



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 11, DE 08 DE MAIO DE 2024

Versão compilada com as alterações posteriores:

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 25, DE 01 DE AGOSTO DE 2025

Regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional por intermédio do Poder Público - PRÓ-MORADIA, de que trata a Resolução CCFGTS nº 1.072, de 13 de setembro de 2023.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto nos artigos 4º e 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, no art. 66 do Decreto nº 99.684, de 8 novembro de 1990, no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e no art. 3º da Resolução nº 1.072, de 13 de setembro de 2023, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, **RESOLVE**:

Art. 1º Esta Instrução Normativa regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional por intermédio do Poder Público - PRÓ-MORADIA, de que trata a Resolução CCFGTS nº 1.072, de 13 de setembro de 2023, na forma dos seguintes Anexos:

Anexo I – Disposições Gerais;

Anexo II – Modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários;

Anexo III – Modalidade Provisão de Moradia;

Anexo IV – Modalidade Provisão de Lote Urbanizado;

Anexo V – Modalidade Desenvolvimento Institucional;

Anexo VI – Modalidade Contenção de Encostas; e

Anexo VII – Modalidade Parceria Público-Privada.

Parágrafo único. As modalidades descritas nos Anexos II e VI estarão sob gestão da Secretaria Nacional de Periferias, as modalidades descritas nos Anexos III, IV e VII estarão sob gestão da Secretaria Nacional de Habitação e a modalidade descrita no Anexo V terá gestão compartilhada entre ambas as Secretarias.

Art. 2º Fica facultado à Secretaria Nacional de Periferias e à Secretaria Nacional de Habitação, conforme o caso, autorizar, excepcionalmente, que não sejam aplicadas disposições desta Instrução Normativa a casos concretos, a partir de solicitação do mutuário e de análise motivada e conclusiva do agente financeiro e do agente operador do FGTS, desde que não represente inobservância à norma hierarquicamente superior.

Art. 3º Os regramentos desta Instrução Normativa podem ser aplicados aos contratos de financiamento assinados anteriormente à data de sua publicação naquilo que beneficiar a consecução do objeto pactuado, a partir de solicitação do mutuário e de análise motivada e conclusiva do agente financeiro e do agente operador do FGTS, com posterior celebração do respectivo termo aditivo do contrato de financiamento.

Art. 4º Fica revogada a Instrução Normativa nº 1, de 20 de janeiro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional.

Art. 5º O agente operador deverá regulamentar os procedimentos operacionais no prazo de até trinta dias após a publicação desta Instrução Normativa.

Art. 6º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO I

Disposições Gerais

1. APRESENTAÇÃO.

1.1. Este Anexo estabelece os procedimentos e disposições que regulamentam as operações de financiamento do Programa de Atendimento Habitacional por intermédio do Poder Público - PRÓ-MORADIA, instituído pela Resolução nº 1.072, de 13 de setembro de 2023, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS, e subordinado às normas gerais que regem as operações do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

2. OBJETIVO GERAL.

2.1. O PRÓ-MORADIA visa ampliar a oferta de moradia e melhorar as condições de habitabilidade da população de baixa renda mediante o financiamento a Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta de ações destinadas à urbanização e regularização de assentamentos precários, à produção e aquisição de unidades habitacionais, à requalificação de imóveis, à produção e aquisição de lotes urbanizados, ao desenvolvimento institucional da administração pública direta e indireta, à contenção de riscos em encostas e ao apoio à formação de

parceria público-privada para o enfrentamento e a oferta de soluções à problemática urbana e habitacional.

3. DIRETRIZES GERAIS.

3.1. O PRÓ-MORADIA terá como diretrizes gerais:

3.1.1. atendimento à população de baixa renda que não tenha condições de acesso ao financiamento habitacional nas condições de mercado;

3.1.2. integração com outras intervenções ou programas da União, em particular com aqueles geridos pelo Ministério das Cidades – saneamento, mobilidade e desenvolvimento urbano –, bem como com as políticas públicas de assistência, saúde, educação, cultura e desporto, segurança, justiça e trabalho e emprego;

3.1.3. concepção da habitação no sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

3.1.4. promoção de soluções de urbanização integrada que visem à consolidação das famílias em seus locais de moradia, recorrendo ao seu remanejamento ou reassentamento apenas como medida extrema;

3.1.5. promoção de adensamento urbano adequado à integração eficiente das unidades habitacionais com a infraestrutura de transporte e serviços necessários ao atendimento da população;

3.1.6. compatibilização com o plano diretor municipal ou equivalente, ou com plano de ação estadual ou regional, quando existentes, e com os instrumentos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com a legislação local, estadual e federal;

3.1.7. compatibilização com o plano local de habitação de interesse social e outros planos setoriais existentes, tais como plano de saneamento básico, plano de bacia hidrográfica, plano de mobilidade urbana, plano diretor de drenagem urbana e plano municipal de redução de riscos;

3.1.8. promoção e observância legal do ordenamento territorial das cidades, por meio da oferta de moradia formal e regular e da inclusão das áreas ocupadas informalmente por população de baixa renda no ordenamento urbanístico e na rotina de serviços públicos das cidades;

3.1.9. enfrentamento das necessidades habitacionais do meio rural, entendido como espaço de reprodução de vida, respeitando sua organização, nos termos e limites da Resolução nº 1.072, de 2023, do Conselho Curador do FGTS;

3.1.10. atendimento à população residente em áreas sujeitas a fatores de risco, insalubridade ou degradação ambiental;

3.1.11. respeito às especificidades sociais, culturais e institucionais da área de intervenção nos casos de atendimento a famílias indígenas, quilombolas e demais comunidades tradicionais, com interlocução com os órgãos oficiais responsáveis pela questão;

3.1.12. inclusão socioeconômica e valorização das potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários e promoção da participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção de bens e serviços, por meio de ações de trabalho social;

3.1.13. mitigação de conflitos fundiários urbanos, assim considerados como as disputas pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto de litígio judicial, envolvendo famílias de baixa renda, que demandarem a proteção do Estado na garantia do direito humano à moradia e à cidade;

3.1.14. atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H do Ministério das Cidades, principalmente no que diz respeito à utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas e realizadas, preferencialmente, por empresas construtoras detentoras de certificados de qualidade na área de atuação;

3.1.15. mitigação de impactos ambientais negativos na área objeto de intervenção e seu respectivo entorno ou, no caso de realocação de famílias, realizar ações para evitar novas ocupações na área anteriormente ocupada;

3.1.16. utilização de sistemas operacionais, soluções de projeto, padrões construtivos e tecnológicos que visem à redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia;

3.1.17. promoção da requalificação de imóveis degradados, não utilizados, subutilizados, localizados em áreas centrais das grandes cidades brasileiras; e

3.1.18. garantia da funcionalidade das obras e serviços propostos, que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população.

4. FONTE DE RECURSOS.

4.1. O PRÓ-MORADIA será custeado com recursos provenientes do Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do FGTS em vigor, referente à área orçamentária de Habitação Popular, distribuídos, em ato normativo específico do gestor da aplicação, com base nos critérios definidos no art. 14 da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, além da contrapartida do mutuário e outras que vierem a ser definidas.

4.2. O agente operador destinará aos agentes financeiros os recursos do Orçamento Operacional do FGTS designados a cada exercício ao PRÓ-MORADIA, por intermédio de contrato de empréstimo, de acordo com as condições estabelecidas na Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.

4.3. Os recursos do PRÓ-MORADIA serão concedidos por intermédio de financiamento a Estados, Municípios, Distrito Federal e aos órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

4.4. O PRÓ-MORADIA também utilizará recursos de contrapartida, que representa a parcela do valor total de investimento correspondente ao somatório dos recursos aportados pelo mutuário.

4.4.1. A contrapartida poderá ser integralizada por meio de recursos financeiros próprios do mutuário ou de terceiros, inclusive internacionais, vedado o aporte de recursos do Orçamento Geral da União, e

de bens imóveis ou serviços, se economicamente mensuráveis e vinculados às intervenções pactuadas, em conformidade com os valores praticados no mercado.

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

4.4.1.2. Nos casos de propostas enquadradas nas demais modalidades, ficam admitidas como contrapartida as despesas com elaboração de projetos, aquisição de terrenos e execução de obras que componham os itens de investimento, desde que realizados até dezoito meses antes da data de seleção, a critério e na forma que vier a ser regulamentada pelo agente operador.

4.4.2. A contrapartida financeira deverá ser depositada na forma regulamentada pelo agente operador.

4.4.3. O valor da contrapartida será estabelecido de acordo com a modalidade e observará os percentuais mínimos definidos na Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.

5. QUEM PODE PLEITEAR OS RECURSOS.

5.1. Os Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta podem pleitear os recursos do PRÓ-MORADIA.

6. CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS.

6.1. Os contratos de financiamento observarão as condições estabelecidas na Resolução CCFGTS nº 702, de 2012, além daquelas que vierem a ser definidas pelo agente operador e pelos agentes financeiros, no âmbito de suas respectivas competências.

6.2. Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos agentes financeiros em função da análise de capacidade de pagamento do mutuário e da autorização de endividamento emitida pela Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda - STN/MF, observados, ainda, os parâmetros aplicáveis a cada modalidade.

6.3. As operações de crédito observarão prazo de carência equivalente ao prazo originalmente previsto para a execução de todas as etapas programadas para cumprimento do objeto do contrato de financiamento.

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

6.4.1. O prazo máximo de amortização será contado a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência e estabelecido de acordo com a modalidade operacional a ser implementada.

6.5. Os juros serão pagos mensalmente nas fases de carência e de amortização.

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

6.5.2. Sob sua inteira responsabilidade o mutuário pode executar, antes da contratação do financiamento, obras e serviços integrantes de empreendimento cuja proposta de financiamento tenha sido objeto de seleção e de definição pelo gestor da aplicação.

6.5.2.1. Exceto na modalidade de Desenvolvimento Institucional, a critério do agente operador e por solicitação do mutuário, os recursos assim aplicados poderão ser aceitos como antecipação de contrapartida, desde que economicamente aferidos e aceitos pelo agente financeiro.

6.5.2.2. A data para reconhecimento do pré-investimento será de:

6.5.2.2.1 até dezoito meses antes do enquadramento da proposta, quando se tratar de projetos; e

6.5.2.2.2até seis meses antes do enquadramento da proposta, quando se tratar de obras e serviços.

7. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES.

7.1. Ao Ministério das Cidades, na qualidade de gestor da aplicação, sem prejuízo do disposto no art. 66 do Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, responsável por realizar a gestão dos programas, projetos e atividades, compete:

7.1.1. estabelecer diretrizes gerais e procedimentos para a implementação do PRÓ-MORADIA;

7.1.2. divulgar seus atos normativos e suas orientações aos mutuários, ao agente operador e aos agentes financeiros;

7.1.3. prestar orientações ao conjunto de participantes do PRÓ-MORADIA;

7.1.4. analisar enquadramento e seleção das propostas apresentadas pelos mutuários, com vistas à celebração dos contratos de financiamento; e

7.1.5. monitorar e acompanhar a execução do PRÓ-MORADIA, a partir das informações repassadas pelo agente operador e agentes financeiros, e avaliar seus resultados.

7.2. À Caixa Econômica Federal - CEF, na qualidade de agente operador, nos termos e limites dos atos normativos expedidos pelo gestor da aplicação, bem como da legislação aplicável à operacionalização de contratos de financiamento, compete:

7.2.1. controlar e acompanhar a execução orçamentária dos programas de aplicação dos recursos do FGTS;

7.2.2. cadastrar e habilitar os agentes financeiros para atuar nos programas de aplicação dos recursos do FGTS;

7.2.3. analisar a capacidade de pagamento do agente financeiro;

7.2.4. analisar as propostas de abertura de crédito, pronunciando-se quanto a sua viabilidade e enquadramento nos objetivos do PRÓ-MORADIA;

7.2.5. contratar operações de empréstimo com os agentes financeiros, zelando pela correta aplicação dos recursos;

7.2.6. acompanhar, por intermédio dos agentes financeiros, a atuação dos mutuários, identificando eventuais irregularidades na sua atuação;

7.2.7. acompanhar e orientar a atuação dos agentes financeiros, com vistas à correta aplicação dos recursos do FGTS;

7.2.8. acompanhar e avaliar a execução dos empreendimentos, sem prejuízo do desenvolvimento dessa atividade pelos agentes financeiros;

7.2.9. analisar relatórios periódicos encaminhados pelos agentes financeiros;

7.2.10. avaliar e aperfeiçoar, sistematicamente, parâmetros operacionais dos programas de aplicação dos recursos do FGTS; e

7.2.11. apresentar relatórios gerenciais periódicos com a finalidade de proporcionar ao gestor da aplicação meios para avaliar o desempenho do programa.

7.3. Ao agente financeiro, além atividades específicas relativas à concessão de financiamentos, compete:

7.3.1. orientar os mutuários na formulação das propostas de financiamento;

7.3.2. analisar a capacidade de pagamento dos mutuários, emitindo conceito de risco de crédito de acordo com as normas recomendadas pelo Banco Central do Brasil - BACEN;

7.3.3. analisar propostas de operações de crédito, em conformidade com os critérios definidos nos Anexos, de acordo com cada modalidade, emitindo parecer conclusivo, abordando os aspectos técnicos de engenharia, sociais, jurídicos e econômico-financeiros;

7.3.4. solicitar a alocação de recursos ao agente operador com vistas à contratação das operações selecionadas pelo gestor da aplicação;

7.3.5. contratar com os mutuários as operações de crédito autorizadas pelo agente operador;

7.3.6. acompanhar, controlar e avaliar o desenvolvimento das operações, de maneira a garantir o cumprimento das metas na forma contratualmente estabelecida;

7.3.7. realizar o acompanhamento das obras e serviços, na forma prevista neste Anexo, inclusive o acompanhamento do trabalho social e das atividades referentes ao Desenvolvimento Institucional;

7.3.8. consultar os cadastros corporativos disponíveis, a exemplo do Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico e do Cadastro Nacional dos Mutuários - CADMUT, na seleção das famílias, 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 mutuário as restrições detectadas;

7.3.9. orientar os mutuários quanto aos procedimentos previstos de alterações contratuais; e

7.3.10. avaliar o desempenho dos mutuários na execução das obras e serviços, identificando eventuais irregularidades na sua atuação e adotando as providências cabíveis para sua solução.

7.4. À Administração Pública dos Estados, Municípios ou do Distrito Federal, na qualidade de mutuário, além atividades inerentes à contração do financiamento, compete:

7.4.1. observar e cumprir a regulamentação que rege o PRÓ-MORADIA;

7.4.2. promover ações necessárias ao planejamento, elaboração, implementação e acompanhamento de projetos, obras, serviços ou ações, na forma que estes venham a ser aprovados;

7.4.3. aportar valores referentes à contrapartida mínima, inclusive aqueles oriundos de terceiros, e alocação de recursos adicionais, não previstos no investimento inicial, caso verificada sua necessidade;

7.4.4. detalhar por etapa ou fase, onde couber, e definir a forma de execução, direta ou indireta, do objeto do contrato de financiamento;

7.4.5. analisar, aprovar e encaminhar ao agente financeiro os estudos e projetos técnicos de engenharia, devidamente aprovados pelos órgãos competentes;

7.4.6. observar, na sua integralidade, os requisitos de qualidade técnica dos projetos e de execução dos produtos e serviços contratados, em conformidade com as normas brasileiras e os normativos dos programas, ações e atividades, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pela população beneficiária;

7.4.7. observar, na elaboração dos projetos, o atendimento aos requisitos da política socioambiental do FGTS, conforme previsto na Resolução do CCFGTS nº 761, de 9 de dezembro de 2014, na Instrução Normativa nº 11, de 9 de junho de 2015, do Ministério das Cidades, e na Circular nº 681, de 2015, da Caixa Econômica Federal;

7.4.8. acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto pactuado no contrato de financiamento, observando prazos e custos e designando profissional habilitado no local da intervenção com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, de forma a garantir o cumprimento dos termos contratualmente estabelecidos;

7.4.9. encaminhar, ao agente financeiro, os projetos técnicos relacionados ao objeto pactuado, reunindo toda documentação jurídica e institucional necessária à celebração do contrato de financiamento, de acordo com os normativos do programa, bem como apresentar documentos de titularidade dominial da área de intervenção, licenças e aprovações de projetos emitidos pelo órgão ambiental competente, órgão ou entidade da esfera municipal ou estadual e concessionárias de serviços públicos, conforme o caso, e nos termos da legislação aplicável;

7.4.10. selecionar as áreas de intervenção e os beneficiários finais, a partir do cadastramento do titular e cônjuge das famílias a serem beneficiadas com unidades habitacionais, melhorias habitacionais ou lote urbanizado no cadastro único dos programas sociais do Governo Federal - CadÚnico, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo gestor da aplicação, podendo estabelecer outros critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social específicas;

7.4.11. realizar, sob sua inteira responsabilidade, o processo licitatório nos termos da legislação em vigor, e demais normas pertinentes à matéria, assegurando a correção dos procedimentos legais, a

suficiência do projeto básico, da planilha orçamentária discriminativa do percentual de bonificação e despesas indiretas - BDI utilizado e o respectivo detalhamento de sua composição por item de orçamento ou conjunto deles, e a disponibilidade de contrapartida, quando for o caso, sempre que optar pela execução indireta de obras e serviços;

