, firmado pelo ente público, conforme especificações mínimas definidas em ato normativo específico do MCIDADES.

6.2. O Instrumento de Compromisso deverá ser firmado em data anterior à contratação dos equipamentos públicos e não estarão sujeitos a alterações posteriores.

6.3. O Instrumento de Compromisso deve prever a responsabilidade do ente público em assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento público, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-lo em funcionamento em até 60 (sessenta) dias após sua conclusão e entrega.

6.4. Quando a edificação tiver que ser realizada em terreno cuja propriedade não seja do ente público responsável pela operação, guarda e manutenção do(s) equipamento(s), o instrumento de compromisso deverá contar com a participação de todos os entes envolvidos como também prever a obrigatoriedade de transferência do uso ou da propriedade para o mencionado ente responsável pela operacionalização.

7. CLÁUSULAS DO INSTRUMENTO DE COMPROMISSO

7.1. O instrumento deverá conter, no mínimo, as seguintes cláusulas e condições:

7.1.1. OBJETO

O objeto do Instrumento é estabelecer os compromissos do (ente público) em assumir a operação, a guarda e a manutenção do(s) equipamento(s) público (s) (especificar), a serem edificados para atendimento da demanda gerada pelo(s) empreendimento(s) denominado(s) (nome) situado à (endereço), a ser adquirido ou já adquirido pelo FAR, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

7.1.2. ATRIBUIÇÕES

I – Instituições Financeiras Oficiais Federais:

a) contratar a edificação do equipamento de (especificar) em conformidade com o projeto aprovado pelo município, na mesma operação de contratação do empreendimento residencial por meio dos órgãos competentes e setoriais observando as políticas setoriais federal, estadual, distrital, ou municipal;

b) disponibilizar para o (ente público) o cronograma de execução das obras, e

c) disponibilizar mensalmente para (ente público) o relatório de acompanhamento da obra.

II – Ente público, no âmbito de suas competências:

a) aprovar o projeto, emitindo o respectivo Alvará de Construção;

b) acompanhar o cronograma de execução;

c) receber, imediatamente após a conclusão da obra, o equipamento público;

d) apresentar dotação orçamentária específica em valor suficiente para equipar, operar e manter os equipamentos públicos e declaração de que não está impedido em decorrência da Lei de Responsabilidade Fiscal quando da contratação da operação;

e) equipar, assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento de (especificar), colocando-o em funcionamento em até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e entrega.

7.1.3. PENALIDADE

Caso o equipamento público não entre em operação em até 60 (sessenta) dias, a contar da sua conclusão e entrega, a IF contratante da operação deverá comunicar o Gestor Operacional do

PMCMV que notificará o (ente público) para devolução, em até 60 (sessenta) dias, do valor aportado pelo FAR para a edificação do equipamento de (especificar), devidamente atualizado pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), sem prejuízo de notificação ao Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação – Fundeb.

ANEXO IV

GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL

1. O desenvolvimento das ações de gestão condominial e patrimonial, nos empreendimentos sob a forma de condomínio, será de responsabilidade do ente público.

1.1. O responsável pela gestão condominial e patrimonial fica autorizado a contratar empresa especializada para execução dos serviços.

1.2. Quando se tratar de empreendimentos sob a forma de loteamento, cuja tipologia das unidades habitacionais seja horizontal, as ações de gestão patrimonial serão desenvolvidas dentro do Trabalho Social.

1.3. O ente público deverá manifestar-se pela responsabilidade de execução do trabalho de gestão condominial e patrimonial no momento de assinatura da contratação do empreendimento, fazendo constar do Instrumento de Compromisso.

1.4. Caso o ente público manifeste-se pela não execução do trabalho de gestão condominial e patrimonial, a IF poderá se encarregar de contratar empresa para execução desses trabalhos.

1.5. Caso o ente público tenha feito constar no Instrumento de Compromisso sua manifestação pela execução do trabalho de gestão condominial e patrimonial, mas não apresente o plano de ação até 40% (quarenta por cento) de execução da obra, fica a IF autorizada a contratar empresa credenciada para execução desses trabalhos.

2. Para as obras entregues, com contrato encerrado e que não foram aplicados os recursos do Trabalho Social, fica autorizada a contratação pela IF de empresas para darem apoio técnico à implementação da gestão condominial e patrimonial.

2.1. O recurso para a execução dessas atividades será disponibilizado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) à IF e corresponderá a 0,5% (meio por cento) do valor de aquisição da unidade habitacional aportado pelo FAR, para empreendimentos sob a forma de condomínio e sob a forma de loteamento verticalizado.

