

PRÓ-MORADIA

REGULAMENTO

ANEXO III

MODALIDADE PRODUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

Instrução Normativa nº 1, de 20 de janeiro de 2022

Publicada no D.O.U do dia 24/01/2022, Edição 16, Seção 1, Página 51

alterada pela

Instrução Normativa nº 17, de 10 de maio de 2022

Publicada no D.O.U do dia 11/05/2022, Edição 88, Seção 1, Página 166

SUMÁRIO

1 OBJETIVO ESPECÍFICO	1
2 TIPOS DE INTERVENÇÕES	1
3 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO.....	1
4 LIMITES	7
5 CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS FINAIS	9
6 TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	10

1 OBJETIVO ESPECÍFICO

Esta modalidade objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.

2 TIPOS DE INTERVENÇÕES

As operações na modalidade **Produção de Conjuntos Habitacionais**, disciplinadas por este Anexo, serão implementadas por intermédio das tipologias relacionadas neste item:

2.1 Construção ou Aquisição de Unidades Habitacionais: contempla intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

2.2 Requalificação de Imóveis Urbanos: objetiva oferecer solução de moradia adequada por intermédio da aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços destinados à mudança de uso ou reabilitação de imóveis existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos. As intervenções deverão prever os investimentos necessários a assegurar que os beneficiários contem, no mínimo, com serviços básicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, pavimentação, unidades habitacionais que incluam módulos hidráulico-sanitários, direitos de uso ou de propriedade dos terrenos, e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

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

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

2.3.2 Será também permitida a manutenção da propriedade com o ente municipal ou estadual em casos de construção de Residências Terapêuticas destinadas a abrigar pacientes psiquiátricos, no âmbito do Programa Residências Terapêuticas, do Ministério da Saúde.

3 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

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

a) Projetos: valor correspondente à elaboração ou atualização dos estudos, planos e projetos técnicos necessários à execução do empreendimento, sendo o valor de financiamento limitado a 5% (cinco por cento) do valor de investimento.

a.1) Os custos relativos aos projetos poderão compor a contrapartida, a título de pré-investimento, desde que elaborados até 18 meses antes da data de enquadramento da proposta pelo MDR.

b) Terreno: valor correspondente ao custo de aquisição, desapropriação ou avaliação, o que for menor, acrescido das correspondentes despesas de legalização, ou seja, aquelas necessárias para que o domínio ou a posse da(s) área(s) que compõem o empreendimento seja(m) regularizada(s) em nome do Proponente/Mutuário.

b.1) O terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Agente Financeiro, nos termos do item 6 deste Anexo.

b.2) Quando o bem imóvel urbano for de propriedade do Proponente/Mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida.

c) Regularização Fundiária: valor correspondente aos custos necessários à implementação do conjunto de ações que objetivem a regularização jurídico-fundiária das unidades habitacionais em favor dos beneficiários.

c.1) Poderão compor os custos da regularização fundiária as seguintes atividades jurídico-administrativas e técnicas que compõem o plano de regularização fundiária das áreas objeto da intervenção, excetuando-se aquelas cujas isenções já estejam previstas em Lei ou que já estejam contempladas em outros itens de composição do investimento:

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

II - Levantamentos de dados;

III - Serviços cartográficos;

IV - Treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

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

VI - Aquisição de materiais de consumo;

VII - Aquisição de equipamentos necessários ao levantamento topográfico;

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

VIII - Locação de veículos e equipamentos;

IX - Custas e emolumentos.

c.2) A titulação das famílias beneficiárias é ação indispensável, devendo ser realizada até a conclusão da intervenção.

d) Aquisição ou Edificação de Unidade Habitacional: valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação das unidades habitacionais, dotadas de infraestrutura e ligações domiciliares. O valor de financiamento médio aplicável observará os limites máximos por família definidos no item 4.

d.1) A unidade habitacional destinar-se-á a uso residencial, admitindo-se a utilização, para fins laborais, de parte da unidade, nos casos permitidos pelas posturas municipais.

d.2) O projeto proposto poderá prevê soluções, técnicas e tipologias habitacionais diferenciadas de acordo com a composição das famílias que serão reassentadas e com características socio-territoriais locais.