7.4.12. apresentar declaração expressa firmada por representante legal do mutuário, atestando o atendimento às disposições legais aplicáveis ao procedimento licitatório;

7.4.13. exercer a fiscalização sobre o contrato de execução ou fornecimento - CTEF, efetuando os pagamentos ao fornecedor e a retenção de impostos e contribuições previdenciárias incidentes sobre as notas fiscais de insumos e serviços, que tenham por sujeito passivo da obrigação tributária o respectivo executor ou fornecedor, em conformidade com a legislação tributária e previdenciária vigente, bem como a conferência e aceite dos documentos fiscais, verificando as alíquotas de tributos e retenções incidentes, validade de certidões de regularidade fiscal e cadastral do fornecedor;

7.4.14. estimular participação dos beneficiários finais na elaboração e implementação do objeto pactuado, na gestão dos recursos financeiros destinados, bem como na manutenção do patrimônio gerado por estes investimentos;

7.4.15. pagar as prestações e demais encargos referentes aos financiamentos concedidos pelo agente financeiro, na forma contratualmente estabelecida;

7.4.16. realizar a operação, manutenção e conservação adequadas da infraestrutura pública gerada pelos investimentos decorrentes do contrato de financiamento e até a entrega das unidades habitacionais aos beneficiários, zelar pela preservação e guarda do imóvel contra invasões e depredações;

7.4.17. fornecer ao gestor da aplicação, a qualquer tempo, informações sobre as ações desenvolvidas para viabilizar o acompanhamento e avaliação do processo;

7.4.18. prever expressamente no edital de licitação e no CTEF que a responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados ou fornecidos cabe à empresa contratada para esta finalidade, inclusive a promoção de readequações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto do contrato de financiamento;

7.4.19. instaurar processo administrativo apuratório e processo administrativo disciplinar quando constatado o desvio ou malversação dos recursos, irregularidade na execução do CTEF ou na gestão financeira do contrato de financiamento, comunicando tal fato ao gestor da aplicação;

7.4.20. disponibilizar informação, sempre que solicitado pelo gestor da aplicação, sobre o estado de conservação, funcionamento e operação do patrimônio gerado pela aplicação dos recursos públicos, ainda que finda a execução do objeto do contrato de financiamento;

7.4.21. registrar os beneficiários dos investimentos de caráter individual, até a conclusão das obras e serviços, em cadastro próprio e, quando disponível, no cadastro para registro das informações dos contratos de financiamento habitacional, ativos e inativos, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - CADMUT, especificando-os;

7.4.22. responsabilizar-se por prestar assistência à população beneficiária em todas as etapas da intervenção, por intermédio de ações de trabalho social em conformidade com o disposto em normativo próprio do gestor da aplicação;

7.4.23. comprometer-se a adotar medidas visando resguardar as áreas desocupadas de novas invasões;

7.4.24. adotar práticas que possam contribuir com a preservação do meio ambiente, tais como plantio de mudas e manutenção da vegetação nativa da região; e

7.4.25. na modalidade de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, o mutuário ainda será responsável por:

7.4.25.1. mobilizar os órgãos gestores das políticas públicas locais para implementação das ações que sejam necessárias ao desenvolvimento socioterritorial integrado e à qualificação do território periférico;

7.4.25.2. constituir a unidade executora local - UEL, cuja constituição, responsabilidades e forma de atuação constam no Anexo II;

7.4.25.3. responsabilizar-se pela instalação, manutenção e funcionamento de posto territorial ou estrutura destinada a escritório ou plantão social; e

7.4.25.4. selecionar entidade de assessoria técnica para elaboração do plano de ação Periferia Viva, conforme orientações contidas nos Anexos I e II do Manual da Ação de Apoio à Urbanização de assentamentos precários, operada com recursos do Orçamento Geral da União, disponível no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

7.5. O descumprimento de quaisquer das obrigações expressas no item 7.4, sem prejuízo de eventuais sanções que poderão ser aplicadas, impõe aos mutuários a prestação de esclarecimentos perante o agente financeiro, que os repassará, após sua apreciação, para conhecimento do agente operador e do gestor da aplicação.

7.6. O agente executor poderá incluir participante da administração pública indireta no contrato de financiamento, na condição de interveniente ou de unidade executora, nos termos e limites da norma de regência do instrumento pactual a ser celebrado.

7.7. As obrigações conferidas aos intervenientes executores não desobrigam o mutuário de qualquer das responsabilidades previstas na legislação aplicável.

7.8. A finalização formal do contrato de financiamento, que tenha entre suas metas provisão habitacional, provisão de lote urbanizado ou melhoria habitacional, estará condicionada à apresentação de declaração do chefe do poder executivo do mutuário que ateste a conclusão dos cadastros dos beneficiários em sistema próprio ou no CADMUT, quando disponível.

7.9. As famílias atendidas, na qualidade de beneficiários, são responsáveis por:

7.9.1. fornecer dados cadastrais e socioeconômicos, a fim de possibilitar seu cadastramento, na forma definida pelo gestor da aplicação;

7.9.2. atender com tempestividade às demandas do mutuário no que tange à apresentação de documentação e comparecimentos necessários à execução das ações de regularização fundiária, do trabalho social e dos demais componentes da intervenção; e

7.9.3. apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, inclusive quanto à sua conservação.

8. APRESENTAÇÃO, SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS.

8.1. No processo de seleção serão consideradas as disponibilidades orçamentárias e financeiras, bem como a convergência das propostas aos objetivos e às orientações contidas nesta Instrução Normativa.

8.2. Constituem etapas do processo de seleção e contratação:

8.2.1. cadastramento de proposta pelo mutuário para envio ao gestor da aplicação;

8.2.2. enquadramento da proposta pelo gestor da aplicação;

8.2.3. validação da proposta pelo agente financeiro;

8.2.4. seleção da proposta pelo gestor da aplicação, observados o orçamento disponibilizado pelo FGTS e os critérios de priorização; e

8.2.5. contratação da proposta pelo agente financeiro, observados o orçamento disponibilizado pelo FGTS e os limites estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional - CMN.

8.3. As etapas do processo de seleção e contratação poderão ocorrer de forma concomitante, ter sua ordem de execução alterada ou serem suprimidas, quando assim definido pelo gestor da aplicação.

8.4. É vedada a apresentação de proposta que abranja mais de uma modalidade ou tipo de intervenção.

8.5. O mutuário não poderá apresentar a mesma proposta a mais de um agente financeiro simultaneamente, sob pena de cancelamento de ambas as propostas.

8.6. O cadastramento de proposta na modalidade pretendida será realizado pelo mutuário, observados o calendário de seleção, o modelo de apresentação, as informações e os documentos requeridos, na forma a ser estabelecida pelo gestor da aplicação.

8.7. O enquadramento será feito pelo gestor da aplicação, observados:

8.7.1. os critérios aplicáveis a cada modalidade, conforme relacionados nos correspondentes Anexos ou em ato normativo específico que vier a estabelecer a seleção e a contratação;

8.7.2. os regramentos que disciplinam a fonte de recursos do FGTS; e

8.7.3. os requisitos de contrapartida estabelecidos em resolução pelo Conselho Curador do FGTS.

8.8. O gestor da aplicação, na forma e prazos por ele estabelecidos, poderá solicitar ao mutuário a apresentação complementar de documentos referentes a aspectos técnicos da proposta e outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

8.9. Caso julgue necessário, o gestor da aplicação poderá agendar e realizar, durante a etapa de enquadramento, entrevista técnica com os mutuários.

8.10. O gestor da aplicação informará o resultado do enquadramento da proposta ao agente financeiro e ao mutuário, na forma e prazos por ele estabelecidos, destacando eventuais condicionantes e necessidade de compromissos por parte do mutuário.

8.11. A validação será realizada pelo agente financeiro, que deverá verificar:

8.11.1. a compatibilidade do projeto técnico apresentado com a proposta enquadrada pelo gestor da aplicação;

8.11.2. a plena funcionalidade das obras e serviços propostos, de modo a proporcionar, ao final da implantação do empreendimento, benefícios imediatos à população;

8.11.3. os requisitos jurídicos;

8.11.4. os requisitos de viabilidade econômico-financeira;

8.11.5. a conformidade com os parâmetros definidos para cada modalidade; e

8.11.6. o risco de crédito.

8.12. O agente financeiro poderá solicitar, durante o processo de análise de projetos de engenharia e dos demais documentos, ajustes e complementações que julgar necessários para a compreensão e a conformidade da proposta.

8.13. Concluído o processo de validação, o agente financeiro informará seu resultado ao gestor da aplicação e a cada mutuário, devendo apresentar relatório conclusivo e individualizado das propostas, do qual constem o resultado das verificações referidas no item 8.11, destacando eventuais condicionantes e necessidade de compromissos por parte do mutuário.

8.14. A seleção de propostas observará o limite de recursos disponível para a contratação no orçamento do FGTS e os critérios de priorização definidos para cada modalidade, conforme respectivos anexos ou ato normativo específico que instituir o processo seletivo.

8.15. Sempre que o montante de recursos demandados pelas propostas validadas pelos agentes financeiros for superior àquele disponível para contratação, o gestor da aplicação realizará a seleção das propostas a partir da aplicação dos critérios de priorização definidos para a modalidade.

8.16. O gestor da aplicação fará publicar no Diário Oficial da União a relação dos empreendimentos selecionados por modalidade.

8.17. Para a contratação das propostas selecionadas, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

8.17.1. os mutuários apresentarão os documentos técnicos, institucionais e jurídicos exigíveis para contratação ao agente financeiro;

8.17.2. o agente financeiro apresentará à Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda a documentação necessária para verificação de limites e condições relativas à concessão de crédito aos órgãos e entidades do setor público; e

8.17.3. o agente financeiro procederá análises complementares e firmará os contratos de financiamento com os mutuários, em consonância com a disponibilidade orçamentária prevista para o exercício no prazo constante do calendário de seleção estabelecido pelo gestor da aplicação.

8.18. Poderá ser autorizada a contratação de operações em exercícios subsequentes ao da divulgação do resultado da sua seleção, pela Secretaria Nacional de Habitação e pela Secretaria Nacional de Periferias do Ministério das Cidades, respeitado o disposto no art. 8º da Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.

8.19. É vedada a contratação do financiamento com mutuário que se encontre em situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN.

9. ACOMPANHAMENTO DAS PROPOSTAS E EXECUÇÃO DOS CONTRATOS.

9.1. O agente operador do FGTS, no uso de suas competências, deverá definir a forma e modelo de acompanhamento de execução das obras e serviços.

9.1.1. Para intervenções de melhoria habitacional fica admitido o acompanhamento amostral, podendo ser utilizado, subsidiariamente no que couber, o modelo estabelecido pela Instrução Normativa nº 2, de 21 de janeiro de 2021, do Ministério do Desenvolvimento Regional, ou norma que vier a substituí-la.

9.2. Desembolsos.

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

9.2.2. Verificada nesta fase situação de irregularidade do mutuário perante o FGTS, o agente operador adotará as seguintes medidas, na ordem especificada:

9.2.2.1. desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;

9.2.2.2. desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;

9.2.2.3. bloqueio de desembolso acompanhado de determinação de prazo para regularização da pendência; ou

9.2.2.4. outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

9.2.3. No caso de operações firmadas no âmbito das modalidades de urbanização e regularização de assentamentos precários e de contenção de encostas, antes do primeiro desembolso, o agente

financeiro disponibilizará, para conhecimento do gestor da aplicação, a síntese do projeto aprovado - SPA de cada operação firmada, conforme modelo fornecido pela Secretaria Nacional de Periferias do Ministério das Cidades.

9.2.3.1. A SPA referente à etapa de obras e serviços aprovada deverá conter quadro de composição do investimento - QCI da etapa e do total da intervenção.

9.2.3.2. Ocorrendo alterações substanciais em projeto já aprovado, o agente financeiro deverá elaborar nova SPA com as devidas atualizações e encaminhar ao gestor da aplicação para conhecimento.

9.2.3.2.1. Consideram-se alterações substanciais em projetos a inclusão ou exclusão de metas previstas no QCI original.

9.2.3.3. Ao final da operação, o agente financeiro deverá encaminhar, para conhecimento do Ministério das Cidades, a SPA referente às ações efetivamente executadas.

9.2.3.4. O envio das SPA poderá ser substituído pelo envio de informações detalhadas sobre as metas vigentes na operação, por meio de banco de dados existente ou que venha a ser desenvolvido.

9.3. Funcionalidade.

9.3.1. O agente financeiro verificará a plena funcionalidade das obras e serviços contratados, que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população.

9.3.2. Entende-se como funcionalidade de obras e serviços contratados a possibilidade de que, ao final do empreendimento, possam ser plenamente exercidas as funções para as quais o objeto contratado se destina e os espaços tenham plena capacidade de utilização dentro das finalidades propostas, propiciando a geração de benefícios à população, em cumprimento às condições definidas neste regulamento e nas normas que regulamentam a matéria.

9.3.3. Será admitida a divisão do empreendimento em etapas, desde que cada uma delas possua funcionalidade plena, licença ambiental, titularidade da área e demais exigências para início da execução.

9.4. Operações paralisadas.

9.4.1. A gestão das operações paralisadas será regulamentada pelo agente operador, conforme diretrizes do gestor da aplicação.

9.5. Distrato de operações.

9.5.1. Nos casos em que não for possível cumprir o objeto contratado e que seja necessário o seu distrato, a devolução dos recursos do FGTS utilizados deverá ocorrer conforme regulamentação do agente operador, devendo este comunicar ao gestor da aplicação o prazo para o encerramento do contrato de financiamento.

10. EXECUÇÃO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA.

10.1. O agente operador encaminhará, trimestralmente, ao gestor de aplicação, relatório de execução orçamentária do PRÓ-MORADIA, em até trinta dias contados a partir da data de encerramento do trimestre de referência.

10.2. O agente operador também encaminhará ao gestor de aplicação, na forma pactuada, dados e informações periódicas, incluindo o detalhamento das metas e etapas, que permitam realizar o acompanhamento e a avaliação do PRÓ-MORADIA, sem prejuízo de fornecer outros dados e informações que venham a ser, a qualquer tempo, solicitados.

ANEXO II

MODALIDADE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

1. APRESENTAÇÃO.

1.1. Este Anexo visa apresentar as condições para apresentação, seleção e contratação de propostas submetidas à modalidade de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários do Programa de Atendimento Habitacional por intermédio do Poder Público – Pró-Moradia, de que trata a Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS nº 1.072, de 13 de setembro de 2023.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO.

2.1. A modalidade de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários tem como objetivo específico apoiar o poder público na elevação dos padrões de qualidade de vida das famílias em situação de vulnerabilidade social que vivem em favelas, por meio de ações integradas que abarquem aspectos socioeconômicos, habitacionais, ambientais, fundiários, de infraestrutura urbana, de prevenção de riscos de desastres e de acesso a serviços e equipamentos públicos, visando a consolidação das ocupações, sempre que possível. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

3. DIRETRIZES ESPECÍFICAS.

3.1. As propostas apresentadas na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários deverão observar as seguintes diretrizes específicas:

3.1.1. priorização de soluções com vistas à consolidação das famílias em seus locais de moradia, recorrendo ao remanejamento ou reassentamento apenas como medida extrema, estritamente necessária;

3.1.2. identificação de necessidades e potencialidades do território periférico onde se situa a favela e promoção de ações de desenvolvimento socioterritorial, em parceria com os coletivos e organizações

atuantes no local e incluindo articulação com outras políticas e órgãos; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

3.1.3. adoção de soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade universal;

3.1.4. ampliação e qualificação de espaços públicos seguros para mulheres e pessoas LGBTQIAPN+ e adequados às necessidades da primeira infância e dos idosos; e

3.1.5. adoção, sempre que possível, de soluções baseadas na natureza e de alternativas tecnológicas que contribuam para a resiliência dos territórios periféricos às mudanças climáticas.

4. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES ESPECÍFICAS.

4.1. Além daqueles relacionados no Anexo I, na modalidade de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários são previstos os seguintes participantes e atribuições:

4.2. unidade executora local - UEL.

4.2.1. A concepção e a implementação das intervenções de urbanização de assentamentos precários com valor de investimento superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) deverão estar sob a responsabilidade de uma UEL, constituída, formalmente, por ato administrativo do mutuário.

4.2.2. A UEL deverá estar subordinada ao órgão responsável pela política setorial em que estiverem inseridas as obras e serviços a serem executados.

4.2.3. A UEL será composta por equipe multidisciplinar e interinstitucional de gestores, técnicos e servidores do Estado ou Município designados para funções e responsabilidades específicas, abrangendo todo o escopo da intervenção contratada.

4.2.4. Os atos de criação da UEL e da indicação dos seus membros, bem como o endereço, o telefone e o e-mail para contato, deverão ser encaminhados à Secretaria Nacional de Periferias do Ministério das Cidades.