3. A duração do desenvolvimento das ações de apoio à gestão condominial e patrimonial será de, no mínimo, 12 (doze) meses, com início 30 (trinta) dias antes da ocupação do empreendimento. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018](#))

4. O desenvolvimento das ações de apoio à gestão condominial e patrimonial deverá ser articulado com as do Trabalho Social, incentivando a autogestão na administração dos condomínios e evitando sobreposição de atividades ou controvérsias de orientação.

5. O ente público ou as empresas contratadas para desenvolver as ações/atividades previstas neste anexo, deverão ter equipe técnica com formação e experiência no trabalho com gestão condominial e patrimonial e apresentar à IF, para aprovação e assinatura de Convênio ou Contrato, o Plano de Trabalho contendo as atividades a serem desenvolvidas e o cronograma físico financeiro.

5.1. As liberações de parcelas pela IF conforme cronograma físico-financeiro aprovado serão feitas mediante a apresentação de relatórios contendo as atividades executadas e os resultados obtidos em cada fase do trabalho, bem como o relatório final.

5.2. A liberação da parcela seguinte fica condicionada ao ateste da IF quanto ao cumprimento do Plano de Trabalho.

6. O relatório de execução do Trabalho Social, recebido e aprovado pela IF, será disponibilizado para os responsáveis pelo Trabalho de Gestão Condominial, para fins de compatibilização das ações e vice-versa

7. Os conteúdos mínimos das ações de apoio à gestão condominial a serem desenvolvidas nos empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio são os seguintes:

7.1. Na fase de formação do condomínio, que terá duração de 30 (trinta) dias:

a) efetuar levantamento de informações que subsidiarão a elaboração da revisão orçamentária do condomínio;

b) prestar assessoria técnica nas reuniões que antecedem a ocupação informando aos beneficiários do Programa sobre os seguintes aspectos:

b.1) custo de manutenção e consumo do condomínio em relação ao rateio das despesas entre os condôminos (ordinárias e extraordinárias);

b.2) regramento das obrigações dos condôminos em relação ao Código Civil e outras legislações pertinentes;

b.3) regramento das obrigações do síndico e conselho fiscal em relação ao Código Civil e outras legislações pertinentes, interagindo com o Trabalho Social (TS) na identificação de potenciais lideranças; e

b.4) eleição de síndico e conselho fiscal.

c) apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

7.2. Na fase de implantação e organização do condomínio, com duração máxima de 90 (noventa) dias:

a) convocar os beneficiários do Programa para a assembleia de eleição do síndico e conselho fiscal, por meio de edital específico;

- b) realizar assembleia de eleição do síndico e conselho fiscal;
- c) providenciar emissão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do condomínio e registro das atas, informando ao contratante após sua conclusão;
- d) realizar reunião inicial com síndico e conselho fiscal para esclarecimentos acerca do trabalho de assessoramento e consultoria que será conduzido pela empresa no empreendimento;
- e) apoiar o síndico nas discussões com os condôminos para elaboração/adequação do regimento interno;
- f) prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e ao conselho fiscal acerca da abertura de contas Pessoa Jurídica (PJ) do condomínio, inscrição de contribuinte municipal, questões tributárias, contratação de empregados e encargos decorrentes, emissão de boletos de cobrança, recebimento da primeira taxa de condomínio;
- g) confirmar a transferência de titularidade do condomínio nas concessionárias de água, energia elétrica e gás, onde houver, regularizando as situações pendentes e informando ao contratante;
- h) prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e conselho fiscal acerca das garantias de obras;
- i) prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e conselho fiscal acerca da manutenção preventiva e respectivos cronogramas, obtenção de orçamento e formação de agenda de fornecedores;
- j) orientar o síndico e conselho fiscal sobre a necessidade de manter atualizado e vigente o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme requerido pela Legislação Municipal; e
- k) apresentar ao contratante relatório mensal, contendo as atividades executadas e os resultados obtidos no período correspondente.