d.3) As unidades habitacionais deverão atender à legislação edilícia local e possuir condições mínimas de acabamento e habitabilidade, contemplando caixa d'água, pintura, piso, revestimento de áreas molhadas, laje ou forro, iluminação, louças, metais e bancadas, de modo a viabilizar a mudança imediata das famílias sem necessidade de obras adicionais, bem como adotar soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade, nos termos da Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 9050. **(alterado pela IN nº 17, de 10 de maio de 2022)**

d.4) Poderão ser adquiridos imóveis urbanos usados para fins de **requalificação**, assim consideradas as obras destinadas a recuperar estruturas e instalações prediais, promovendo padrões de habitabilidade, bem como aquelas destinadas a adaptá-las ao uso habitacional, quando construído para outros fins.

d.4.1) O valor de aquisição de unidades habitacionais fica limitado ao valor de venda ou avaliação, o que for menor, sendo a avaliação efetuada unicamente pelo Agente Financeiro, acrescida dos custos necessários à execução de obras de requalificação ou reforma, quando for o caso.

d.4.2) No caso de requalificação, a contrapartida aportada pelo Proponente/Mutuário poderá ser excluída dos limites de valor de venda ou avaliação estabelecidos no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

d.4.3) Nos casos de adoção de regimes de mutirão ou autoconstrução, poderão compor os custos da aquisição ou edificação de unidades habitacionais, entre outros: a mão-de-obra, inclusive das famílias beneficiárias, a assistência técnica para acompanhamento das obras (sendo recomendável a destinação de, no máximo, 15% do valor de investimento do item "Aquisição ou Edificação de Unidade Habitacional" à assistência técnica), e materiais de construção.

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

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

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

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

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

e.1) Para áreas muito adensadas, com terrenos íngremes e solo impermeável, a distribuição de água pode ser feita sobre telhados ou sobre o terreno com a devida proteção.

f) Pavimentação e Obras Viárias: valor correspondente ao custo das obras de terraplenagem, subleito, encascalhamento, revestimento, meio-fio, calçadas, guias e sarjetas; além de obras de arte especiais, como implantação de pontilhões ou passarelas.

f.1) A pavimentação será admitida somente de forma conjugada às soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial, ou nos casos em que esses serviços já existam na área a ser pavimentada.

f.2) Deverão ser priorizadas soluções alternativas à utilização de asfalto, tais como pisos intertravados, pré-moldados ou pedras naturais que apresentam reduzidos custos de execução e manutenção, favorecem o escoamento das águas pluviais impermeabilizando menos os solos

urbanos e podem ser fabricados e executados com mão-de-obra própria da comunidade, proporcionando, com isso, geração de trabalho e renda.

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

f.4) Obras de recapeamento em vias já pavimentadas que necessitam de recuperação dentro da área de intervenção serão admitidas desde que seu valor não ultrapasse 20% (vinte por cento) do valor total deste item.

g) Ligações Domiciliares de Energia Elétrica/Iluminação Pública: valor correspondente ao custo das obras e serviços para ligações domiciliares e implantação de rede a serem executadas na área de intervenção, devendo o custo das ligações intradomiciliares compor obrigatoriamente o investimento.

h) Esgotamento Sanitário: valor correspondente ao custo das obras de fossa/sumidouro ou rede coletora, com as respectivas ligações intradomiciliares, construção de estação de tratamento de esgoto e de elevatória para atendimento da área de intervenção, devendo o custo das ligações intradomiciliares compor obrigatoriamente o investimento.

i) Drenagem Pluvial: valor correspondente à execução das obras de implantação de rede de drenagem, inclusive de valas ou córregos que atuam como corpo receptor na área de intervenção, incluindo-se os serviços relacionados à microdrenagem e, complementarmente, à macrodrenagem.

i.1) As soluções de macrodrenagem devem, preferencialmente, privilegiar a redução, o retardamento e o amortecimento do escoamento das águas pluviais, incluindo reservatórios de amortecimento de cheias, adequação de canais para a redução da velocidade de escoamento, sistemas de drenagem por infiltração, entre outros elementos que minimizem o impacto do sistema.