4.3. entidade de assessoria técnica, responsável por apoiar e qualificar a interlocução do Mutuário com as famílias e coletivos residentes nos territórios periféricos, promovendo ações de articulação, mobilização social, planejamento territorial e monitoramento. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

4.3.1. a entidade de assessoria técnica selecionada poderá ter natureza de Organização da Sociedade Civil – OSC, Instituição de Ensino Superior – IES, organismos internacionais, ou demais Pessoas Jurídicas – PJ, e poderá ter atuação em rede, no caso de OSC, ou ser composta por consórcio, no caso de PJ. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

4.3.2. Os requisitos a serem observados para a seleção de entidade de assessoria técnica e para a composição de sua equipe seguirão os parâmetros análogos aqueles estabelecidos no Anexo II do Manual da Ação de Apoio à urbanização de assentamentos precários, operada com recursos do Orçamento Geral da União - OGU.

4.3.3. O Ministério das Cidades poderá promover a pré-qualificação de entidades para apoiar, agilizar e qualificar a seleção da entidade de assessoria técnica pelo mutuário.

4.3.4. a entidade de assessoria técnica será responsável pela elaboração do Plano de Ação Periferia Viva, conforme os parâmetros estabelecidos no Anexo I do Manual da Ação de Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários, operada com recursos do OGU, e deverá atuar no território periférico, a partir de posto territorial ou estrutura destinada a escritório ou plantão social. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

4.3.5. quando o escopo do Plano de Ação Periferia Viva abranger ações previstas no escopo de outros itens financiáveis, sobretudo o Trabalho Social, o Mutuário deverá compatibilizar os termos de referência para evitar duplicidade de serviços. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

4.3.6. A critério do mutuário, a entidade de assessoria técnica poderá desenvolver outras atividades necessárias à implementação da intervenção, tais como elaboração de projetos, execução do trabalho social, execução da regularização fundiária, e execução da avaliação pós-intervenção, entre outras.

5. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.

5.1. A seleção do território periférico objeto da proposta é de responsabilidade do mutuário e observará, no mínimo, os critérios definidos neste item.

5.1.1. O território periférico deverá:

5.1.1.1. ser representativo da precariedade das condições urbanísticas, de moradia e da vulnerabilidade social do município; e

5.1.1.2. conter ao menos uma favela, conforme definidos no item 5.1.2, delimitado por uma poligonal de urbanização integral. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

5.1.2. A poligonal de urbanização integral deverá ser ocupada há mais de cinco anos por, pelo menos, sessenta por cento das famílias com renda mensal limitada a das pessoas físicas beneficiadas pela política de descontos, estabelecida na Resolução CCFGTS nº 702, de 2012, ou outra que vier a substituí-la, e caracterizar-se como favela, aqui definido como: (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

5.1.2.1. favelas e similares: entendidos áreas com algum grau de insegurança da posse, oferta incompleta ou precária de infraestrutura e serviços públicos, com predomínio de domicílios, arruamento e infraestrutura autoconstruídos, podendo situar-se em áreas com restrições à ocupação, tais como palafitas, ocupações, comunidades, quebradas, grotas, baixadas, alagados, vilas, ressacas, mocambos, vilas de malocas, etc.;

5.1.2.2. cortiços: entendidos como habitação coletiva, constituída por edificações subdivididas em cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título, superlotados e/ou com instalações sanitárias de uso comum dos moradores dos diversos cômodos;

5.1.2.3. loteamentos informais de baixa renda: entendidos como aqueles executados sem atender às condições exigidas no processo de aprovação, geralmente caracterizado pela autoconstrução das unidades habitacionais e pela oferta incompleta ou precária da infraestrutura e serviços urbanos; ou

5.1.2.4. conjunto habitacional degradado: produzido pelo poder público estadual ou municipal, que carece de manutenção ou foi executado de forma incompleta, demandando ações de reabilitação e adequação.

5.2. Caso a poligonal de urbanização integral esteja localizada em situação que configure risco, insalubridade, em área afetada por legislação que proíba a utilização para fins habitacionais, ou em área sinistrada por calamidade pública, não se aplica o período de ocupação mínima definido no item 5.1.2.

5.3. As famílias contempladas com aquisição, edificação ou requalificação de unidades habitacionais deverão estar, necessariamente, enquadradas em ao menos um dos requisitos elencados no respectivo item na composição do investimento, cabendo ao mutuário identificá-las de acordo com a poligonal definida e os projetos de urbanização elaborados.

5.3.1. Caso o atendimento habitacional ocorra por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, deverão ser observados os critérios de enquadramento e os requisitos de participação financeira da família beneficiária, conforme normativos específicos do programa.

5.4. As famílias a serem contempladas com melhorias habitacionais deverão ser selecionadas pelo mutuário a partir de critérios que considerem a vulnerabilidade socioeconômica, a insalubridade, a insegurança e as condições de habitabilidade das moradias.

6. PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DAS FAMÍLIAS BENEFICIADAS.

6.1. O mutuário, em conjunto com a comunidade beneficiada, e após deliberação de conselho estadual ou municipal de habitação ou de desenvolvimento urbano no qual estejam representados o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil, quando houver, poderá estabelecer participação financeira das famílias beneficiadas com atendimento de natureza individual, a partir de análise da situação socioeconômica de cada uma das famílias.

6.1.1. São considerados benefícios de natureza individual a unidade habitacional produzida, adquirida ou requalificada ou a melhoria habitacional.

6.2. Ficam isentas da participação financeira que vier a ser definida a família que tenha membro contemplado com Benefício de Prestação Continuada – BPC ou com benefício do Programa Bolsa Família, ou que tenha perdido o único imóvel em razão de:

6.2.1. situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; ou

6.2.2. necessidade de reassentamento ou remanejamento de moradia para viabilizar as obras de infraestrutura urbana decorrentes da operação.

6.3. A participação financeira poderá ocorrer sob a forma de parcelas mensais ou poupança prévia, porém nunca em condições e valor mais restritivos ou elevados do que o estabelecido para atendimento de famílias na Faixa Urbano 1 das linhas de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida.

7. CONCEPÇÃO DA PROPOSTA.

7.1. a concepção geral da intervenção deve partir da delimitação de ao menos uma poligonal de urbanização integral e da definição de um território periférico (macroárea) que contenha a(s) poligonal(is) de urbanização integral, abarcando o conjunto de ações necessárias para: *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

7.1.1. qualificação do território periférico (macroárea), a partir de intervenções urbanísticas e da integração de outras políticas públicas para superar as condições de vulnerabilidade do território; e *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

7.1.2. melhoria das condições urbanas e de moradia da poligonal de urbanização integral, a partir da execução de ações integradas de urbanização.

7.1.3. entende-se por território periférico, ou macroárea, a porção do território urbano contínuo, cujo perímetro é delimitado por elementos urbanos, físicos e/ou culturais bem definidos, tais como bacia hidrográfica, sistema viário estrutural, obstáculos urbanos, identidade cultural ou divisões administrativas, ocupado majoritariamente por população em situação de vulnerabilidade social, que apresenta um ou mais setores caracterizados como favelas. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

7.2. O território periférico e a poligonal de urbanização integral deverão ser devidamente identificados e caracterizados, sendo obrigatória a sua delimitação em arquivo com extensão .kml ou .kmz, ou, alternativamente, sobre imagem de satélite ou fotografia aérea de alta resolução.

7.3. Será admitida proposta cuja execução seja dividida em etapas, desde que estas apresentem funcionalidade isoladamente e em conjunto.

7.3.1. Independentemente da divisão em etapas, somente será elegível proposta que apresentar a concepção geral da intervenção, no nível de, no mínimo, estudo preliminar.

7.4. Qualificação do território periférico.

7.4.1. o território periférico (macroárea) deve ser objeto de ações que visem à superação gradativa de suas vulnerabilidades, por meio da integração de políticas públicas e de intervenções urbanísticas. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

7.4.2. as intervenções urbanísticas e ações passíveis de compor o investimento devem oferecer soluções para as demandas específicas de cada território, e podem incluir soluções para: *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

7.4.2.1. a melhoria da acessibilidade e conectividade com a malha urbana;

7.4.2.2. a ampliação e qualificação da oferta de equipamentos e espaços públicos e de lazer;

7.4.2.3. a recuperação ambiental e a promoção de soluções baseadas na natureza, voltadas para a melhoria do meio ambiente urbano, e para a adaptação e mitigação de riscos associados às mudanças climáticas; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.4.2.4. a melhoria das condições de habitabilidade das moradias; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.4.2.5. a regularização fundiária dos imóveis; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.4.2.6. a melhoria nas redes de infraestrutura urbana; e (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.4.2.7. a proteção, contenção e estabilização do solo. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.4.3. As intervenções urbanísticas no território periférico (macroárea) devem estar previstas na concepção geral da intervenção apresentada no momento da seleção.

7.4.4. A integração de políticas públicas deve resultar de prioridades e estratégias definidas por meio da elaboração do plano de ação Periferia Viva, cujo escopo encontra-se detalhado no Anexo I do Manual da Ação de Apoio à urbanização de assentamentos precários, operados com recursos do OGU.

7.5. Urbanização de favelas (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.5.1. a proposta de urbanização de favelas deve partir de diagnóstico socioterritorial integrado e participativo para a poligonal de urbanização integral. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.5.2. a concepção geral da intervenção de urbanização de favelas deve relacionar as obras e serviços necessários à sua urbanização integral, contemplando os seguintes aspectos: (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.5.2.1. atendimento adequado à situação e necessidades de todos os residentes na poligonal de urbanização integral à época da elaboração de projeto – proprietários, ocupantes e inquilinos;

7.5.2.2. elaboração dos projetos técnicos de arquitetura e urbanismo, de engenharia, recuperação ambiental e trabalho social necessários;

7.5.2.3. aporte da infraestrutura urbana necessária: saneamento básico, manejo de águas pluviais, iluminação pública, acessibilidade e adequação do sistema viário, de forma a possibilitar acesso a serviços públicos e atendimentos emergenciais;

7.5.2.4. ações estruturais de redução de riscos de desastres associados a movimentos de massa, alagamentos, enxurradas e inundações, e ações não estruturais complementares;

7.5.2.5. provisão, qualificação e articulação de equipamentos e espaços públicos, com atenção à criação de espaços seguros para mulheres e pessoas LGBTQIAPN+, identificando os espaços vazios disponíveis passíveis de utilização;

7.5.2.6. adequação ou melhoria das relações funcionais da poligonal de urbanização integral em relação ao tecido urbano em que se insere, inclusive a melhoria da acessibilidade;

7.5.2.7. adoção de medidas efetivas para estabilização da expansão da ocupação das favelas; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.5.2.8. melhoria das condições de habitabilidade das edificações e a construção de unidades novas, quando necessário, identificando as áreas disponíveis para reassentamento ou remanejamento;

7.5.2.9. recuperação das áreas degradadas e promoção de soluções baseadas na natureza;

7.5.2.10. inclusão social das famílias e resgate da cidadania; e

7.5.2.11. regularização jurídico-fundiária da poligonal de urbanização integral em favor das famílias moradoras.

7.5.3. Quando o tamanho, a densidade, a morfologia ou outra característica da poligonal de urbanização integral impedir a solução de todas as precariedades diagnosticadas por meio de uma única proposta de intervenção, compatível com a disponibilidade de recursos e com um horizonte temporal em que seja possível a manutenção de projetos atualizados, serão admitidas propostas que contemplam sua urbanização por fases, desde que o escopo da urbanização integral seja apresentado na proposta, com a indicação do planejamento para a execução das fases subsequentes.

7.5.3.1. fases que impliquem o reassentamento ou remanejamento de famílias só serão admitidas caso a solução para as áreas desocupadas – urbanização ou recuperação, e tratamento com vistas a evitar a reocupação – esteja prevista no escopo do contrato de financiamento, e a solução habitacional definitiva para as famílias esteja assegurada. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.5.3.1.1. o início dessas fases fica condicionado à efetiva contratação da produção habitacional, nos casos em que esta alternativa for adotada para atender às famílias reassentadas/remanejadas. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

7.5.4. O reassentamento de famílias é medida extrema, que só deverá ocorrer nos casos em que parte da poligonal de urbanização integral esteja em área que:

7.5.4.1. não seja passível de uso habitacional, exposta a riscos de incêndio, movimento de massa, enxurradas, inundações, tremores de terra, sob fios de alta tensão, próxima a áreas insalubres, às margens de rodovias, ferrovias, rios e lagoas, em área de preservação ambiental; ou

7.5.4.2. seja imprescindível à regularização urbanística do território periférico, para implantação de infraestrutura ou sistema viário, na ausência de outra alternativa de projeto.

7.5.5. Propostas de reassentamento total das famílias da poligonal de urbanização fora do território periférico objeto da proposta não serão admitidas no âmbito das ações regidas por esta modalidade, devendo ser submetidas aos programas habitacionais disponíveis.

7.5.6. Propostas de reassentamento com a justificativa de risco de movimento de massa, inundações e enxurradas só serão admitidas quando a área de origem estiver classificada em uma ou mais das seguintes situações:

7.6.6.1. de alto ou muito alto risco a movimentos de massa, enchentes e inundações, conforme Setorização de Riscos Geológicos realizada pelo Serviço Geológico do Brasil - SGB, disponibilizada no sítio eletrônico <http://sgb.gov.br/>;

7.5.6.2. local de risco alto, R3, e muito alto, R4, conforme critérios de mapeamento de risco constantes do Manual de Mapeamento de Riscos em Encostas e Margem de Rios, publicado pelo Ministério das Cidades/IPT e disponibilizado no sítio eletrônico do Ministério das Cidades;

7.5.6.3. caso a área de intervenção tenha sido objeto de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pela União; ou

7.5.6.4. caso a poligonal de urbanização integral esteja localizada, em sua totalidade, em área que comprovadamente ofereça risco à vida.

7.5.7. Visando determinar a quantidade de reassentamentos mínima necessária à condição de segurança da população, a apresentação dos projetos básicos de engenharia deverá ser acompanhada de mapeamento detalhado e atualizado, em escala adequada, dos setores de risco, da indicação dos processos incidentes, da indicação individual das moradias a serem removidas e da quantidade de famílias a serem reassentadas.

7.5.8. O reassentamento, caso necessário, deverá ser precedido da elaboração de Plano de Reassentamento, conforme normativo específico do Ministério das Cidades, que considere as famílias efetivamente residentes, e deverá ser localizado o mais próximo possível do local da intervenção, tendo em vista as relações de vizinhança e emprego estabelecidas, bem como a existência de infraestrutura e equipamentos públicos, e de itinerário de transporte coletivo que atenda a localidade.

7.5.9. A solução habitacional definitiva para as famílias a serem reassentadas deverá estar contemplada nas etapas iniciais da intervenção proposta, e deverá, preferencialmente, ser projetada com reserva técnica de unidades habitacionais, que permitam absorver eventuais alterações de projetos ou situações de déficit que se configurem ao longo da intervenção.

7.5.9.1. Caso a solução habitacional definitiva apresentada não componha o valor de investimento da intervenção, sua aceitação está condicionada à apresentação de declaração do mutuário em que demonstra sua viabilidade técnica e financeira, bem como apresentação do cronograma de execução compatível com a execução da proposta.

7.5.9.2. A recorrência ao aluguel social e moradia transitória para abertura de frente de obra, quando necessária, deverá se limitar ao prazo máximo de vinte e quatro meses entre a remoção e o reassentamento definitivo das famílias.

8. COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO.

8.1. O valor de investimento é representado pelos custos necessários à execução de todas as obras e serviços necessários para consecução do objeto pactuado, considerando os recursos do FGTS, de contrapartidas e outros que vierem a ser aportados.

