

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

RESOLUÇÃO Nº 246, DE 4 DE ABRIL DE 2025

Estabelece diretrizes para a retomada, legalização e conclusão de empreendimentos financiados no âmbito do Programa Crédito Solidário - PCS e altera a Resolução CCFDS nº 121, de 9 de janeiro de 2008, que confere nova disciplina ao PCS.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - CCFDS, no exercício das competências que lhe conferem o art. 6º, incisos XIII e XVII, da Lei nº. 8.677, de 13 de julho de 1993, e o art. 7º, incisos XIII e XVII, do Decreto nº 10.333, de 29 de abril de 2020, e tendo em vista o disposto na Resolução CCFDS nº 121, de 9 de janeiro de 2008, e na Resolução CCFDS nº 216, de 1º de novembro de 2017, resolve:

Art. 1º O Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, observados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, fica autorizado a assumir despesas com a retomada, conclusão e legalização de obras contratadas no âmbito do Programa Crédito Solidário - PCS cuja execução encontre-se paralisada, a partir de identificação em laudo de vistoria e em parecer técnico de engenharia, ambos emitidos pelo Agente Financeiro.

Art. 2º Fica autorizada a destinação de recursos do FDS, no montante de R\$ 125.940.130,66 (cento e vinte e cinco milhões, novecentos e quarenta mil, cento e trinta reais e sessenta e seis centavos) para custeio das despesas com retomada, legalização e conclusão das obras paralisadas, contratadas no âmbito do PCS.

§ 1º Os recursos de que trata o caput são os provenientes da Conta Custeio de Retomada de Obras, criada pela Resolução CCFDS nº 216, de 1º de novembro de 2017, destinada exclusivamente à cobertura das despesas com retomada, legalização e conclusão de obras paralisadas no âmbito do PCS.

§ 2º Fica autorizado o remanejamento de valores da Conta Subsídios para a Conta Custeio de Retomada de Obras, caso necessário.

§ 3º Os recursos poderão ser utilizados independentemente do exercício financeiro e serão remunerados com base na taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, não estando vinculados ao Plano de Metas do FDS.

Art. 3º Os recursos aportados pelo FDS para pagamento de despesas com a retomada, legalização e conclusão das obras do PCS, que excederem ao valor original contratado, não comporão o valor de financiamento habitacional contratado e serão destinados, exclusivamente, à retomada, legalização e conclusão das operações inconclusas do PCS, até o limite da disponibilidade orçamentária e financeira.

§ 1º A retomada de obra observará as exigências do PCS sobre as condições de habitabilidade, salubridade, solidez e segurança, respeitado o projeto originalmente contratado.

§ 2º O valor final por unidade habitacional, que corresponde ao valor original contratado acrescido do valor relativo às despesas com a retomada, legalização e conclusão de obras, será limitado a R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

§ 3º Os empreendimentos com obra física concluída poderão ser suplementados em até R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) por unidade habitacional para os procedimentos de legalização e regularização fundiária.

Art. 4º O retorno do financiamento pelos beneficiários do PCS observará o valor originalmente contratado dividido por 240 meses, conforme Resolução CCFDS nº 121, de 9 de janeiro de 2008.

Art. 5º Para legalização e conclusão dos empreendimentos poderá ser aplicada a Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para fins de regularização dos empreendimentos ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º A Entidade Organizadora - EO ou a Comissão de Representantes do Empreendimento - CRE, quando for o caso, poderá contratar assessoria técnica especializada para a realização dos trabalhos técnicos necessários à Reurb-S.

§ 2º Para empreendimentos inconclusos que possuírem matrícula individualizada das unidades habitacionais registrada no Cartório de Registro de Imóveis, poderá ser emitida Certidão de Regularização Fundiária - CRF em nome dos ocupantes, desde que realizado o processo de instauração da Reurb-S e a notificação dos beneficiários originais e possíveis interessados.

§ 3º Em caso de desistência ou afastamento da EO e desinteresse de substituição por outra Entidade, a CRE poderá requerer a instauração da Reurb-S, nos termos do art. 14 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 4º Em caso de absenteísmo da EO e da CRE e na impossibilidade de substituição da EO, o Ente Público poderá realizar as ações necessárias à conclusão e legalização do empreendimento.