i.2) Obras convencionais de galerias de águas pluviais e de canalização, que aceleram o escoamento, serão admitidas somente nos casos onde as soluções preferenciais se mostrarem inviáveis, quando for comprovado que os impactos gerados pela intervenção são de baixa magnitude, devendo ser previstas ações mitigadoras.

j) A implantação dos itens previstos nas alíneas “e) Abastecimento de Água”; “f) Pavimentação e Obras Viárias; “g) Ligações Domiciliares de Energia Elétrica/Iluminação Pública”, “h) Esgotamento Sanitário” e “i) Drenagem Pluvial” poderá prever a implantação concomitante da infraestrutura necessária às redes de telecomunicações e internet de alta velocidade.

k) Proteção, Contenção e Estabilização do Solo: valor correspondente ao custo das obras para implantação de soluções que visem à proteção, à contenção, à estabilização de encostas e ao direcionamento das águas, por meio de retaludamento, muros de arrimo, grampeamento, escadas de dissipação de energia, banquetas e vegetação adequada, entre outras soluções.

l) Recuperação de Área Degradada: valor correspondente ao custo de execução, na área de origem das famílias a serem reassentadas ou na área de intervenção, de ações destinadas a eliminar ou minimizar impactos ambientais negativos ou riscos associados a fenômenos da natureza consistindo-se, prioritariamente, na restituição do ecossistema a uma condição não degradada.

l.1) A recuperação da área degradada poderá, ainda, adotar como solução alternativa ou complementar, a implantação de área verde de domínio público em área urbana, como espaço que desempenhe função ecológica, paisagística ou recreativa, propiciando a melhoria da

qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo possível a instalação de equipamentos públicos, desde que respeitadas as características locais.

l.2) O valor de financiamento para recuperação de área degradada fica limitado a 5% (cinco por cento) dos recursos da de financiamento.

l.3) As intervenções devem ser precedidas de avaliação dos danos ambientais, da identificação dos fatos geradores e das respectivas intervenções corretivas necessárias.

l.4) Os custos de implantação de equipamentos públicos nessas áreas devem ser computados no item "n) Equipamentos Públicos".

m) Resíduos Sólidos: valor correspondente ao custo de aquisição, instalação, construção ou adequação de dispositivos para guarda de equipamentos, acondicionamento de resíduos de origem doméstica, das vias e áreas públicas, e do traçado do sistema de coleta, poda e varrição, adotando, preferencialmente, soluções comunitárias ou destinadas à triagem e coleta seletiva.

n) Equipamentos Públicos: valor correspondente ao custo de aquisição, reforma ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada, observando-se as carências do local e entorno e, principalmente, os equipamentos já existentes na vizinhança, como: segurança, desporto, lazer – parques ecológicos, praças, áreas verdes –, assistência social, convivência comunitária, inclusão produtiva, e atenção à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência e à mulher.

n.1) O valor de financiamento desse item fica limitado a 6% (seis por cento) dos recursos de financiamento.

o) Trabalho Social: valor correspondente ao custo de realização do conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões: social, econômica, produtiva, ambiental e político institucional do território e das famílias beneficiárias, além das características da intervenção.

o.1) A execução do trabalho social é obrigatória para todas as famílias da intervenção e está detalhada em ato normativo específico do MDR, disponível no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br.

o.2) Recomenda-se a aplicação de, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos de financiamento neste item.

p) Avaliação de Resultados Pós-Intervenção: valor correspondente ao custo de realização das ações de avaliação de resultados pós-intervenção, que poderá ser apresentada em até 3 (três) meses após o final do período de extensão do trabalho social pós-conclusão das obras.

p.1) A realização da avaliação pós-intervenção é obrigatória para operações com valor de investimento superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e optativa para as demais.

p.2) A metodologia e os indicadores a serem utilizados estão detalhados na Portaria nº 693, de 28 de novembro de 2018, e alterações, disponíveis no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br.

p.3) Os recursos de financiamento alocados para este item devem ser limitados a 0,5% (meio por cento) do valor de investimento.

q) Gerenciamento: valor correspondente aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, de forma a suprir eventual deficiência técnica ou institucional do Proponente/Mutuário no acompanhamento, supervisão e fiscalização do andamento das obras e serviços previstos no projeto.