8.2. O Quadro de Composição de Investimento - QCI da intervenção será composto, exclusivamente, pelos seguintes itens financiáveis:

8.2.1. plano de ação Periferia Viva: valor correspondente ao custo das ações de mobilização e do processo de planejamento participativo com vistas a definir, de forma integrada e transversal, as intervenções urbanísticas e políticas públicas prioritárias para o enfrentamento e superação gradativa das condições de vulnerabilidade do território periférico:

8.2.1.1. a elaboração do Plano de Ação Periferia Viva é obrigatória, sendo que o escopo e as etapas previstas deverão seguir as orientações do Anexo I do Manual da Ação de Apoio à urbanização de favelas, operada com recursos do OGU, disponível no sítio eletrônico do Ministério das Cidades. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.1.2. a elaboração do plano de ação Periferia Viva deverá ocorrer, necessariamente, por meio do estabelecimento de parceria ou contrato de prestação de serviço com entidade de assessoria técnica, conforme atribuições específicas descritas no Anexo II do Manual da Ação de Apoio à urbanização de assentamentos precários;

8.2.1.3. a equipe básica da entidade de assessoria técnica deverá se instalar fisicamente e de maneira continuada no território periférico durante o desenvolvimento do plano de ação Periferia Viva, podendo utilizar como base territorial a estrutura fixa destinada ao escritório e plantão social prevista no escopo das ações de trabalho social;

8.2.1.4. poderão compor os custos de elaboração do Plano de Ação Periferia Viva as despesas necessárias à execução dos produtos descritos no anexo do Manual, incluindo despesas administrativas (respeitados os limites e vedações previstos em normativos superiores), despesas necessárias à execução da ação tática e à instalação do posto territorial. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.1.5. os valores de repasse previstos para este item são limitados a 2,5% (dois e meio por cento) do valor de investimento, sendo recomendada a previsão de valores de repasse de no mínimo 1% (um por cento) do valor de investimento. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.1.6. os recursos destinados às ações integradas do Plano de Ação Periferia Viva e do Trabalho Social, conforme normativo específico, poderão ser utilizados de forma conjugada. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.2. projetos: valor correspondente à atualização ou elaboração dos estudos, planos e projetos técnicos, básico e executivo, necessários à execução do empreendimento, incluindo a área de reassentamento, quando for o caso, sendo o valor de financiamento limitado a cinco por cento do valor de investimento:

8.2.2.1. a elaboração do projeto básico poderá ser prevista no escopo de atividades atribuídas à entidade de assessoria técnica;

8.2.2.2. o conteúdo do projeto básico deverá ser compatível com as necessidades e prioridades para qualificação do território periférico definidas no plano de ação Periferia Viva;

8.2.2.3. o projeto básico deverá, no que couber, contemplar a elaboração das peças técnicas necessárias para a regularização fundiária, previstas no art. 35 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em especial: *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.2.3.1. levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.2.3.2. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.2.3.3. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.2.3.4. estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; e (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.2.3.5. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.3. 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 área ou das áreas que compõem o empreendimento sejam regularizadas em nome do mutuário:

8.2.3.1. o terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo agente financeiro, nos termos do item 11 deste Anexo; e

8.2.3.2. quando o bem imóvel urbano for de propriedade do mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida;

8.2.4. regularização fundiária: valor correspondente aos custos necessários à implementação do conjunto de ações que objetivem a regularização jurídico-fundiária da favela objeto da intervenção de urbanização e o compromisso de constituição de direito real em favor das famílias moradoras, preferencialmente em nome da mulher. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.4.1. poderão compor os custos da regularização fundiária as atividades jurídico-administrativas e técnicas que compõem o plano de regularização fundiária, conforme relacionadas no Manual de Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, operada com recursos do OGU, disponível no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, excetuando-se aquelas cujas isenções já estejam previstas em lei ou que já estejam contempladas em outros itens de composição do investimento;

8.2.4.2. a regularização fundiária deve ser desenvolvida paralelamente à execução das obras, devendo, obrigatoriamente, estar prevista no cronograma físico-financeiro das obras e serviços, de acordo com as atividades e etapas detalhadas no Manual de Apoio à Regularização Fundiária m Áreas Urbanas;

8.2.4.3. a regularização fundiária é ação obrigatória para as seguintes situações:

8.2.4.3.1. família beneficiada com unidade habitacional;

8.2.4.3.2. família cujo lote possua infraestrutura essencial e que tenha sido beneficiada diretamente com investimentos do contrato de financiamento em abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, ou pavimentação.

8.2.4.4. Considera-se infraestrutura essencial, conforme estabelecido na Lei nº 13.465, de 2017, a reunião dos seguintes requisitos:

8.2.4.4.1. sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

8.2.4.4.2. sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

8.2.4.4.3. rede de energia elétrica domiciliar;

8.2.4.4.4. soluções de drenagem, quando necessário; e

8.2.4.4.5. outros equipamentos a serem definidos pelos municípios em função das necessidades locais e características regionais;

8.2.4.5. O registro de direito real em nome das famílias beneficiárias poderá ser delegado ao mutuário, nos casos em que fatores fora da sua governabilidade impeçam sua conclusão.

8.2.4.5.1. Consideram-se fatores fora da governabilidade a recusa do beneficiário ao cadastramento ou entrega de documentos, a existência de imóvel vazio ou cujo beneficiário não tenha sido identificado, conflitos relacionados à definição de beneficiário, beneficiários não enquadráveis nos requisitos do programa, judicialização de dúvida suscitada em cartório, e impedimentos legais, dentre outros.

8.2.4.5.2. O agente financeiro poderá acatar a delegação do registro de direito real em nome das famílias beneficiárias ao mutuário, mediante apresentação de relatório que explice os impeditivos.

8.2.4.5.3. Poderão ser adotados procedimentos análogos aos previstos em ato normativo específico do Ministério das Cidades para a delegação do registro de direito real em nome das famílias beneficiárias, aplicáveis às operações apoiadas com recursos do OGU.

8.2.4.6. nos casos em que o mutuário julgar adequado em vista do perfil socioeconômico dos beneficiários, as unidades habitacionais adquiridas, produzidas ou requalificadas poderão ficar sob propriedade do estado ou município, conforme o caso, que as disponibilizará às famílias conforme a política habitacional local e se responsabilizará pela gestão patrimonial e condominial;

8.2.5. - aquisição ou edificação de unidade habitacional: valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação das unidades habitacionais, dotadas de infraestrutura e ligações domiciliares, admitidas nos casos de reassentamento, remanejamento, substituição de unidades irrecuperáveis, coabitação não voluntária, ônus excessivo com aluguel e atendimento a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel em decorrência de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União:

~~8.2.5.1. o valor de financiamento médio aplicável observará os limites máximos por família definidos no subitem 8.2.5.4; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)~~

8.2.5.2. 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;

8.2.5.3. as unidades habitacionais deverão seguir as especificações definidas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, vigentes na data de seleção da intervenção;

8.2.5.4. os valores de financiamento obedecerão aos seguintes limites:

8.2.5.4.1. unidade habitacional dotada de infraestrutura e ligações domiciliares: valor máximo definido no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV – FAR, para cada localidade; e

8.2.5.4.2. requalificação de imóvel: valor máximo definido no âmbito do PMCMV – FAR, para cada localidade, para modalidade análoga.

8.2.5.5. Em caso de atualização dos valores supracitados, poderá ser adotado o valor vigente à data da homologação ou da última reprogramação dos projetos.

8.2.5.6. O Ministério das Cidades poderá autorizar a excepcionalização dos valores relacionados no subitem 8.2.5.4, assim como das especificações citadas no subitem 8.2.5.3, nos casos em que sua adoção inviabilizar a consolidação das famílias no local de origem, mediante justificativa fundamentada do mutuário, e após manifestação conclusiva e favorável do agente financeiro.

8.2.5.6.1. A justificativa a ser apresentada pelo mutuário deverá abordar, no mínimo:

8.2.5.6.1.1. a especificidade da provisão habitacional no contexto da urbanização da favela; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.5.6.1.2. a inviabilidade de adoção dos parâmetros de valor ou especificações do PMCMV; e

8.2.5.6.1.3 a adequação da solução proposta à composição familiar e à manutenção de padrões mínimos de salubridade e habitabilidade, respeitados os códigos e posturas municipais.

8.2.5.7. o reassentamento poderá ser viabilizado por meio de empreendimentos habitacionais do Programa MCMV, de programas municipais ou estaduais, condicionando-se o início da etapa que enseja o reassentamento à efetiva contratação do empreendimento. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.5.8. É admitida a compra assistida de imóveis para fins de reassentamento das famílias;

8.2.5.9. 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.

8.2.5.9.1. 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.

8.2.5.9.2. No caso de requalificação, a contrapartida aportada pelo mutuário poderá ser excluída dos limites de valor de venda ou avaliação estabelecidos na Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012;

8.2.5.10. 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 elaboração de projetos, acompanhamento das obras e materiais de construção, sendo recomendável a destinação de, no máximo, 15% (quinze por

cento) do valor de investimento do item Aquisição ou Edificação de Unidade Habitacional para a assistência técnica.

8.2.6. melhorias habitacionais: valor correspondente ao custo de obras que solucionem problemas de insalubridade, incluindo instalação de módulos sanitários; insegurança; inexistência do padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais; inadequação do número de integrantes da família à quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitórios; acessibilidade; assim como instalação de equipamentos para redução do consumo de água e de energia elétrica. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.6.1. As intervenções de melhoria de unidades habitacionais deverão ser precedidas de diagnóstico realizado por profissional ou empresa habilitado, que, juntamente com o beneficiário, estabeleça as ações que solucionem, no mínimo, os problemas de salubridade e segurança identificados, incluindo as questões de interligação do imóvel aos sistemas públicos de água, esgoto, microdrenagem e iluminação pública, quando couber.

8.2.6.2. O domicílio que for receber as obras de melhoria habitacional deverá possuir estrutura estável, com paredes em alvenaria, com ou sem revestimento, madeira aparelhada ou taipa revestida, e não poderá necessitar de reconstrução ou total substituição, como aqueles em situação de risco ou extrema precariedade.

8.2.6.3. As melhorias a serem executadas poderão ser categorizadas em tipos de obra, com orçamento referencial próprio, a serem definidos pelo mutuário.

8.2.6.3.1. Cada unidade habitacional poderá ser contemplada com um ou mais tipo de obra de melhoria.

8.2.6.4. O valor de financiamento médio aplicável observará o limite máximo por família de 30% (trinta por cento) do valor máximo da unidade habitacional horizontal definido no âmbito do PMCMV – FAR, para cada localidade.

8.2.7. Indenização de benfeitorias: valor correspondente aos custos relacionados à indenização de investimentos realizados pelos beneficiários finais, sem possibilidade de serem aproveitados em função do projeto ou de exigências legais, nos termos previstos no plano de reassentamento.

8.2.7.1. Considera-se para o cálculo do valor mínimo de indenização o montante necessário à recomposição do valor real do imóvel originário, incluindo a posse do terreno, o uso do solo, sua exploração econômica e as potencialidades sociais inerentes ao direito de moradia digna, conforme regulamentação local.

8.2.7.2. O valor da indenização deve ser limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal e aprovada pelo agente financeiro.

8.2.8. Despesas com aluguel provisório e mudança de beneficiários: valor correspondente ao custo de aluguel de imóveis destinados à permanência temporária das famílias beneficiárias, nos casos em que não haja possibilidade de residir nas moradias originais, durante o período de execução das obras e serviços contratados, e custos relacionados à realização de mudança, transporte ou armazenamento dos bens móveis de beneficiários contemplados com novas unidades habitacionais.

8.2.8.1 Nos casos de necessidade de utilização de soluções transitórias, as unidades deverão cumprir exigências mínimas de adequabilidade, salubridade e sustentabilidade de uso durante o período de ocupação, que não poderá exceder vinte e quatro meses.

8.2.9. abastecimento de água: valor correspondente ao custo das obras de implantação de rede de distribuição, perfuração de poço ou outra solução alternativa individual, aceitando-se captação, adução, reservação e tratamento, devendo: (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.9.1. incluir o custo das ligações intradomiciliares, bem como instalação de hidrômetros, obrigatoriamente no investimento, seja neste item ou no escopo da execução de melhorias habitacionais; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.9.2. definir o manancial abastecedor e a alternativa de tratamento no projeto;

8.2.9.3. apresentar testes de vazão do poço e prever tratamento adequado, no mínimo com desinfecção, quando incluir captação subterrânea; e

8.2.9.4. assegurar compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento.

8.2.9.5. 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.

8.2.9.6. para os serviços de abastecimento de água operados em regime de concessão ou de gestão associada, cabe atendimento das exigências dispostas nos itens 8.2.10.1 e 8.2.10.2. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.10. esgotamento sanitário: valor correspondente ao custo das obras de fossa/sumidouro ou rede coletora, construção de estação de tratamento de esgoto e de elevatória para atendimento da área de intervenção, devendo: (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.10.1. incluir o custo das ligações intradomiciliares obrigatoriamente no investimento, seja neste item ou no escopo da execução de melhorias habitacionais; (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.10.2. prever tratamento adequado; e (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.10.3. assegurar compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.10.4. nos casos em que a operação ou a prestação dos serviços de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário tenham sido concedidos, no todo ou em parte, e quando o operador não for o interveniente executor, cabe apresentação de documentação complementar: (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.10.4.1. para início da execução das metas objeto de concessão, declaração do mutuário de que se compromete a obter aval do operador dos sistemas quanto aos projetos e demais documentações técnicas que servirão para execução das metas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário, informando que estão de acordo com suas normas e padrões, e quanto ao

acompanhamento da execução das metas, visando garantir recebimento e início de operação; e
(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

8.2.10.4.2. para encerramento do contrato, declaração do mutuário de que se compromete a considerar o aporte de recursos de financiamento na modelagem econômico-financeira do contrato de concessão ou instrumento congênere, realizando as adequações eventualmente necessárias.
(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

8.2.10.5. nos casos em que a documentação exigida não for apresentada, o mutuário poderá apresentar solução alternativa que garanta funcionalidade e operacionalidade plenas das metas.
(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

8.2.11. 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. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.11.1. 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. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.11.2. devem ser priorizadas soluções alternativas à utilização de asfalto, tais como pisos intertravados, pré-moldados ou pedras naturais, que apresentem custos reduzidos de execução e manutenção, favoreçam o escoamento das águas pluviais, impermeabilizem menos os solos urbanos e possam ser fabricados e executados com mão de obra própria da comunidade, proporcionando, com isso, geração de trabalho e renda. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.11.3. não serão custeadas com recursos do financiamento obras de pavimentação asfáltica sobre pavimento existente em paralelepípedos ou blocos de concreto. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.11.4. 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. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.12. ligações domiciliares de energia elétrica e 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 compor obrigatoriamente o investimento. *(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)*

8.2.13. Manejo de águas pluviais: valor correspondente à execução das obras de microdrenagem, incluindo componentes tradicionais (meios-fios, sarjetas, bocas-de-lobo, tubos de ligação, galerias de águas pluviais e poços de visita, também sendo comum o uso de canaletas, escadas hidráulicas e dissipadores de energia, no caso de terrenos accidentados) e compensatórias (microreservatórios, telhados verdes, valetas, valas e microbacias de detenção ou infiltração, jardins de chuva – ou biorretenções –, poços de infiltração e pavimentos permeáveis), a serem adotadas preferencialmente na forma de soluções baseadas na natureza, incluindo-se, também, intervenções de macrodrenagem, para redução dos riscos de alagamentos e inundações na área da intervenção.

8.2.13.1. A função das componentes tradicionais deve ser a de captar e conduzir as águas pluviais não infiltradas no solo, dentro da área da intervenção, até os sistemas de micro ou macrodrenagem situados fora da área de intervenção, enquanto a função das componentes compensatórias deve ser a de aproximar as condições hidrológicas pós-urbanização das condições observadas antes da ocupação urbana, reduzindo as vazões e volumes gerados na área de contribuição da poligonal da intervenção.

8.2.13.2. Os custos das ligações intradomiciliares para lançamento de águas pluviais dos lotes no sistema de microdrenagem, quando necessários, devem compor obrigatoriamente o investimento, neste item ou no escopo da execução de melhorias habitacionais.

8.2.13.3. As soluções de macrodrenagem deverão adotar toda a bacia, ou sub-bacia, hidrográfica em que se encontra a área da intervenção como unidade de estudo e não devem transferir impactos a jusante.

8.2.13.4. Deve-se priorizar soluções que alterem o mínimo possível o traçado e evitem o fechamento dos cursos d'água, integrando-os à paisagem urbana, privilegiando o uso de infraestruturas verdes e azuis, múltiplas e desconcentradas, e, quando concentradas, deverão proporcionar, sempre que possível, o uso multifuncional que favoreça apropriação comunitária da estrutura implantada, como parques lineares dotados de equipamentos públicos nas zonas de passagem de enchente e de restrição à ocupação.

8.2.14. A implantação dos itens de investimento abastecimento de água, pavimentação e obras viárias, ligações domiciliares de energia elétrica e iluminação pública, esgotamento sanitário e manejo de águas pluviais poderá prever a implantação, concomitantemente, da infraestrutura necessária às redes de telecomunicações e rede mundial de comunicações de alta velocidade.

8.2.15. Proteção, contenção e estabilização do solo: valor correspondente ao custo das medidas estruturais necessárias à redução de riscos de deslizamentos em encostas, rupturas de taludes, fluxo de detritos e outros movimentos de massa.

8.2.15.1. As medidas estruturais propostas deverão estar integradas às demais obras da intervenção de urbanização e priorizar soluções técnicas de bioengenharia, infraestruturas verdes e outras soluções baseadas na natureza, que facilitem a restauração ou a recomposição florestal da encosta, e deverão proporcionar, sempre que possível, o uso multifuncional que favoreça apropriação comunitária da estrutura implantada.

8.2.15.2. As intervenções de microdrenagem e manejo de água pluvial necessárias à estabilização de encostas são classificadas como medida estrutural, devendo ser observadas, para tanto, as especificações descritas no item manejo de águas pluviais.

8.2.16. Recuperação ambiental e soluções baseadas na natureza: valor correspondente ao custo de execução de ações destinadas a ampliar a resiliência às mudanças climáticas e mitigar seus impactos, melhorar a qualidade dos serviços ambientais, restituir e manejar ecossistemas degradados e buscar seu equilíbrio com a ocupação urbana.

8.2.16.1. A restituição e manejo de ecossistemas degradados deverá, sempre que possível, proporcionar usos multifuncionais que favoreçam sua apropriação comunitária, como a implantação

de área verde de domínio público 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.

8.2.16.1.1. As intervenções em ecossistemas degradados devem ser precedidas de avaliação dos danos ambientais, da identificação dos fatores geradores e das respectivas intervenções corretivas necessárias.

8.2.16.1.2. Os custos de implantação de equipamentos públicos nessas áreas devem ser computados no item equipamentos públicos.