7.3. Na fase de gestão condominial, que deve ser iniciada após a eleição do síndico e conselho fiscal, com duração até o final da vigência do contrato:

- a) assessorar o síndico quanto à necessidade e periodicidade da convocação de assembleias, ordinárias e extraordinárias, assim como aos seus respectivos procedimentos;
- b) participar das assembleias, ordinárias e extraordinárias, prestando assessoramento e esclarecimento de dúvidas relativas às questões condominiais;
- c) realizar reunião de esclarecimento e informação com o síndico e conselho fiscal sobre a legislação municipal, estadual e federal incidente sobre a gestão de condomínios;
- d) orientar o síndico e conselho fiscal com relação à elaboração de cadastro de moradores, planejamento e condução de assembleias, reuniões, registro de atas, publicação de informativos, sigilo de informações e guarda de documentos do condomínio;
- e) disponibilizar canais de comunicação para esclarecer dúvidas ou prestar assessoramento ao síndico e conselho fiscal nas questões administrativas e financeiras do condomínio;
- f) realizar reuniões mensais com o síndico e conselho fiscal para tratar de assuntos relativos à gestão do condomínio e preparação da pauta das assembleias;
- g) realizar reuniões mensais com o síndico e conselho fiscal para tratar da preparação e elaboração da prestação de contas mensal do condomínio, orientando quanto ao controle financeiro como

recebimentos, pagamentos, saldos, fluxo de caixa, balanço mensal, agenda de contas a pagar, rateio de despesas e cobrança de inadimplentes;

h) auxiliar o síndico na realização da 1ª reunião de condomínio, a ser realizada no máximo até o 45º (quadragésimo quinto) dia após a eleição do síndico e conselho fiscal, para:

h.1) reforçar as orientações relativas à convenção de condomínio e ao regimento interno, para garantir sua aplicabilidade;

h.2) esclarecer as diferenças entre assembleias ordinárias e extraordinárias;

h.3) informar sobre a forma de decisão de contratação, pelo condomínio, de despesas ou benfeitorias para o empreendimento;

h.4) esclarecer os valores descritos na previsão orçamentária;

h.5) orientar sobre formas de gestão condominial (autogestão, contratação de administradoras, empresas de cobrança);

h.6) informar sobre a necessidade de contratação de seguro obrigatório do condomínio e outras exigências legais.

i) realizar com o síndico a verificação periódica do estado de conservação das áreas e equipamentos comuns do condomínio, para prestar as orientações pertinentes às manutenções necessárias;

j) orientar o síndico a realizar reuniões com grupos de moradores, entre o 60º (sexagésimo) e 70º (septuagésimo) dia após a entrega das chaves, para informar aos condôminos as questões de uso dos equipamentos comuns do empreendimento, manutenções preventivas e corretivas, vícios construtivos e garantia da obra, medidas de segurança e prevenção de acidentes nas áreas comuns do condomínio, participando e prestando assessoramento e esclarecimento de dúvidas relacionadas ao assunto;

k) orientar o síndico a realizar reuniões com grupos de moradores, entre o 90º (nonagésimo) e 100º (centésimo) dia após a entrega das chaves, para informar sobre a adimplência e o custo do condomínio, bem como a manutenção da saúde financeira, estratégias para redução dos custos e formas de obtenção de receitas para o condomínio, abordando implicações legais em consequência da inadimplência;

l) prestar assessoria administrativa, contábil e jurídica na implementação de projetos de interesse do condomínio;

m) apoiar o condomínio e os beneficiários na identificação, registro formal e encaminhamento de ocorrências de problemas construtivos em áreas comuns e privadas conforme previsto pela legislação específica;

n) receber as reclamações dos moradores sobre problemas nas unidades habitacionais e/ou no condomínio, registrar, triar e encaminhá-las ao responsável, de acordo com a natureza do problema.

o) orientar o síndico e o conselho fiscal sobre procedimentos de elaboração de Ata de todas as reuniões e assembleias realizadas com os condôminos;

p) elaborar e apresentar ao contratante relatório mensal contendo as atividades executadas e os resultados obtidos no período correspondente; E

q) elaborar e apresentar ao contratante relatório final sobre os resultados da execução da totalidade das ações contidas no plano de trabalho.

8. Os conteúdos das ações de apoio à gestão patrimonial a serem desenvolvidas nos empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio e loteamento verticalizados são os seguintes:

8.1. Na etapa de pré-ocupação, que terá duração de 30 (trinta) dias, serão executadas as seguintes atividades:

a) reuniões com os beneficiários do Programa, antes da ocupação do imóvel, para informá-los sobre os seguintes aspectos:

a.1) condições de uso e manutenção das unidades habitacionais, considerando a tipologia e o sistema construtivo utilizado;

a.2) educação financeira voltada às obrigações dos beneficiários com as prestações mensais do financiamento e das taxas de condomínio;

a.3) condições, prazos e requisitos de garantia de obras (vícios aparentes e ocultos);

a.4) condições e requisitos de manutenção preventiva de instalações e equipamentos, bem como as responsabilidades da construtora, do condomínio, do beneficiário e do poder público;

a.5) condições e requisitos de seguro obrigatório do condomínio; e

a.6) diferenciações entre seguro obrigatório do condomínio, seguro para cobertura de sinistro de danos físicos no imóvel e seguro para cobertura de sinistro por morte ou invalidez permanente.

b) apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

8.2. Na etapa pós-ocupação, que terá duração de 11 (onze) meses, serão executadas as seguintes atividades:

a) repasse de informações básicas sobre manutenção preventiva da moradia e dos equipamentos coletivos, e sobre os sistemas de água, esgoto, coleta de resíduos sólidos e de aquecimento solar, quando for o caso, e treinamento para o uso adequado desses sistemas;

b) capacitações visando fomentar atitudes voltadas para a conservação e manutenção das unidades habitacionais;

c) noções de segurança coletiva e de prevenção de acidentes domésticos;

d) verificar, acompanhar e, se necessário, providenciar a alteração de titularidade das inscrições municipais para fins de cobrança individual de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que se encontra em nome do FAR, para o nome do adquirente;

e) disponibilizar mensalmente ao contratante relatório de unidades não ocupadas ou ocupadas irregularmente e sempre que solicitado, identificando a necessidade de reformas/manutenções e troca de chaves e relatando as providências adotadas para resolução.

f) adotar ações visando à regularização, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, dos contratos de venda e compra firmados pela IF com os beneficiários;

g) apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

h) apoiar os beneficiários na identificação, registro formal e encaminhamento de ocorrências de problemas construtivos nas unidades habitacionais conforme previsto pela legislação específica; e

i) receber as reclamações dos moradores sobre problemas nas unidades habitacionais, registrar, triar e encaminhá-las ao responsável, de acordo com a natureza do problema.

ANEXO V

RELAÇÃO DE PROPOSTAS ENQUADRADAS - INFORMAÇÕES MÍNIMAS

1. A relação de propostas encaminhada, mensalmente, pelo Gestor Operacional do PMCMV ao MCIDADES deverá apresentar as seguintes informações:

1.1. Identificação do Proponente:

- a) Razão social e CNPJ da empresa proponente; e
- b) endereço.

1.2. Informações Gerais do empreendimento proposto:

- a) localização do empreendimento (endereço);
- b) Unidade da Federação (UF);
- c) município e respectivo código IBGE;
- d) valor do investimento total (R\$);
- e) valor da operação (R\$);
- f) valor da contrapartida (R\$);
- g) tipo de contrapartida (financeira/ terreno/ serviços e obras);
- h) quantidade de unidades habitacionais;
- i) valor por unidade habitacional (R\$);
- j) quantidade de unidades habitacionais considerando agrupamentos de empreendimentos;
- k) tipologia (apartamento/ casa sobreposta/ casa/ misto); e
- l) demanda habitacional destinada a: intervenções PAC / emergência ou calamidade/ demais;
- m) existência de sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio do efeito fotovoltaico, ou Sistema Fotovoltaico (SFV) (sim/não). [\(Incluído pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

1.3. Regionalização:

- a) déficit habitacional urbano do município (expresso em número de unidades habitacionais);
- b) contratação habitacional urbana faixa 1 (expresso em número de unidades habitacionais);
- c) déficit habitacional urbano do município (-) contratação habitacional urbana faixa 1 (expresso em número de unidades habitacionais);

d) contratação habitacional urbana faixa 1/déficit habitacional urbano (%)

1.4. Indicadores de dinamismo do entorno:

a) distância mínima entre o empreendimento (a ser medida desde o centro geométrico da poligonal do empreendimento proposto) e:

a.1) equipamentos educacionais, pré-existentes (m) – creche pública, escola de ensino infantil, fundamental ou ensino médio, o que for mais próximo;

a.2) agência bancária, agência dos correios ou lotérica pré-existentes (m), a que for mais próxima; e

a.3) pontos de ônibus (m).

1.5. Gestão territorial e infraestrutura básica

a) terreno proveniente de doação ou cessão por órgão público (sim/não);

a.1) doação ou cessão realizada pela Secretaria de Patrimônio da União (sim/não); [\(Incluído pela Portaria MCID nº 233, de 29 de março de 2018\)](#)

b) implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária (sim/não);

c) terreno proveniente da aplicação de um dos seguintes instrumentos de controle da ociosidade (sim/não);

d) água encanada pré-existente (sim/não);

e) iluminação viária pré-existente (sim/não);

f) rede de esgoto pré-existente (sim/não); e

g) pavimentação pré-existente (sim/não).