q.1) O gerenciamento deverá ser contratado com vistas a assegurar a execução de todas as ações previstas no empreendimento, sendo sua atuação limitada unicamente à área de

intervenção definida pelo contrato de financiamento, garantindo o atendimento às premissas estabelecidas pelos projetos social, ambiental, de engenharia e de regularização fundiária.

q.2) O valor de financiamento deste item fica limitado a 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos.

q.3) A contratação de empresa gerenciadora deverá ocorrer em estrita consonância com as normas jurídicas aplicáveis à contratação de serviços de consultoria, não se permitindo que sejam delegadas atividades inerentes à condição de órgão gestor, ou mesmo aquelas próprias da administração pública.

r) Os custos dos Serviços Preliminares, Instalação de Canteiro/Acampamento, Mobilização e Desmobilização, Terraplenagem e Administração Local deverão ser distribuídos nos demais itens que compõem o investimento, observados os seguintes parâmetros:

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

r.2) **Instalação de Canteiro/Acampamento:** valor referente ao custo de construção das edificações e de suas instalações (hidráulicas, elétricas, esgotamento) destinadas a abrigar o pessoal (casas, alojamentos, refeitórios, sanitários) e as dependências necessárias à obra (escritórios, laboratórios, oficinas, almoxarifados, balança, guarita), bem como dos arruamentos e caminhos de serviço.

r.3) **Mobilização e Desmobilização:** valor referente às despesas para transportar, desde sua origem até o local onde se implantará o canteiro da obra, os recursos humanos, bem como todos os equipamentos e instalações (usinas de asfalto, centrais de britagem, centrais de concreto) necessários às operações que aí serão realizadas. Estão também incluídas as despesas para execução das bases e fundações requeridas pelas instalações fixas e para sua montagem, colocando-as em condição de funcionamento.

r.4) A soma dos custos das ações descritas nos subitens r.1 a r.3 será limitado a 4% (quatro por cento) dos recursos de financiamento.

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

r.6) Administração Local: compreende custos diretos não considerados na composição dos custos unitários da planilha orçamentária, referentes às atividades necessárias à condução da obra e à administração do contrato. Seu custo é composto pelo somatório dos salários e encargos despendidos com a equipe da contratada, incluindo pessoal técnico, administrativo e de apoio, despesas com o de consumo de telefonia, e os itens de segurança e higiene do trabalho de todos os funcionários. Este custo dependente da estrutura organizacional que a empresa fornecedora vier a montar e deverá ser pago na proporção do andamento da execução das obras e serviços.

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

3.1 É vedado o pagamento com recursos do financiamento dos custos das ações de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, em áreas operadas por concessionários privados desses serviços, admitindo-se que seu valor seja considerado como aporte da contrapartida.

3.2 Quadro resumo dos limites de enquadramento:

DESCRIÇÃO	LIMITES DE FINANCIAMENTO	EM RELAÇÃO AO:
Projetos	Máximo de 5%	Valor de investimento
Recuperação de área degradada	Máximo de 5%	Valor de financiamento
Equipamentos públicos	Máximo de 6%	Valor de financiamento
Trabalho social (total de famílias beneficiadas)	Mínimo de 2,5% (recomendado)	Valor de financiamento
Avaliação de Resultados Pós-Intervenção	Máximo de 0,5%	Valor de investimento
Assistência técnica	Máximo de 15% (recomendado)	Valor de financiamento
Gerenciamento	Máximo de 2,5%	Valor de financiamento
Serviços preliminares		
Instalação de canteiro/Acampamento	Máximo de 4%, na somatória dos itens	Valor de financiamento
Mobilização e desmobilização		
Administração local	Máximo de 5%	Valor de financiamento

3.3 Os itens de investimento cujos valores estejam limitados em função do valor de financiamento poderão, se necessário, sofrer acréscimos, devendo o valor excedente ser aportado pelo Proponente/Mutuário, exclusivamente a título de contrapartida.