8.2.16.1.3. É obrigatória a utilização dos recursos nas áreas de origem das famílias a serem remanejadas ou reassentadas, quando for o caso, viabilizando soluções que impeçam novas ocupações ou o retorno dos antigos moradores, não podendo essas áreas ser objeto de novas solicitações de recursos.

8.2.16.2. São admitidas ações que visem promover práticas de agricultura social urbana, como hortas comunitárias, bem como medidas que contribuam para a resiliência às mudanças climáticas e melhoria da qualidade do ambiente urbano, associadas às soluções envolvendo o manejo de águas pluviais e a gestão de riscos quando estas compuserem o investimento, tais como a criação de parques e lagoas urbanas, jardins de chuva, plantio de árvores, implantação de sistemas de aproveitamento de águas pluviais, entre outras, devendo, sempre que possível, estar associadas a ações socioambientais previstas no escopo das ações de trabalho social.

8.2.17. Gestão de 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.

8.2.18. 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 demandas do local e entorno e os equipamentos já existentes na macroárea – considerando as políticas de educação, saúde, segurança alimentar, cultura, segurança, esportes e lazer (parques ecológicos, praças, quadras esportivas, áreas verdes), assistência social, convivência comunitária, inclusão produtiva, e atenção à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência, à mulher e à população LGBTQIAPN+, entre outras.

8.2.19. trabalho social: valor correspondente ao custo de realização do conjunto de estratégias, processos e ações visando promover o exercício da participação e a inserção social das famílias diretamente afetadas pela intervenção de urbanização integral e pelas intervenções de qualificação do território periférico, em articulação com as demais políticas públicas, contribuindo para a melhoria da sua qualidade de vida e para a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.
(Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

8.2.19.1. O projeto de trabalho social deverá ser elaborado com base em estudos e diagnósticos integrados e participativos, compreendendo as dimensões social, econômica, produtiva, ambiental e

político institucional do território e das famílias beneficiárias, além das características da intervenção de urbanização integral.

8.2.19.2. a execução do trabalho social é obrigatória para todas as famílias abarcadas pela(s) poligonal(ais) de urbanização integral e para aquelas diretamente afetadas pelas intervenções de qualificação do território periférico, e está detalhada em ato normativo específico do Ministério das Cidades e respectivos anexos, disponíveis no site do Ministério das Cidades. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.19.3. O projeto de trabalho social deverá considerar o conteúdo e os produtos desenvolvidos no âmbito da elaboração do plano de ação Periferia Viva para o território periférico, evitando a duplicidade de ações.

8.2.19.4. O trabalho social deverá promover ações voltadas à apropriação pela comunidade das estruturas de redução de risco de desastres, bem como, quando necessário, para implantação de estruturas e equipamentos de alerta de desastres, monitoramento e constituição de redes de agentes comunitários organizados em núcleos de defesa civil, em harmonia com as demais ações previstas no âmbito do trabalho social.

8.2.19.5. Sem prejuízo às disposições constantes de normativo específico, é facultado ao mutuário a celebração de instrumentos de parceria com organizações da sociedade civil, previstos na Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014, ou demais entidades de assessoria técnica, nos termos do item 6 do Anexo I – Condições Gerais, para a consecução das atividades previstas neste item.

8.2.19.6. É obrigatória a aplicação de, no mínimo, 2,5% (dois por cento e cinco décimos) do valor de investimento total neste item.

8.2.20. 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 três meses após o final do período de extensão do trabalho social pós-conclusão das obras.

8.2.20.1. A realização da avaliação de resultados 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.

8.2.20.2. A metodologia e os indicadores a serem utilizados estão detalhados nos anexos da Portaria nº 693, de 28 de novembro de 2018, disponível no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

8.2.20.3. Os recursos de financiamento alocados para este item devem ser limitados a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor de investimento total.

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

8.2.21.1. O gerenciamento deverá ser contratado com vistas a assegurar a execução articulada de todas as ações previstas no empreendimento, garantindo o atendimento às premissas estabelecidas pelos projetos social, ambiental, de engenharia e de regularização fundiária, sendo sua atuação limitada unicamente à área de intervenção definida pelo contrato de financiamento.

8.2.21.2. o valor de financiamento deste item fica limitado a 2,5% (dois e meio por cento) do valor de financiamento. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.21.3. 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.

8.2.22. Custos dos serviços preliminares, instalação de canteiro ou acampamento, mobilização e desmobilização, terraplenagem e administração local deverão ser distribuídos nos demais itens que compõem o investimento, observados os seguintes parâmetros:

8.2.22.1. serviços preliminares constituem o valor referente ao custo de limpeza do local e locação da obra;

8.2.22.2. instalação de canteiro e acampamento constitui o 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.

8.2.22.3. mobilização e desmobilização constitui o 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, como usinas de asfalto, centrais de britagem e centrais de concreto, necessários às operações que serão realizadas, e execução das bases e fundações requeridas pelas instalações fixas e para sua montagem, colocando-as em condição de funcionamento.

8.2.22.4. A soma dos custos das ações descritas dos subitens 8.2.22.1, 8.2.22.2 e 8.2.22.3 será limitado a 4% (quatro por cento) dos recursos de financiamento.

8.2.22.5 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.

8.2.22.6. Administração local: valor referente aos 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.

8.2.22.6.1. O custo da administração local é composto pelo somatório dos salários e encargos despendidos com a equipe da contratada, incluindo pessoal técnico, administrativo e de apoio, despesas com o consumo de telefonia, e os itens de segurança e higiene do trabalho de todos os funcionários.

8.2.22.6.2 Dependente da estrutura organizacional que a empresa fornecedora vier a montar, o custo da administração local deverá ser pago na proporção do andamento da execução das obras e serviços.

8.2.22.6.3. o valor de financiamento deste item fica limitado a 5% (cinco por cento) do valor de investimento. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.2.23. Demolições: valor referente aos custos relacionados à demolição de edificações existentes quando não são passíveis de recuperação, localizadas em locais impróprios ou, ainda, quando necessária à abertura de vias e à criação de espaços públicos.

8.2.23.1. o valor de financiamento deste item fica limitado a 5% (cinco por cento) do valor de investimento. (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

8.3. É vedado incluir na composição do investimento:

8.3.1. a aquisição de bens, materiais ou equipamentos para execução de instalações ou serviços futuros;

8.3.2. a realização de qualquer outra despesa não relacionada exclusivamente às atividades inerentes à urbanização e regularização do assentamento precário; e

8.3.3. a remuneração de atividades relacionadas às atribuições gerenciais, administrativas e fiscalizatórias do mutuário, tais como: aprovação de estudos, projetos e planos; emissão de títulos; proposição de projetos de lei, assim como elaboração de termo de referência, formulação e acompanhamento de processos licitatórios de atividades meio.

9. LIMITES DE FINANCIAMENTO.

9.1 Quando existentes, os limites de valores de financiamento para cada item financiável estão resumidos no quadro apresentado a seguir.

Tabela 1 - Limites de financiamento Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários (*Alterado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025*)

ITEM DE INVESTIMENTO	LIMITES
Plano de Ação Periferia Viva	Valor de financiamento: máximo de 2,5% do valor de investimento.
Projeto	Valor de financiamento: máximo de 5% do valor de investimento.
Produção, aquisição ou requalificação de UH	Valor de aquisição ou requalificação do MCMV-FAR para a localidade.
Melhoria Habitacional	30% do valor da UH horizontal do MCMV-FAR para a localidade.
Trabalho social	Mínimo de 2,5% do valor de investimento.
Avaliação de resultados pós-intervenção	Valor de financiamento: máximo de 0,5% do valor de investimento.
Gerenciamento	Valor de financiamento: máximo de 2,5% do valor de financiamento.
Serviços preliminares	Valor de financiamento: máximo de 4% do valor de financiamento, na somatória dos valores de financiamento.
Instalação de Canteiro / Acampamento	
Mobilização e desmobilização	Valor de financiamento: máximo de 5% do valor de investimento.
Administração local	
Demolições	Valor de financiamento: máximo de 5% do valor de investimento.

10. CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DE PROPOSTAS. (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1 Sem prejuízo de critérios que venham a ser estabelecidos em ato normativo específico referente a processo de seleção de propostas, serão adotados os seguintes critérios de priorização: (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.1. áreas sujeitas a situações de risco de vida, tais como erosões, deslizamentos, enchentes, desmoronamentos, cabeceiras de aeroportos, áreas de servidão de redes de energia elétrica, polidutos, linhas férreas e rodovias; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.2. áreas situadas em locais insalubres, tais como lixões, cortiços, patafitas, alagados, mangues e com ausência de água potável e esgotamento sanitário; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.3. áreas situadas em locais impróprios para moradia, assim consideradas as ocupações em corpos hídricos (rios, córregos, lagoas, nascentes e canais), florestas nacionais, reservas extrativistas, reservas de fauna, áreas de preservação permanente - APP, áreas de proteção ambiental - APA, entre outras; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.4. área de conflito fundiário urbano, assim considerado como a disputa pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto de instrumento policial ou judicial de interposição de posse, envolvendo famílias de baixa renda, que demandarem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.5. áreas que possuam processo de planejamento popular em curso ou concluído, ou nas quais haja atuação de entidade de assessoria técnica; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.6. complementação de operações de urbanização de assentamentos precários ou saneamento integrado, firmadas anteriormente, ou para implementação de projetos, apoiados com recursos da União; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.7. áreas públicas, desde que contem com a anuência do ente público proprietário; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.8. priorização da intervenção proposta por Conselho Municipal ou Estadual ou órgão de caráter equivalente ligado ao setor habitacional; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.9. nível de desenvolvimento dos projetos técnicos, licença ambiental, outorga de recursos hídricos, regularidade fundiária, entre outros; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

10.1.10. propostas que promovam a ampliação ou qualificação de espaços públicos seguros e de qualidade; (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)

~~10.1.11. propostas que adotem soluções baseadas na natureza e contribuam para a resiliência dos territórios periféricos às mudanças climáticas; e (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)~~

~~10.1.12. município com maiores números, absolutos ou relativos, de domicílios localizados em favelas ou comunidades urbanas. (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)~~

~~10.2. Visando garantir maior distribuição territorial, os critérios de priorização elencados acima poderão ser aplicados respeitando a prioridade conferida pelo mutuário a cada proposta cadastrada para seleção. (Revogado pela Instrução Normativa n. 25, de 01 de agosto de 2025)~~

11. TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.

11.1. 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.

11.2. Poderá ser aceita, para início de desembolso de obras e serviços, declaração do Chefe do Poder Executivo, sob as penas do art. 299, do Código Penal, de que o mutuário é detentor da posse da área objeto da intervenção, quando se tratar de área pública, devendo a regularização formal da propriedade ser comprovada até o final da vigência do contrato de financiamento.

11.3. Alternativamente à certidão prevista no item 11.1, admite-se, por interesse público ou social, condicionadas à garantia subjacente de uso, pelo prazo mínimo de vinte anos, o seguinte:

11.3.1. decreto de desapropriação, com imissão provisória na posse registrada na matrícula do imóvel ou Termo de Imissão Provisória na Posse ou decreto de desapropriação e do Registro Geral de Imóveis - RGI do imóvel, apresentado pelo mutuário, acompanhado do acordo extrajudicial firmado com o expropriado;

11.3.2. documento comprobatório de aquisição de domínio útil de terreno foreiro de propriedade da União e de concessão de direito real de uso;

11.3.3. termo de encerramento de discriminação administrativa ou sentença judicial, nos termos da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, ou legislação estadual específica, no caso de áreas devolutas;

11.3.4. lei ou termo de doação da União, de estado, de município ou do Distrito Federal, ou autorização para a realização da intervenção do ente público proprietário, por meio de ato do chefe do poder executivo ou titular do órgão detentor de delegação;

11.3.5. contrato ou promessa formal de doação, termo de doação, irretratável e irrevogável, de imóvel recebido em doação de pessoa física ou jurídica;

11.3.6. comprovação de ocupação regular de imóvel que pertence 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;

11.3.7. sentença favorável aos ocupantes, transitada em julgado, proferida em ação judicial de usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos do art. 183, da Constituição Federal, da Lei nº. 10.257, de 2001, e da Medida Provisória nº. 2.220, de 4 de setembro de 2001;

11.3.8. documento de aquiescência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, no caso de imóveis em área tombada pelo instituto;

11.3.9. contrato ou compromisso irretratável e irrevogável de constituição de direito real sobre o imóvel, na forma de cessão de uso, direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, aforamento ou direito de superfície, na forma da legislação de regência;

11.3.10. contrato ou compromisso de compra e venda, irretratável e irrevogável;

11.3.11. ato administrativo de demarcação expedido pelo órgão do ente federativo responsável pela titulação de área ocupada por comunidade remanescente quilombola, ou declaração de órgão, de quaisquer dos entes federativos, responsável pelo ordenamento territorial ou regularização fundiária, de que a área é ocupada por comunidade remanescente de quilombo; ou

11.3.12. documento expedido pela Fundação Nacional dos Povos Indígenas - FUNAI, ou, alternativamente, pelo Ministério da Justiça e Segurança Pública, de que se trata de área ocupada por comunidade indígena.

11.4. No caso de imóvel inserido em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, instituída na forma prevista na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou Núcleo Urbano Informal classificado como Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, independentemente da sua dominialidade:

11.4.1. cópia da publicação, em periódico da Imprensa Oficial, da lei estadual, municipal ou distrital instituidora da ZEIS ou do ato do poder público municipal de classificação da REURB-S;

11.4.2. demonstração de que o imóvel beneficiário do investimento se encontra na ZEIS ou em área classificada como REURB-S; e

11.4.3. declaração firmada pelo chefe do Poder Executivo (governador ou prefeito) do ente federativo a que o mutuário seja vinculado de que os habitantes da ZEIS ou do núcleo urbano informal classificado como REURB-S serão beneficiários de ações visando à regularização fundiária da área habitada para salvaguardar seu direito à moradia.

11.4.4. A garantia subjacente de uso pelo prazo mínimo de vinte anos de que trata o item 11.3, não se aplica às situações dispostas no item 11.4 e 11.8.

11.5. Nos casos de execução de obras lineares de saneamento básico, como adutoras, coletores, interceptores e similares, admite-se que a comprovação da titularidade seja efetuada por Termo de Permissão ou Documento de Autorização do Proprietário.

11.6. Nos casos de execução de obras de prevenção de riscos, poderá ser apresentada, alternativamente à comprovação de titularidade, declaração do responsável pelo órgão público municipal ou estadual integrante do Sistema Nacional de Defesa Civil de que as obras propostas se destinam à prevenção de acidentes graves com risco de morte para a população do entorno.

11.7. Nos casos de aquisição de unidades habitacionais prontas, os imóveis a serem adquiridos deverão possuir matrícula no registro de imóveis, comprovando a inexistência de quaisquer impedimentos à negociação.

11.8. Nos casos de execução de melhorias habitacionais em moradias existentes, destinadas a garantir segurança ou salubridade, poderá ser apresentada declaração do mutuário atestando que os beneficiários são de baixa renda e detêm a propriedade ou posse legítima do imóvel objeto da aplicação dos recursos, de forma a salvaguardar seu direito à moradia.

11.9. No caso de provisão de moradias para reassentamento de famílias fora da poligonal de urbanização integral, a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel será feita, necessariamente, conforme os itens 11.1, 11.3.1, 11.3.2, 11.3.9, 11.3.10 e 11.3.11.

ANEXO III

MODALIDADE DE PROVISÃO DE MORADIA

1. APRESENTAÇÃO.

1.1. Este Anexo regulamenta a modalidade de Provisão de Moradias, de que trata o inciso III do art.1º desta Instrução Normativa.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO.

2.2. A modalidade de Provisão de Moradias do PRÓ-MORADIA tem por objetivo específico ampliar a oferta de solução adequada de moradia, situada em área legalmente definida e provida de infraestrutura essencial, à população de baixa renda, mediante a concessão de financiamento a ente público para a produção, a aquisição ou a requalificação de unidades habitacionais urbanas e rurais.

3. PÚBLICO-ALVO.

3.1. São público-alvo da modalidade de Provisão Habitacional as famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada àquela das pessoas físicas beneficiadas pela política de descontos, estabelecida na Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, ou outra que vier a substituí-la.

3.2. Para fins do cálculo do valor de renda mensal bruta familiar não serão considerados os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, seguro-desemprego durante o período de defeso da atividade pesqueira, Benefício de Prestação Continuada – BPC, benefício do Programa Bolsa Família ou outros que vierem a substituí-los.

4. PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DA FAMÍLIA BENEFICIADA.

4.1. A critério do mutuário, as famílias beneficiadas poderão ter participação financeira relacionada ao retorno dos investimentos aplicados.

4.2. A participação financeira poderá ocorrer sob a forma de parcelas mensais ou poupança prévia e ser definida pelo mutuário em conjunto com a comunidade beneficiada, a partir de análise da situação socioeconômica de cada uma das famílias e, quando houver, submetida à deliberação de conselho estadual ou municipal de habitação, no qual estejam representados o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil.

4.3. Nos casos de produção de unidades habitacionais em terrenos dispersos na malha urbana, de posse ou propriedade dos beneficiários, o mutuário não poderá cobrar participação financeira da família.