Art. 6º Cabe ao Agente Operador:

I - definir os procedimentos operacionais a serem observados pelo Agente Financeiro no processo de retomada, legalização e conclusão de obras no âmbito do PCS;

II - analisar e manifestar-se conclusivamente sobre a viabilidade da proposta de retomada, legalização e conclusão de obras, apresentada pelo Agente Financeiro;

III - autorizar o aporte de recursos do FDS para a retomada, legalização e conclusão ou o cancelamento da operação, mediante solicitação justificada pelo Agente Financeiro;

IV - disponibilizar ao Gestor da Aplicação, informações mensais sobre a aplicação dos recursos e os resultados alcançados nas ações de retomada de obra; e

V - apresentar ao Conselho Curador do FDS, o resultado das ações de retomada, legalização e conclusão de obras.

Art. 7º Cabe ao Agente Financeiro:

I - levantar as causas da paralisação das obras, apurando a responsabilidade pelos problemas detectados, por meio de vistoria e parecer da Área de Engenharia;

II - elencar as medidas a serem adotadas perante o responsável pela paralisação das obras, com vistas à obtenção do resarcimento do FDS, se for o caso; e

III - analisar os serviços e custos necessários à retomada, conclusão e legalização de obras, com parecer conclusivo sobre a viabilidade do empreendimento.

§ 1º Caso seja identificada responsabilidade da Entidade Organizadora pela paralisação das obras, esta será impedida de operar em programas de habitação do Governo Federal, o Agente Financeiro deverá notificá-la, adotando as medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive, se for o caso, notícia crime junto a Polícia Federal, para resarcimento do prejuízo ao FDS.

§ 2º O Agente Financeiro tem o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias para, se for o caso, ajuizamento de ação contra o responsável pela paralisação das obras, contados a partir da data da notificação, sendo os custos arcados pelo FDS.

§ 3º Os valores resarcidos ao FDS, em razão do resultado do ajuizamento de ação ou acordo contra o responsável pela paralisação das obras, serão creditados na Conta Subsídios.

Art. 8º O aporte de recursos para retomada, legalização e conclusão de obra fica condicionado:

I - ao afastamento da Entidade Organizadora, com impedimento de participar como membro da Comissão de Representantes - CRE e da Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO, caso constatada sua responsabilidade na paralisação das obras; e

II - à eleição de novas CRE e CAO, se necessário, promovida pelos próprios beneficiários composta por, no mínimo, 03 (três) representantes dos beneficiários, exclusivamente, não se admitindo a participação do mesmo beneficiário nas duas comissões, concomitantemente, nem dos beneficiários das comissões anteriores.

Art. 9º Os Agentes Financeiro e Operador deverão promover o início do processo de amortização dos contratos dos empreendimentos do PCS que se encontram com funcionalidade e ocupados, ainda que sem recebimento e pendente de averbação e habite-se ou serviços complementares.

Art. 10. O item 3.1 da Resolução CCFDS nº 121, de 9 de janeiro de 2008, que confere nova disciplina ao Programa Crédito Solidário criado pela Resolução CCFDS nº 93, de 28 de abril de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"3.1 Famílias com renda bruta mensal de até R\$ 4.700,00. Será admitido, para até 30% (trinta por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento, que a renda mensal bruta seja limitada a R\$ 8.600,00." (NR)

Art. 11. A tarifa de remuneração do Agente Financeiro será regulamentada em ato específico.

Art. 12. O Agente Operador normatizará os procedimentos operacionais em até 30 (trinta) dias da publicação desta Resolução.

Art. 13. Revogam-se os artigos 1º e 3º ao 7º da Resolução CCFDS nº 216, de 1º de novembro de 2017.