4 LIMITES

Os valores de financiamento obedecerão aos limites máximos por família beneficiada estabelecidos nos quadros a seguir:

a) Família beneficiada com **UNIDADE HABITACIONAL** dotada de infraestrutura e ligações domiciliares em área **URBANA: (alterado pela IN nº 17, de 10 de maio de 2022)**

RECORTE TERRITORIAL	Valores máximos (R\$)		
	DF, RJ e SP	SUL, ES e MG	DEMAIS
A) Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	130.000	119.200	111.000
B) Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional, e municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas-SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDE) de capital	128.600	111.000	108.300
C) Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes, municípios com população menor que 100 mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital, e municípios com população menor que 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional	119.200	108.300	105.600
D) Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes	113.800	101.600	98.900
E) Municípios com população maior ou igual a 20 mil habitantes e menor que 50 mil habitantes	98.900	94.800	92.100
F) Demais municípios	87.300	86.000	84.600

b) Família beneficiada com **UNIDADE HABITACIONAL** em área **RURAL**: **(alterado pela IN nº 17, de 10 de maio de 2022)**

RECORTE TERRITORIAL	Valores Máximos (R\$)
NORTE	55.000
DEMAIS REGIÕES	51.500

c) Família beneficiada com **REQUALIFICAÇÃO HABITACIONAL**: **(alterado pela IN nº 17, de 10 de maio de 2022)**

RECORTE TERRITORIAL	Valores máximos (R\$)		
	DF, RJ e SP	SUL, ES e MG	DEMAIS
A) Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	140.000	129.700	124.500
B) Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional, e municípios com população maior ou igual a 100 mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas-SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento (RIDE) de capital	129.700	124.500	119.300
C) Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes, municípios com população menor que 100 mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital, e municípios com população menor que 250 mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional	119.300	114.100	108.900
D) Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes	103.700	98.600	93.400
E) Municípios com população maior ou igual a 20 mil habitantes e menor que 50 mil habitantes	83.000	77.800	77.800
F) Demais municípios	72.600	72.600	72.600

4.1 Os limites por família beneficiada poderão ser acrescidos dos valores relativos à **Regularização Fundiária**, ao **Trabalho Social**, à **Avaliação de Resultados Pós-Intervenção**, à **Recuperação de Área Degradada**, e aos **Equipamentos Públicos**, esse último, limitado a 6% (seis por cento) dos valores de financiamento.

4.2 O limite descrito na alínea “a) Família beneficiada com UNIDADE HABITACIONAL em área URBANA” poderá ser acrescido dos demais custos relativos aos itens financiáveis da infraestrutura externa necessária para viabilizar as unidades habitacionais, limitados a 40% do valor da unidade habitacional horizontal para o município, quando a área não for interligada à rede de infraestrutura do município ou aos equipamentos e serviços que atendem àquela comunidade, respeitados os limites da área urbana e os limites de enquadramento constantes do quadro resumo do subitem 3.2.

4.2.1 A hipótese prevista no subitem 4.2 fica condicionada à apresentação de justificativa pelo Proponente/Mutuário sobre a impossibilidade de reassentamento em área provida de infraestrutura ou serviços públicos, e sujeita à avaliação pelo MDR.

4.3 Em caso de atualização dos quadros constantes do item 4, poderá ser adotado o valor vigente à data da homologação da Síntese do Projeto Aprovado (SPA) ou da última reprogramação dos projetos.

5 CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS FINAIS

O processo de seleção dos beneficiários é responsabilidade do Proponente/Mutuário, sendo vedado o atendimento com unidade habitacional de beneficiário final que:

- a) seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do país;
- b) seja proprietário, promitente comprador ou titular de direito de aquisição, arrendamento ou uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, e dotado de infraestrutura mínima (água, esgoto e energia), em qualquer parte do país; ou
- c) tenha recebido, nos últimos 10 anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções ou os descontos destinados à aquisição de material de construção ou o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), na forma prevista em regulamento.

5.1 O disposto no caput do item 5, observada a legislação específica relativa à fonte de recursos, não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos 5 (cinco) anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos 5 (cinco) anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente; e

VI - tenha nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado a esse usufruto.