5 TIPOS DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES DE PROJETO.

5.1. As operações na modalidade Provisão de Moradias, serão implementadas por intermédio dos tipos de intervenção a seguir relacionados:

5.1.1. produção de unidades habitacionais: execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcela de terreno legalmente definida e em área dotada de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais;

5.1.2. aquisição de unidades habitacionais: compra de unidades habitacionais dispersas ou não no tecido urbano, localizadas em parcela de terreno legalmente definida e em área dotada de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais; ou

5.1.3. requalificação de imóveis: execução de obras e serviços destinados a recuperar estruturas e instalações prediais localizadas em zonas centrais dos centros urbanos, promovendo padrões adequados de habitabilidade, e adaptá-los ao uso habitacional, quando construídos para outros fins, e a eventuais atividades de comércio e serviços associadas à moradia.

5.2. As unidades habitacionais devem estar inseridas em terrenos localizados em área rural ou área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal correspondente, desde que contígua à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais.

5.3. A provisão de moradias deverá ocorrer em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor ao final da intervenção, no mínimo, de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos, energia elétrica e, se localizada em área urbana, drenagem, pavimentação e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

5.4. Os projetos de unidades habitacionais devem, preferencialmente:

5.4.1. prever soluções técnicas e tipologias habitacionais diferenciadas de acordo com a composição das famílias a serem atendidas e com características regionais, ambientais e climáticas e respeitar especificidades culturais, práticas e modos de vida, unidade familiar, forma de ocupação do território e uso tradicional de técnicas e tecnologias construtivas, desde que certificadas;

5.4.2. prever diferentes tipologias de implantação e tipos de edificação, tais como casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos, quando couber;

5.4.3. incorporar diversidade morfológica, contemplando variações nas fachadas, como cores e detalhes arquitetônicos, bem como nas características da cobertura e volumetria das unidades habitacionais ou edificações;

5.4.4. indicar, em soluções de casas térreas ou sobrepostas, as possibilidades de ampliação futura da unidade habitacional e orientação quanto a soluções estruturais, de modo a garantir que não sejam comprometidas as condições de segurança, iluminação e ventilação naturais; e

5.4.5. prever a utilização de parte da unidade habitacional para fins laborais, nos casos permitidos pelas posturas municipais e quando identificada tal necessidade.

5.5. Devem ser atendidas as especificações de desempenho em unidades habitacionais com base na Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 15.575, que podem ser comprovadas com a utilização de Fichas de Avaliação de Desempenho – FADs de sistemas convencionais, do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H.

5.5.1. Na ausência de Programa Setorial de Qualidade – PSQ do PBQP-H para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismo de Certificação de Produto - OCP acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO.

5.6. As unidades habitacionais deverão atender à legislação edilícia local e possuir condições mínimas de acabamento e habitabilidade, de modo a viabilizar a mudança imediata das famílias sem necessidade de obras adicionais, e o projeto de implantação do empreendimento deve adotar soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade, nos termos da ABNT NBR 9050.

5.6.1. A unidade habitacional deve ser adaptada, quando for o caso, às necessidades de pessoas com deficiência e de idosos.

5.7. Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso.

5.7.1. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples, acessível a pessoas com deficiência e, também, em versão digital.

5.8. O mutuário deverá apresentar em sua proposta de financiamento, imagem da qual conste a delimitação do imóvel em que pretende produzir as unidades habitacionais, indicando em seu entorno a localização dos equipamentos públicos de saúde e de educação disponíveis mais próximos, bem como informando se a área já dispõe de infraestrutura essencial e se é atendida regularmente por itinerário de transporte coletivo.

5.8.1. Na eventual inexistência de quaisquer desses itens, sua implantação deverá estar prevista na proposta.

5.9. O imóvel destinado à produção habitacional deve dispor, à distância inferior a 300 m (trezentos metros), de rede energia e rede de abastecimento de água instaladas.

5.10. A solução de esgotamento sanitário adotada para a área em que serão produzidas as moradias deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto, quando houver sistema de tratamento, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.

5.10.1. Na ausência de rede de coleta de esgoto e tratamento ou no caso de inviabilidade técnico-econômica, poderá ser adotada solução individual de tratamento de esgoto, desde que observadas normas e as orientações técnicas pertinentes.

5.11. As redes de energia elétrica e de abastecimento de água potável, as soluções para o esgotamento sanitário, o sistema viário e as vias de acesso ao empreendimento devem estar operantes até a data de entrega.

5.12. O quantitativo máximo por contrato de financiamento deverá ser limitado a trezentas unidades habitacionais, que poderá ser ampliado, a critério do gestor da aplicação, mediante justificativa técnica do mutuário que demonstre vantagem econômica e social da proposta.

5.12.1. É vedada a constituição de condomínios horizontais.

5.13. As especificações mínimas a serem observadas no caso de produção de unidades habitacionais em área rural serão aquelas estabelecidas para linha de atendimento análoga do gestor da aplicação.

5.14. É recomendável que os projetos sejam desenvolvidos conforme o modelo **Building Information Modelling - BIM**, cumprindo as normas técnicas brasileiras sobre o tema.

6 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO.

6.1. O valor de investimento é representado pelos custos associados à execução das obras e serviços para o cumprimento do objeto pactuado, de acordo com o tipo de intervenção proposto e considerado os recursos do FGTS, de contrapartidas e outros que vierem a ser aportados.

6.2. O Quadro de Composição de Investimento - QCI da intervenção será composto exclusivamente pelos seguintes itens financeiráveis:

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

6.2.2. 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 área que compõe o empreendimento seja regularizada em nome do mutuário, observando-se que

6.2.2.1. o terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo agente financeiro, nos termos do item 9 deste Anexo; e

6.2.2.2. quando o bem imóvel urbano for de propriedade do mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida;

6.2.3. legalização do empreendimento: valor correspondente aos custos necessários à implementação do conjunto de ações que objetivem a formalização jurídico-fundiária das unidades habitacionais e a constituição de compromisso de direito real em favor dos beneficiários;

6.2.4. edificação de unidade habitacional: valor correspondente ao custo de edificação da unidade habitacional, assim considerados, os custos com a execução de fundação, estrutura, piso, cobertura, laje ou forro, sistemas de vedação vertical, pintura, esquadrias, reservatório de água, instalações elétricas, hidráulicas e de comunicação, inclusive ligações intradomiciliares, louças, metais e bancadas, entre outras obras e serviços necessários a que sejam conferidas adequadas condições de conforto, segurança, salubridade e acessibilidade à moradia;

6.2.5. aquisição de unidade habitacional: valor correspondente ao custo de aquisição ou avaliação, o que for menor, de moradia que detenha adequadas condições de conforto, segurança e salubridade e que seja dotada de infraestrutura e ligações domiciliares, acrescido das correspondentes despesas de legalização necessárias para que o domínio ou a posse seja regularizada em nome do beneficiário;

6.2.6. requalificação de imóvel: valor correspondente ao custo de aquisição de imóvel, limitado ao valor de venda ou avaliação, o que for menor, e das reformas necessárias à recuperação de estruturas e de instalações prediais, com o objetivo de promover adequadas condições de conforto, segurança e salubridade, bem como as reformas destinadas a adaptá-lo ao uso habitacional, quando originalmente construído para outros fins, e a eventuais atividades de comércio e serviços associadas à moradia;

6.2.7. abastecimento de água: valor correspondente ao custo das obras de implantação de rede de distribuição, perfuração de poço, de 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, observando-se que:

6.2.7.1. deve estar previsto o custo de ligações intradomiciliares e de instalação de hidrômetros;

6.2.7.2. o manancial abastecedor e a alternativa de tratamento de água devem estar previstos no projeto e, quando for definida a captação subterrânea, deverão ser apresentados testes de vazão, assim como deve estar previsto o tratamento adequado da água;

6.2.7.3. deve ser assegurada a compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento; e

6.2.7.4. em áreas muito adensadas, com terrenos íngremes e solo impermeável, a distribuição de água pode ser feita mediante a instalação de rede sobre telhados ou sobre o terreno, desde que devidamente protegida;

6.2.8. pavimentação e obras viárias: valor correspondente ao custo das obras de terraplenagem, subleito, encascalhamento, revestimento, meio-fio, calçadas, guias e sarjetas e obras de arte especiais, como pontilhões ou passarelas, observando-se que:

6.2.8.1 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;

6.2.8.2. deverá ser dada prioridade à adoção de soluções alternativas à utilização de asfalto, tais como pisos intertravados, pré-moldados ou pedras naturais, revestimento primário e encascalhamento, por serem soluções que apresentam reduzidos custos de execução e manutenção, favorecem o escoamento das águas pluviais e podem ser fabricados e executados com mão-de-obra da própria da comunidade;

6.2.8.3. não serão custeadas com recursos do financiamento obras de pavimentação asfáltica sobre pavimento existente em paralelepípedos ou blocos de concreto; e

6.2.8.4. 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;

6.2.9. ligações domiciliares de energia elétrica e 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;

6.2.10. esgotamento sanitário: valor correspondente ao custo das obras para execução de fossa ou sumidouro ou rede coletora, com as respectivas ligações intradomiciliares, construção de estação de tratamento de esgoto e de elevatória para atendimento da área do empreendimento, devendo o custo das ligações intradomiciliares compor obrigatoriamente o investimento;

6.2.11. 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, observando-se que:

6.2.11.1. 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; e

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

6.2.12. redes de telecomunicações e rede mundial de comunicações de alta velocidade: valor correspondente aos custos das obras para execução de infraestrutura necessária às redes de telecomunicações e rede mundial de comunicações de alta velocidade, desde que executados concomitantemente à implantação dos itens relativos ao abastecimento de água, pavimentação e

obras viárias, ligações domiciliares de energia elétrica e iluminação pública, esgotamento sanitário e drenagem pluvial;

6.2.13. 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;

6.2.14. 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, observando-se que

6.2.14.1. 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;

6.2.14.2. o valor de financiamento para recuperação de área degradada fica limitado a 5% (cinco por cento) do valor de financiamento;

6.2.14.3. as intervenções devem ser precedidas de avaliação dos danos ambientais, da identificação dos fatos geradores e das respectivas intervenções corretivas necessárias; e

6.2.14.4. os custos de implantação de equipamentos públicos nas áreas recuperadas podem ser computados no item 6.2.16;

6.2.15. 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;

6.2.16. equipamentos públicos: valor correspondente ao custo de aquisição, reforma ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada, atendendo-se às carências do local e entorno e os equipamentos já existentes na vizinhança, tais 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, observando-se que o valor de financiamento para equipamentos públicos fica limitado a 6% (seis por cento) dos recursos de financiamento;

6.2.17. trabalho social: valor correspondente ao custo de realização de um conjunto de estratégias, processos e ações, a partir de 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, observando-se que a abrangência, as atividades mínimas exigidas, os resultados esperados e o valor de investimento a ser aplicado no

trabalho social devem respeitar as regras estabelecidas em ato normativo específico do gestor da aplicação, disponível em seu sítio eletrônico;

6.2.18. gerenciamento: valor correspondente aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, de forma a suprir eventual deficiência técnica ou institucional do mutuário no acompanhamento, supervisão e fiscalização do andamento das obras e serviços previstos no projeto, observando-se que:

6.2.18.1. o gerenciamento deverá ser contratado de modo 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;

6.2.18.2. o valor deste item fica limitado a 2,5% (dois e meio por cento) do investimento; e

6.2.18.3. 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.

6.3. Os custos dos serviços preliminares, instalação de canteiro ou acampamento, mobilização e desmobilização, terraplenagem e administração local deverão ser distribuídos nos demais itens que compõem o investimento, observados os seguintes parâmetros:

6.3.1. serviços preliminares: valor referente ao custo de demolições, limpeza do local e locação da obra;

6.3.2. instalação de canteiro ou acampamento: valor referente ao custo de execução das edificações e de suas instalações (hidráulicas, elétricas, esgotamento) destinadas a abrigar o pessoal (casas, alojamentos, refeitórios, sanitários), das dependências necessárias à obra (escritórios, laboratórios, oficinas, almoxarifados, balança, guarita) e dos arruamentos e caminhos de serviço;

6.3.3. mobilização e desmobilização: valor referente às despesas para transportar, desde sua origem até o local onde se implantará o canteiro da obra, o pessoal, bem como todos os equipamentos e instalações (usinas de asfalto, centrais de britagem, centrais de concreto) necessários às operações que serão realizadas, inclusive as despesas para execução das bases e fundações requeridas pelas instalações fixas e para sua montagem, colocando-as em condição de funcionamento;

6.3.4. a soma do valor de repasse das ações descritas nos itens 6.3.1, 6.3.2 e 6.3.3 será limitado a 4% (quatro por cento) do valor do financiamento;

6.3.5. 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; e

6.3.6. administração local: comprehende 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.

6.3.6.1. O custo da administração local é composto pelo somatório dos salários e encargos despendidos com a equipe da contratada, incluindo pessoal técnico, administrativo e de apoio, despesas com consumo de telefonia e os itens de segurança e higiene do trabalho de todos os funcionários, nos termos e limites da legislação aplicável.

6.3.6.2 Dependendo da estrutura organizacional que a empresa fornecedora vier a montar, o custo da administração local deverá ser pago na proporção do andamento da execução das obras e serviços, em valor não superior a 5% (cinco por cento) do valor do financiamento.

6.4. 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.

6.5. Os valores que excederem os limites estabelecidos nos itens de composição do investimento deverão ser aportados pelo mutuário a título de contrapartida.

7 LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DA UNIDADE HABITACIONAL.

7.1. Os limites de valor de venda ou investimento das unidades habitacionais objeto do financiamento observarão aqueles estabelecidos para a área orçamentária de Habitação Popular, conforme disposto no art. 20 da Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.

7.1.1. No caso de requalificação de imóvel, o valor de venda ou investimento das unidades habitacionais poderá exceder o limite, cuja diferença deverá ser aportada pelo mutuário a título de contrapartida.

7.2. Os limites de valor de venda ou investimento das unidades habitacionais poderão ser acrescidos dos custos relativos aos itens de investimento, referentes ao trabalho social, à recuperação de área degradada e aos equipamentos públicos.

8 CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS FINAIS.

8.1. O processo de seleção dos beneficiários é responsabilidade do mutuário, e observará, no mínimo, os limites de renda estabelecidos no item 3 e os critérios e vedações definidos neste item.

8.1.1. A juízo do mutuário, poderão ser incorporados outros critérios que busquem retratar a situação de vulnerabilidade dos beneficiários e seu enquadramento no déficit habitacional.

8.2. Os beneficiários finais deverão ser selecionados até o momento em que se complete 50% (cinquenta por cento) de execução das obras e serviços.

8.3. O empreendimento deverá prever reserva de três por cento das unidades habitacionais para atendimento de cada uma das condições a seguir apresentadas:

8.3.1. idoso, conforme disposto no inciso I, do art. 38, da Lei nº 10.741, 1º de outubro de 2003, que dispõe sobre o Estatuto do Idoso; e

8.3.2. pessoa com deficiência, conforme disposto no inciso I do art. 32 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que dispõe sobre o Estatuto da Pessoa com Deficiência.

8.4. É vedada a participação de família que:

8.4.1. seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, em qualquer parte do País;

8.4.2. seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; e

8.4.3. tenha recebido, nos últimos dez anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do orçamento geral da União, do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.

8.5. As vedações não se aplicam à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

8.5.1. tenha sido detentora de propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

8.5.2. tenha sido detentora de propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;

8.5.3. seja proprietária de imóvel residencial havido por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

8.5.4. seja proprietária de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento;

8.5.5. tenha sido detentora de 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 registrado no cartório de registro de imóveis competente;

8.5.6. seja detentora de nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

8.5.7. tenha perdido seu único imóvel em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; e

8.5.8. seja objeto de operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

8.6. Para fins de verificação das vedações de que trata o item 8.4, o mutuário deverá:

8.6.1. solicitar aos beneficiários a assinatura de declaração, firmada sob as penas da lei, de atendimento ao disposto nos subitens 8.4.1, 8.4.2, 8.4.3, 8.5.1, 8.5.2, 8.5.3, 8.5.4, 8.5.5 e 8.5.6, quando for o caso; e

8.6.2. apresentar declaração de que os beneficiários se enquadram nas hipóteses de exceção elencadas nos subitens 8.5.7 e 8.5.8, quando for o caso.

8.7. O mutuário poderá, alternativamente à declaração do beneficiário, apresentar declaração em nome de um ou mais beneficiários, caso disponha dessas informações em cadastro próprio.

8.8. Com vistas a verificar o enquadramento de beneficiário, o agente financeiro realizará pesquisa cadastral de até três vezes o número de famílias a serem beneficiadas pelo contrato de financiamento, por intermédio da verificação das informações cadastrais e financeiras dos candidatos, ao menos, nos seguintes sistemas ou bancos de dados:

8.8.1. Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico;

8.8.2. cadastro de participantes do FGTS

8.8.3. Relação Anual de Informações Sociais - RAIS;

8.8.4. CADMUT;

8.8.5. Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;

8.8.6. Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias - SIACI; e

8.8.7. Sistema de Cadastramento de Pessoa Física - SICPF.

8.9. O enquadramento dos candidatos a beneficiário deve ser precedido de inscrição ou de atualização de dados no CadÚnico a ser providenciada pelo mutuário.