Art. 14. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ANTONIO VLADIMIR MOURA LIMA
Presidente do Conselho

RESOLUÇÃO Nº 247, DE 4 DE ABRIL DE 2025

Dispõe sobre os procedimentos para a desimobilização de imóveis oriundos de operações contratadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades e do Programa Crédito Solidário, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - CCFDS, no exercício das competências que lhe conferem o art. 6º, inciso XVII, da Lei nº. 8.677, de 13 de julho de 1993, e o art. 7º, inciso XVII, do Decreto nº 10.333, de 29 de abril de 2020, e tendo em vista o disposto na Resolução CCFDS nº 121, de 9 de janeiro de 2008, e na Resolução CCFDS nº 214, de 15 de dezembro de 2016, resolve:

Art. 1º Será admitida a desimobilização de imóveis oriundos de operações contratadas com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, em caráter excepcional, nos casos em que a viabilidade de finalização, reparação ou permanência do empreendimento restar prejudicada por aspectos técnicos, econômicos ou sociais, desde que autorizada pelo Ministério das Cidades.

Parágrafo único. A desimobilização de que trata esta Resolução se aplica ao Programa Minha Casa Minha Vida Entidades - MCMV-Entidades, em todas as fases, e ao Programa Crédito Solidário - PCS.

Art. 2º A desimobilização de que trata o art. 1º consiste na desvinculação dos imóveis financiados com recursos do FDS, com a baixa da garantia, sendo autorizada:

I - cessão do contrato;

II - doação do imóvel ao ente público;

III - venda do imóvel;

IV - remissão da dívida contraída junto ao FDS, referente ao contrato de financiamento com a pessoa física;

V - transferência do imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR ou outro que venha a ter interesse;

VI - restituição do imóvel ao ente público alienante; e

VII - outras situações específicas, desde que atestadas pelo Agente Financeiro e que conte com anuência do Ministério das Cidades.

Art. 3º A proposta de desimobilização deverá ser submetida ao Ministério das Cidades mediante análise conclusiva do Agente Operador do FDS, com base em análise técnica e parecer favorável do Agente Financeiro, no qual conste a motivação e os critérios utilizados para indicação do imóvel à desimobilização.

Art. 4º O Agente Financeiro observará ao menos um dos seguintes critérios para atestar a indicação dos imóveis à desimobilização:

I - superação do valor limite por unidade habitacional para retomada de obras;

II - elevado tempo de paralisação;

III - elevado custo de vigilância;

IV - elevado percentual de involução relativo à obra;

V - situações inviáveis à desocupação;

VI - impossibilidade de localizar os beneficiários originais;

VII - restrições à finalização das obras motivadas por fatores de segurança pública;

VIII - desconformidade urbanística;

IX - restrições à legalização do empreendimento;

X - desinteresse de entes públicos locais em aportar contrapartidas necessárias para suprir o valor complementar necessário à viabilidade econômica de conclusão;

XI - ausência da entidade organizadora original ou de outras entidades interessadas na assunção das obras; ou

XII - outros motivos, desde que atestados pelo Agente Financeiro e que conte com anuência do Ministério das Cidades.

Art. 5º O FDS poderá arcar com a cobertura de eventuais despesas decorrentes do procedimento de desimobilização nos casos de transferência não onerosa do bem imóvel ou de seus direitos de uso a Municípios, Distrito Federal, Estados ou União, desde que preservada a destinação de interesse social vinculada a programa de habitação, e nos casos de remissão da dívida contraída junto ao FDS, com a respectiva baixa da garantia imobiliária.

§ 1º Quando preservada a destinação de interesse social, o Ente Público deverá realizar ações necessárias à conclusão, legalização e regularização fundiária do empreendimento.

§ 2º O Ente Público deverá reportar ao Agente Financeiro os dados das famílias para inclusão e atualização no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT.

§ 3º Em casos de empreendimentos ocupados, o Ente Público deverá preservar, sempre que possível, a manutenção dos beneficiários originais.

Art. 6º Nos casos em que a desimobilização for operada por transferência onerosa do imóvel, o valor auferido deverá ser restituído ao FDS, descontando-se a cobertura de eventuais despesas com a realização do procedimento pelo Agente Financeiro.

Art. 7º A tarifa de remuneração do Agente Financeiro será regulamentada em ato específico.

Art. 8º O Agente Operador normatizará os procedimentos operacionais em até 30 (trinta) dias da publicação desta Resolução.

Art. 9º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ANTONIO VLADIMIR MOURA LIMA
Presidente do Conselho