5.2 O disposto no caput do item 5 não se aplica as propostas de intervenção destinadas ao atendimento:

I - de famílias envolvidas em operações de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia; e

II - de famílias desabrigadas que tenham perdido o seu único imóvel em razão de situação de emergência ou de estado de calamidade pública reconhecidos pela União.

5.3 Para fins de atendimento ao disposto no caput do item 5, o Proponente/Mutuário deverá solicitar aos beneficiários finais a assinatura de declaração, firmada sob as penas da lei, de atendimento ao disposto nas alíneas “a”, “b” e “c” daquele item.

5.4 A renda familiar das famílias atendidas com unidade habitacional não poderá ser superior a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser verificada no momento da seleção dos beneficiários. **(alterado pela IN nº 17, de 10 de maio de 2022)**

5.4.1 No caso de famílias que perderam seu único imóvel devido a situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a renda familiar não poderá ser superior ao limite de renda estabelecido na Resolução nº 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do FGTS.

5.5 Antes da entrega da unidade habitacional, de posse da relação dos beneficiários finais selecionados, o Agente Financeiro consultará o CadÚnico e o CADMUT, a fim de verificar, respectivamente, a faixa de renda da família beneficiada e registros de financiamentos de imóveis obtidos, que caracterizem situações restritivas à concessão do benefício pretendido, informando ao Proponente/Mutuário as restrições detectadas.

5.6 As restrições detectadas pelo Agente Financeiro deverão ser solucionadas até a conclusão das obras e serviços.

6 TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Nesta modalidade, quando o contrato de financiamento tiver por objeto a execução de obras ou benfeitorias no imóvel, a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel será feita mediante apresentação de certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

6.1 Alternativamente, admite-se, por interesse público ou social, condicionada à garantia subjacente de uso pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, a seguinte documentação:

I – Comprovação de ocupação regular de imóvel:

a) em área desapropriada por Estado, por Município, pelo Distrito Federal ou pela União, com sentença transitada em julgado no processo de desapropriação;

b) em área devoluta;

c) recebido em doação da União, do Estado, do Município ou do Distrito Federal, já aprovada em lei, conforme o caso, e, se necessária, inclusive quando o processo de registro de titularidade do imóvel ainda se encontrar em trâmite; ou de pessoa física ou jurídica, inclusive quando o processo de registro de titularidade do imóvel ainda se encontrar em trâmite, neste caso, com promessa formal de doação irrevogável e irretroatável;

d) que, embora ainda não tenha sido devidamente consignado no cartório de registro de imóveis competente, pertença a Estado que se instalou em decorrência da transformação de Território Federal, ou mesmo a qualquer de seus Municípios, por força de mandamento constitucional ou legal;

e) pertencente a outro ente público que não o Proponente\Mutuário, desde que a intervenção esteja autorizada pelo proprietário, por meio de ato do chefe do poder executivo ou titular do órgão detentor de delegação para tanto; ou

f) tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), desde que haja aquiescência do Instituto.

II - Contrato ou compromisso irrevogável e irretroatável de constituição de direito real sobre o imóvel, nos termos da legislação de regência da matéria.

6.1.1 Na hipótese prevista na alínea “a” do inciso I do subitem 6.1, quando o processo de desapropriação não estiver concluído, é permitida a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel via Termo de Imissão Provisória na Posse ou alvará do juízo da vara onde o processo estiver tramitando, admitindo-se, ainda, caso esses documentos não tenham sido emitidos, a apresentação, pelo proponente ao crédito, de cópia

da publicação, na Imprensa Oficial, do decreto de desapropriação e do Registro Geral de Imóveis (RGI) do imóvel, acompanhado do acordo extrajudicial firmado com o expropriado.

6.1.2 Na hipótese prevista na alínea “c” do inciso I do subitem 6.1, é imperativa a apresentação da promessa formal de doação (termo de doação), irretratável e irrevogável, caso o processo de registro da doação ainda não tenha sido concluído.

6.1.3 No caso de **aquisição de unidades habitacionais prontas**, quando a unidade a ser adquirida não possuir certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente, poderá ser apresentado contrato formal de compra e venda, irretratável e irrevogável, cabendo fazer parte de cláusula do contrato de financiamento a obrigatoriedade de realizar a regularização fundiária em favor das famílias moradoras.