8.10. O agente financeiro poderá, discricionariamente, consultar sistema corporativo próprio de habitação e de clientes para complementar informações de enquadramento dos candidatos.

8.11. O mutuário deve apresentar ao agente financeiro declaração que informe a regularização de pendências eventualmente identificadas na pesquisa cadastral para efeitos de enquadramento do beneficiário.

8.12. Enquanto não estiver definida a rotina, disponível o sistema de consulta e estabelecida a forma de remuneração do serviço para verificação de enquadramento de beneficiários de que trata o item 8.8, o agente financeiro poderá consultar apenas os sistemas discriminados nos subitens 8.8.1 e 8.8.4.

8.13. O registro do benefício decorrente do contrato de financiamento deve ser realizado no momento da sua entrega à família beneficiária em sistema próprio do mutuário ou no CADMUT quando estiver disponível.

9 TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA UNIDADE AO BENEFICIÁRIO.

9.1. O imóvel objeto da intervenção proposta deverá possuir matrícula registrada no cartório de registro de imóveis, cuja titularidade do mutuário ou de outro ente público será comprovada para o primeiro desembolso, mediante apresentação de certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

9.1.1. Alternativamente, admite-se que comprovação da titularidade seja realizada com a apresentação dos seguintes instrumentos:

9.1.1.1. imissão provisória na posse registrada na matrícula do imóvel, prevista na alínea 36, do inciso I, do art. 167, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos;

9.1.1.2. documentação que comprove aquisição de domínio útil de terreno foreiro de propriedade da União e de concessão de direito real de uso;

9.1.1.3. contrato ou compromisso irretratável e irrevogável de constituição de direito real sobre o imóvel, nos termos da legislação de regência da matéria;

9.1.1.4. contrato formal de compra e venda, irretratável e irrevogável; ou

9.1.1.5. outro instrumento definido pelo agente financeiro.

9.1.2. No caso de imóvel pertencente a outro ente público que não o mutuário, a intervenção deverá ser autorizada pelo proprietário, por meio de ato do chefe do poder executivo ou titular do órgão detentor de delegação para tanto, bem como sua ciência sobre a posterior transferência da titularidade das unidades para os beneficiários.

9.2. Imóveis de propriedade do beneficiário somente poderão fazer parte do empreendimento objeto do financiamento no caso de produção de unidades habitacionais urbanas em lotes pulverizados.

9.3. Para a aquisição de unidades habitacionais prontas, os imóveis a serem adquiridos deverão possuir matrícula individualizada no cartório de registro de imóveis, comprovando a inexistência de quaisquer impedimentos à negociação.

9.4. Na contratação da operação, para fins de comprovação da titularidade do imóvel no caso de produção ou aquisição de unidades habitacionais urbanas em lotes pulverizados, o mutuário, alternativamente à apresentação do título individualizado, poderá apresentar declaração contendo a relação dos imóveis, identificação do proprietário e o correspondente número das matrículas no cartório de registro de imóveis.

9.5. No caso de produção de unidades habitacionais em áreas rurais, devem ser observadas as condições relacionadas nos normativos que regulamentam linhas de atendimento análogas do Governo Federal.

9.6. A legalização do empreendimento em área urbana ou de expansão urbana compreende as seguintes fases:

9.6.1. exercício de plenos poderes do mutuário sobre a área objeto da intervenção;

9.6.2. aprovação dos projetos de parcelamento do solo ou urbanístico pelos órgãos públicos competentes;

9.6.3. registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis, que resulte na abertura de matrículas individualizadas; e

9.6.4. constituição de compromisso de direito real em favor das famílias beneficiárias, preferencialmente formalizado na matrícula do imóvel.

9.7. A unidade habitacional produzida ou adquirida deve ser transferida em favor do beneficiário por intermédio de instrumentos jurídicos que assegurem compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel, nos termos da legislação de regência, tais como, concessão de títulos individualizados de transferência de propriedade, títulos de doação, compromisso de compra e venda, concessão de uso, entre outros.

9.7.1. Nos casos em que o mutuário opte por firmar compromissos de titulação definitiva que estejam condicionados à quitação de contribuições financeiras pelas famílias, desde que observadas as diretrizes específicas desta modalidade, tais compromissos deverão ser formalizados nas respectivas matrículas individualizadas.

9.8. Para fins de comprovação do compromisso do mutuário com a constituição de direito real em favor do beneficiário, alternativamente à apresentação do título individualizado, poderá ser apresentada declaração que contenha:

9.8.1. listagem das famílias que foram ou serão beneficiadas, com a indicação das correspondentes unidades habitacionais; e

9.8.2. especificação do instrumento constitutivo do direito real concedido ou a ser concedido.

9.9. Nos casos em que o mutuário julgue adequado em vista do perfil socioeconômico dos beneficiários, em especial moradores em situação de rua, famílias vitimadas por calamidades ou outras situações, as unidades habitacionais poderão manter-se sob sua propriedade, que as disponibilizará às famílias, por meio da locação social, e se responsabilizará pela gestão patrimonial e condominial.

9.9.1. Caso o mutuário opte por manter parte das unidades sem destinação imediata, visando implementar política de locação social, deverá apresentar declaração em que se comprometa com a destinação de tais unidades a beneficiários que se enquadrem nas regras do PRÓ-MORADIA no encerramento do contrato de financiamento.

9.10. Os mutuários poderão manter em sua propriedade as unidades habitacionais, nos casos de construção de residências destinadas a abrigar pacientes psiquiátricos, no âmbito de programa específico do Ministério da Saúde.

ANEXO IV

MODALIDADE PROVISÃO DE LOTE URBANIZADO

1. APRESENTAÇÃO.

1.1. Este Anexo regulamenta a modalidade de Provisão de Lote Urbanizado, de que trata o inciso IV do art.1º desta Instrução Normativa.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO.

2.1. A modalidade de Provisão de Lote Urbanizado do PRÓ-MORADIA tem por objetivo específico ampliar a oferta de área destinada à produção de moradia, mediante a concessão de financiamento a ente público para a produção ou a aquisição de lotes urbanizados.

3. PÚBLICO-ALVO.

3.1 São público-alvo da modalidade de Provisão de Lote Urbanizado as famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada àquela das pessoas físicas beneficiadas pela política de descontos, estabelecida na Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, ou outra que vier a substituí-la.

3.2. Para fins do cálculo do valor de renda mensal bruta familiar não serão considerados os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, seguro-desemprego durante o período de defeso da atividade pesqueira, Benefício de Prestação Continuada – BPC, benefício do Programa Bolsa Família ou outros que vierem a substituí-los.

4. PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DA FAMÍLIA BENEFICIADA.

4.1. A família beneficiada com a modalidade de provisão de lote urbanizado ficará isenta de participação financeira.

5. TIPOS DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES DE PROJETO.

5.1. As operações na modalidade Provisão de Lote Urbanizado, serão implementadas por intermédio dos tipos de intervenção a seguir relacionados:

5.1.1. produção de lotes urbanizados: execução de obras e serviços que resultem em lotes urbanizados legalmente definidos, dotados de infraestrutura urbana, atendida a legislação municipal; ou

5.1.2. aquisição de lotes urbanizados: compra de lotes urbanizados legalmente definidos e providos de infraestrutura urbana, atendida a legislação municipal.

5.2. A provisão de lote urbanizado deverá ocorrer em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e, se localizada em área urbana, drenagem, pavimentação e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

5.3. Os lotes urbanizados, objeto de aquisição, poderão estar localizadas em poligonal única ou dispersos, cuja titularidade esteja legalmente formalizada em nome do mutuário ou dos próprios beneficiários.

5.4. O mutuário deverá apresentar em sua proposta de financiamento, imagem da qual conste a delimitação do imóvel em que pretende produzir ou adquirir os lotes urbanizados, apontando no seu entorno a localização dos equipamentos públicos de saúde e de educação disponíveis mais próximos, bem como informando se a área já dispõe de infraestrutura essencial e se é atendida regularmente por itinerário de transporte coletivo.

5.4.1. Na eventual inexistência de quaisquer desses itens, sua implantação deverá estar prevista na proposta.

5.5. O imóvel destinado à produção habitacional deve dispor, à distância inferior a 300 m (trezentos metros), de rede energia e rede de abastecimento de água instaladas.

5.6. A solução de esgotamento sanitário adotada para a área em que serão produzidos os lotes deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto, quando houver sistema de tratamento, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.

5.6.1. Na ausência de rede de coleta de esgoto e tratamento ou inviabilidade técnico-econômica, poderá ser adotada solução individual de tratamento de esgoto, desde que observadas as normas e as orientações técnicas pertinentes.

5.7. O lote deverá estar limpo e desocupado e as redes de energia elétrica, de abastecimento de água potável, as soluções para o esgotamento sanitário, o sistema viário e as vias de acesso ao empreendimento devem estar operantes até a data de entrega.

5.8. O quantitativo máximo por contrato de financiamento deverá ser limitado a trezentos lotes urbanizados, que poderá ser ampliado, a critério do gestor da aplicação, mediante justificativa técnica do mutuário que demonstre vantagem econômica e social da proposta.

5.8.1. É vedada a constituição de condomínios horizontais.

5.9. O mutuário deverá apresentar em sua proposta de financiamento plano que contenha a estratégia de apoio à produção habitacional por parte dos beneficiários dos lotes, de modo a comprometer-se, no mínimo, com o fornecimento de três tipologias de projetos arquitetônicos aprovados e licenciados, nos quais constem os projetos de fundação, de estrutura, de instalações e de implantação da unidade no lote, bem como orçamento detalhado e relação de materiais de construção a serem adquiridos.

5.9.1. Os custos relativos à elaboração dos projetos poderão fazer parte dos itens de investimento do contrato de financiamento.

5.10. O mutuário deverá, ainda, comprometer-se com:

5.10.1. a prestação de serviço de assistência técnica à família para obtenção de eventual financiamento para produção da moradia, aquisição dos materiais de construção, contratação de mão de obra e fornecimento de assistência técnica para acompanhamento da execução das obras e serviços; e

5.10.2. a guarda dos lotes produzidos ou adquiridos até a sua adequada ocupação pela família beneficiária.

5.11. Recomenda-se que os projetos sejam desenvolvidos conforme a metodologia **Building Information Modelling - BIM**, cumprindo as normas técnicas brasileiras sobre o tema.

6. COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO.

6.1. O valor de investimento é representado pelos custos associados à execução das obras e serviços para o cumprimento do objeto pactuado, de acordo com o tipo de intervenção proposto e considerado os recursos do FGTS, de contrapartidas e outros que vierem a ser aportados.

6.2. O Quadro de Composição de Investimento - QCI da intervenção será composto exclusivamente pelos seguintes itens financiáveis:

6.2.1. projetos: valor correspondente à elaboração ou atualização de estudos, planos e projetos técnicos associados à execução do loteamento e das unidades habitacionais, conforme especificado no item 5.9, sendo o valor de financiamento limitado a 5% (cinco por cento) do valor de investimento;

6.2.2. 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 área que compõe o empreendimento seja regularizada em nome do mutuário, observando-se que:

6.2.2.1. o terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo agente financeiro, nos termos do item 9 deste Anexo; e

6.2.2.2. quando o terreno for de propriedade do mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida;

6.2.3. legalização do empreendimento: valor correspondente aos custos necessários à implementação do conjunto de ações que objetivem a formalização jurídico-fundiária dos lotes urbanizados e a constituição de compromisso de direito real em favor dos beneficiários;

6.2.4. aquisição de lote urbanizado: valor correspondente ao custo de aquisição ou avaliação, o que for menor, de lote que seja dotado de infraestrutura e ligações domiciliares, acrescido das correspondentes despesas de legalização necessárias para que o domínio ou a posse seja regularizada em nome do beneficiário;

6.2.5. abastecimento de água: valor correspondente ao custo das obras de implantação de rede de distribuição, perfuração de poço, de 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, observando-se que:

6.2.5.1. deve estar previsto o custo de ligações intradomiciliares e de instalação de hidrômetros;

6.2.5.2. o manancial abastecedor e a alternativa de tratamento de água devem estar previstos no projeto e, quando for definida a captação subterrânea, deverão ser apresentados testes de vazão, assim como deve estar previsto o tratamento adequado da água;

6.2.5.3. deve ser assegurada a compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento; e

6.2.5.4. em áreas muito adensadas, com terrenos íngremes e solo impermeável, a distribuição de água pode ser feita mediante a instalação de rede sobre telhados ou sobre o terreno, desde que devidamente protegida;

6.2.6. pavimentação e obras viárias: valor correspondente ao custo das obras de terraplenagem, subleito, encascalhamento, revestimento, meio-fio, calçadas, guias e sarjetas e obras de arte especiais, como pontilhões ou passarelas, observando-se que:

6.2.6.1. 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;

6.2.6.2. deverá ser dada prioridade à adoção de soluções alternativas à utilização de asfalto, tais como pisos intertravados, pré-moldados ou pedras naturais, revestimento primário e encascalhamento, por serem soluções que apresentam reduzidos custos de execução e manutenção, favorecem o escoamento das águas pluviais e podem ser fabricados e executados com mão de obra da própria comunidade;

6.2.6.3. não serão custeadas com recursos do financiamento obras de pavimentação asfáltica sobre pavimento existente em paralelepípedos ou blocos de concreto; e

6.2.6.4. 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;

6.2.7. ligações domiciliares de energia elétrica e 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;

6.2.8. esgotamento sanitário: valor correspondente ao custo das obras para execução de fossa ou sumidouro ou rede coletora, com as respectivas ligações intradomiciliares, construção de estação de tratamento de esgoto e de elevatória para atendimento da área do empreendimento, devendo o custo das ligações intradomiciliares compor obrigatoriamente o investimento;

6.2.9. 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, observando-se que:

6.2.9.1. 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; e

6.2.9.2. obras convencionais de galerias de águas pluviais e de canalização, que aceleram o escoamento, serão admitidas somente nos casos em que as soluções preferenciais se mostrarem

inviáveis ou quando for comprovado que os impactos gerados pela intervenção são de baixa magnitude, devendo ser previstas ações mitigadoras;

6.2.10. redes de telecomunicações e rede mundial de comunicações de alta velocidade: valor correspondente aos custos das obras para execução de infraestrutura necessária às redes de telecomunicações e rede mundial de comunicações de alta velocidade, desde que executados concomitantemente à implantação dos itens relativos ao abastecimento de água, pavimentação e obras viárias, ligações domiciliares de energia elétrica e iluminação pública, esgotamento sanitário e drenagem pluvial;

6.2.11. 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;

6.2.12. 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;

6.2.13. equipamentos públicos: valor correspondente ao custo de aquisição, reforma ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada, respeitando-se as carências do local e entorno e, principalmente, os equipamentos já existentes na vizinhança, tais 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, observando-se que o valor de financiamento para equipamentos públicos fica limitado a 6% (seis por cento) dos recursos de financiamento;

6.2.14. trabalho social: valor correspondente ao custo de realização de um conjunto de estratégias, processos e ações, a partir de 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, respeitando-se que a abrangência, as atividades mínimas exigidas, os resultados esperados e o valor de investimento a ser aplicado no trabalho social devem observar as regras estabelecidas em ato normativo específico do gestor da aplicação, disponível em seu sítio eletrônico;

6.2.15. gerenciamento: valor correspondente aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, de forma a suprir eventual deficiência técnica ou institucional do mutuário no acompanhamento, supervisão e fiscalização do andamento das obras e serviços previstos no projeto, observando-se que:

6.2.15.1. 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;

6.2.15.2. o valor de financiamento deste item fica limitado a 2,5% (dois por cento e cinco décimos) dos recursos; e

6.2.15.3. 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.

6.3. Os custos dos serviços preliminares, instalação de canteiro ou acampamento, mobilização e desmobilização, terraplenagem e administração local deverão ser distribuídos nos demais itens que compõem o investimento, observados os seguintes parâmetros:

6.3.1. serviços preliminares: valor referente ao custo de demolições, limpeza do local e locação da obra;

6.3.2. instalação de canteiro ou acampamento: valor referente ao custo de execução das edificações e de suas instalações (hidráulicas, elétricas, esgotamento) destinadas a abrigar o pessoal (casas, alojamentos, refeitórios, sanitários), das dependências necessárias à obra (escritórios, laboratórios, oficinas, almoxarifados, balança, guarita) e dos arruamentos e caminhos de serviço;

6.3.3. mobilização e desmobilização: valor referente às despesas para transportar, desde sua origem até o local onde se implantará o canteiro da obra, o pessoal, bem como todos os equipamentos e instalações (usinas de asfalto, centrais de britagem, centrais de concreto) necessários às operações que serão realizadas, inclusive as despesas para execução das bases e fundações requeridas pelas instalações fixas e para sua montagem, colocando-as em condição de funcionamento;

6.3.4. a soma do valor de repasse das ações descritas nos itens 6.3.1, 6.3.2 e 6.3.3 será limitado a 4% (quatro por cento) do valor do financiamento;

6.3.5. 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; e

6.3.6. administração local: comprehende 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.

6.3.6.1. O custo da administração local é composto pelo somatório dos salários e encargos despendidos com a equipe da contratada, incluindo pessoal técnico, administrativo e de apoio, despesas com consumo de telefonia e os itens de segurança e higiene do trabalho de todos os funcionários, nos termos e limites da legislação aplicável.

6.3.6.2 Dependendo da estrutura organizacional que a empresa fornecedora vier a montar, o custo da administração local deverá ser pago na proporção do andamento da execução das obras e serviços, em valor não superior a 5% (cinco por cento) do valor do financiamento.

6.4. 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.

6.5. Os valores que excederem os limites estabelecidos nos itens de composição do investimento deverão ser aportados pelo mutuário a título de contrapartida.

7. LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DA UNIDADE.

7.1. O valor de venda ou investimento em lotes urbanizados objeto do financiamento ficará limitado a 30% (trinta por cento) dos valores estabelecidos para a área orçamentária de Habitação Popular, conforme disposto no art. 20 da Resolução CCFGTS nº 702, de 2012.

7.2. Os limites de valor de venda ou investimento dos lotes urbanizados poderão ser acrescidos dos custos relativos aos itens de investimento, referentes ao trabalho social e aos equipamentos públicos.

8. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS FINAIS.

8.1. O processo de seleção dos beneficiários é responsabilidade do mutuário, e observará, no mínimo, os limites de renda estabelecidos no item 3 e os critérios e vedações definidos neste item.

8.1.1. A juízo do mutuário, poderão ser incorporados outros critérios que busquem eleger beneficiários com maior capacidade de produzir sua moradia no lote fornecido pelo contrato de financiamento.

8.2. Os beneficiários finais deverão ser selecionados até o momento em que se complete 50% (cinquenta por cento) de execução das obras e serviços.

8.3. É vedada a participação de família que:

8.3.1. seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, em qualquer parte do País;

8.3.2. seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; e

8.3.3. tenha recebido, nos últimos dez anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do orçamento geral da União, do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.

8.4. As vedações não se aplicam à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

8.4.1. tenha sido detentora de propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

8.4.2. tenha sido detentora de propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;

8.4.3. seja proprietária de imóvel residencial havido por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

8.4.4. seja proprietária de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento;

8.4.5 tenha sido detentora de 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 registrado no cartório de registro de imóveis competente;

8.4.6. seja detentora de nua propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

8.4.7. tenha perdido seu único imóvel em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; e

8.4.8. seja objeto de operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

8.5. Para fins de verificação das vedações de que trata o item 8.3, o mutuário deverá:

8.5.1. solicitar aos beneficiários a assinatura de declaração, firmada sob as penas da lei, de atendimento ao disposto nos subitens 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.4.1, 8.4.2, 8.4.3, 8.4.4, 8.4.5 e 8.4.6, quando for o caso; e

8.5.2. apresentar declaração de que os beneficiários se enquadram nas hipóteses de exceção elencadas nos subitens 8.4.7 e 8.4.8, quando for o caso.

8.6. O mutuário poderá, alternativamente à declaração de beneficiário, apresentar declaração própria em favor de um ou mais beneficiários, caso disponha dessas informações em seu cadastro.

8.7. Com vistas a verificar o enquadramento de beneficiário, o agente financeiro realizará pesquisa cadastral de até três vezes o número de famílias a serem beneficiadas pelo contrato de financiamento, por intermédio da verificação das informações cadastrais e financeiras dos candidatos, ao menos, nos seguintes sistemas ou bancos de dados:

8.7.1. Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico;

8.7.2. cadastro de participantes do FGTS;

8.7.3. Relação Anual de Informações Sociais - RAIS;

8.7.4. CADMUT;

8.7.5. Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;

8.7.6. Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias - SIACI; e

8.7.7. Sistema de Cadastramento de Pessoa Física - SICPF.

8.8. O enquadramento dos candidatos a beneficiário deve ser precedido de inscrição ou de atualização de dados no CadÚnico a ser providenciada pelo mutuário.

8.9. O agente financeiro poderá, discricionariamente, consultar sistema corporativo próprio de habitação e de clientes para complementar informações de enquadramento dos candidatos.

8.10. O mutuário deve apresentar ao agente financeiro declaração que informe a regularização de pendências eventualmente identificadas na pesquisa cadastral para efeitos de enquadramento do beneficiário.

8.11. Enquanto não estiver definida a rotina, disponível o sistema de consulta e estabelecida a forma de remuneração do serviço para verificação de enquadramento de beneficiários de que trata o item 8.7, o agente financeiro poderá consultar apenas os sistemas discriminados nos subitens 8.7.1 e 8.7.4.

8.12. O registro do benefício decorrente do contrato de financiamento deve ser realizado no momento da sua entrega à família beneficiária em sistema próprio do mutuário ou no CADMUT quando estiver disponível.

9. TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA UNIDADE AO BENEFICIÁRIO.

9.1. O imóvel objeto da intervenção proposta deverá possuir matrícula registrada no cartório de registro de imóveis, cuja titularidade do mutuário ou de outro ente público será comprovada para o primeiro desembolso, mediante apresentação de certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

9.1.1. Alternativamente, admite-se que a comprovação da titularidade seja realizada com a apresentação dos seguintes instrumentos:

9.1.1.2. imissão provisória na posse registrada na matrícula do imóvel, prevista na alínea 36, do inciso I, do art. 167, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos;

9.1.1.3. documentação que comprove aquisição de domínio útil de terreno foreiro de propriedade da União e de concessão de direito real de uso;

9.1.1.4. contrato ou compromisso irretratável e irrevogável de constituição de direito real sobre o imóvel, nos termos da legislação de regência da matéria;

9.1.1.5. contrato formal de compra e venda, irretratável e irrevogável; ou

9.1.1.6. outro instrumento definido pelo agente financeiro.

9.1.2. Nos casos de imóvel pertencente a outro ente público que não o mutuário, a intervenção deverá ser autorizada pelo proprietário, por meio de ato do chefe do poder executivo ou titular do órgão detentor de delegação para tanto, bem como, ser comprovada ciência do proprietário sobre a posterior transferência da titularidade das unidades.

9.2. Para a aquisição de lotes urbanizados, os imóveis a serem adquiridos deverão possuir matrícula individualizada no cartório de registro de imóveis, comprovando a inexistência de quaisquer impedimentos à negociação.

9.3. Para o primeiro desembolso, para fins de comprovação da titularidade do imóvel no caso de aquisição de lotes urbanizados pulverizados, o mutuário, alternativamente à apresentação do título individualizado, poderá apresentar declaração contendo a relação dos imóveis, identificação do proprietário e o correspondente número das matrículas no cartório de registro de imóveis.

9.4. A legalização do empreendimento em área urbana ou de expansão urbana compreende as seguintes fases:

9.4.1. exercício de plenos poderes do ente público mutuário sobre a área objeto da intervenção;

9.4.2. aprovação dos projetos de parcelamento do solo ou urbanístico pelos órgãos públicos competentes;

9.4.3. registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis, que resulte na abertura de matrículas individualizadas; e

9.4.4. constituição de compromisso de direito real em favor das famílias beneficiárias, preferencialmente formalizado na matrícula do imóvel.

9.5. O lote urbanizado produzido ou adquirido deve ser transferido em favor do beneficiário por intermédio de instrumentos jurídicos que assegurem compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel, nos termos da legislação de regência, tais como, concessão de títulos individualizados de transferência de propriedade, títulos de doação, compromisso de compra e venda, concessão de uso, entre outros.

9.5.1. Nos casos em que o mutuário opte por firmar compromissos de titulação definitiva que estejam condicionados à quitação de contribuições financeiras pelas famílias, desde que observadas as diretrizes específicas desta modalidade, tais compromissos deverão ser formalizados nas respectivas matrículas individualizadas.

9.6. Para fins de comprovação do compromisso do mutuário com a constituição de direito real em favor do beneficiário, alternativamente à apresentação do título individualizado, poderá ser apresentada declaração contendo:

9.6.1. listagem das famílias que foram ou serão beneficiadas, com a indicação dos correspondentes lotes identificados com o número da matrícula no cartório de registro de imóveis; e

9.6.2. especificação do instrumento constitutivo do direito real concedido ou a ser concedido.

ANEXO V

MODALIDADE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

1. APRESENTAÇÃO.

1.1. Este anexo regulamenta a modalidade de Desenvolvimento Institucional de que trata o inciso V do art. 1º desta Instrução Normativa.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO.

2.1. A modalidade de Desenvolvimento Institucional tem como objetivo específico propiciar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional e urbano, mediante o financiamento de ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública.

3. AÇÕES FINANCIÁVEIS E CONCEPÇÃO DAS PROPOSTAS.

3.1. As operações na modalidade Desenvolvimento Institucional - DI podem ser implementadas por meio das seguintes ações:

3.1.1. elaboração de estudos e planos;

3.1.2. treinamento e capacitação; e

3.1.3. aquisição de bens.

3.2. Na elaboração de estudos e planos ficam admitidos, exclusivamente:

3.2.1. formulação ou revisão de política municipal, estadual ou distrital de habitação e respectivos estudos que se fizerem necessário para fundamentar o trabalho, priorizando o atendimento das necessidades habitacionais das famílias de baixa renda;

3.2.2. desenvolvimento de programas e planos nas áreas habitacional e urbana, especialmente de prevenção e controle de assentamentos precários, abrangendo, ao menos, áreas de risco e de proteção ambiental;

3.2.3. estudos técnicos urbanísticos, sociais, jurídicos, ambientais ou econômico-financeiros, que permitam simplificar e modernizar os instrumentos de planejamento, gestão e regulamentação urbana;

3.2.4. complementação de sistemas de informação estaduais, distrital ou municipais e de processamento de dados para a inclusão das informações sobre o setor habitacional;

3.2.5. revisão e elaboração de planos, projetos de leis e normas urbanísticas e edilícias, objetivando incorporar medidas que possam beneficiar o desempenho do Estado, Distrito Federal ou Município, particularmente na melhoria das condições habitacionais das famílias de baixa renda;

3.2.6. realização de estudos destinados a estabelecer mecanismos de coordenação de políticas e de investimentos no setor habitacional e de infraestrutura urbana, em especial aqueles voltados para a população de baixa renda;

3.2.7. elaboração de manuais e cartilhas voltadas à comunicação social da política estadual, distrital ou municipal de habitação e de suas ações;

3.2.8. estudos metropolitanos ou regionais urbanos e habitacionais; e

3.2.9. estudos voltados à modernização administrativa e gerencial.

3.3. O treinamento e a capacitação objetivam, exclusivamente, apoiar o aperfeiçoamento de gestores municipais ou de equipes técnicas integrantes do quadro permanente de servidores do mutuário.

3.3.1. No treinamento e capacitação ficam admitidas, exclusivamente, atividades que envolvam:

3.3.1.1. legislação urbanística e ambiental;

3.3.1.2. infraestrutura sustentável, eficiência energética e soluções baseadas na natureza;

3.3.1.3. cartografia;

3.3.1.4. cadastro técnico e social;

3.3.1.5. elaboração, acompanhamento e avaliação de projeto;

3.3.1.6. planejamento e gestão urbana e habitacional;

3.3.1.7. fiscalização urbanística e edilícia;

3.3.1.8. controle urbanístico;

3.3.1.9. geoprocessamento;

3.3.1.10. elaboração e gestão de sistemas informatizados;

3.3.1.11. habilitação para utilização de programas ou sistemas de informática; e

3.3.1.12. campanhas de comunicação, divulgação ou intercâmbio de experiências, exclusivamente para fins educativos, informativos ou de orientação social, vedado o uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal.

3.4. Na aquisição de bens, serão admitidas, exclusivamente, aquisições que visem apoiar a criação ou modernização do setor da administração estadual, distrital ou municipal responsável pelo planejamento, gestão e fiscalização da política urbana e habitacional.

3.4.1. A aquisição de bens poderá prever, a título de prestação de serviços, a correspondente capacitação técnica para sua adequada apropriação e utilização.

4.4.2. É vedada a aquisição de imóveis, veículos, mobiliários, computadores portáteis, agendas eletrônicas ou aparelhos portáteis de comunicação.

4. COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO.

4.1. O valor de investimento corresponderá ao somatório dos custos diretos necessários para viabilizar os estudos e planos, treinamento ou aquisição de bens, e será composto, exclusivamente, pelos seguintes itens financiáveis:

4.1.1. elaboração de plano de desenvolvimento institucional: valor correspondente à elaboração de documento que objetiva identificar as necessidades do mutuário ou detalhar a execução dos itens

componentes do investimento, de forma a permitir a análise da viabilidade e o acompanhamento das ações propostas;

4.1.2. estudos e planos: valor correspondente ao custo de execução das atividades relacionadas no item 3.2 deste Anexo;

4.1.3. capacitação e treinamento: valor correspondente ao custo de capacitação na forma prevista no item 3.3 deste Anexo;

4.1.4. aquisição de bens: valor correspondente à aquisição de bens ou prestação de serviços na forma prevista no item 3.4 deste Anexo;

4.1.5. material de consumo: valor correspondente a material de consumo exclusivamente relacionado com os estudos ou projetos, treinamento ou referente ao processo de aquisição de bens;

4.1.6. remuneração, transporte ou diárias de pessoal técnico ou auxiliar: valor correspondente à remuneração, transporte ou diárias de pessoal técnico ou auxiliar, vedado o pagamento a pessoal com vínculo empregatício com o mutuário, permanente ou temporário, ou com qualquer outro órgão da administração direta ou indireta na esfera federal, estadual ou municipal; e

4.1.7. acompanhamento da operação: valor limitado a 4% (quatro por cento) do somatório dos itens componentes do investimento, excetuados aqueles referentes aos itens 4.1.5 e 4.1.6.

4.2. O valor referente ao acompanhamento da operação poderá integrar a composição de investimento exclusivamente nos casos de:

4.2.1. financiamentos a Estados, Distrito Federal, Municípios ou órgãos das respectivas administrações direta, que venham a contratar serviços de terceiros, incluindo seus órgãos da administração indireta; ou

4.2.2. financiamentos a órgãos da administração estadual ou municipal indireta.

ANEXO VI

MODALIDADE CONTENÇÃO DE ENCOSTAS

1. APRESENTAÇÃO

1.1 Este Anexo regulamenta a modalidade de Contenção de Encostas, de que trata o inciso VI do art. 1º desta Instrução Normativa.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO

2.1 A modalidade de Contenção de Encostas tem como objetivo específico prevenir a ocorrência de desastres relacionados a deslizamentos e erosão em encostas, solapamento de margens, fluxo de detritos e processos correlatos ao movimento gravitacional de massa, de forma a evitar remoção de famílias, garantir a segurança de moradias existentes e reduzir a demanda por empreendimentos habitacionais.

3. PÚBLICO-ALVO

3.1 População em área de risco de desastres relacionados a deslizamentos de encostas, erosão em encostas, solapamento de margens, fluxo de detritos e processos correlatos ao movimento gravitacional de massa.

4. SUB-MODALIDADES

4.1. Elaboração ou Revisão de Planos Municipais de Redução de Riscos.

4.1.1. Objetivo: apoiar a Administração Pública dos Estados, dos Municípios, do Distrito Federal e de consórcios públicos na elaboração ou revisão de Planos Municipais de Redução de Riscos - PMRR.

4.1.2. Composição do Investimento.

4.1.2.1. Remuneração da equipe e dos consultores envolvidos, incluindo horas técnicas e despesas com transporte e diárias.

4.1.2.2. Levantamentos topográficos e aerolevantamentos.

4.1.2.3. Realização de audiências públicas, incluindo a produção e impressão de materiais gráficos de divulgação, apoio logístico para suporte das atividades, tais como: aluguel, instalação e manutenção de escritório; transporte; telefonia; e rede mundial de comunicações; desde que essenciais para dar viabilidade ao desenvolvimento das atividades programadas, de acordo com o disposto na Portaria nº 464, de 25 de julho de 2018, do Ministério das Cidades, ou até a publicação de orientações específicas, sendo obrigatória a realização uma audiência de apresentação do plano de trabalho preliminar e uma de apresentação do PMRR.

4.1.2.4. Realização de ao menos uma oficina de capacitação dos técnicos municipais para o mapeamento e gerenciamento de riscos, incluindo a produção e impressão de materiais gráficos de divulgação, apoio na realização de atividades programadas, tais como: aluguel, instalação e manutenção de escritório, transporte, telefonia, rede mundial de comunicações, desde que essenciais para dar viabilidade ao desenvolvimento das atividades programadas, de acordo com o disposto na Portaria do Ministério das Cidades nº 464, de 2018, ou até a publicação de orientações específicas.

4.1.2.5. Oficinas comunitárias participativas sobre riscos de desastres e medidas de mitigação e autoproteção na gestão local, incluindo a produção e impressão de materiais gráficos de divulgação, apoio para realização das atividades programadas, tais como: aluguel, instalação e manutenção de escritório, transporte, telefonia, rede mundial de comunicações e alimentação, desde que essenciais para dar viabilidade ao desenvolvimento das atividades, de acordo com o disposto na Portaria nº 464, de 2018, do Ministério das Cidades, ou até a publicação de orientações específicas.

4.1.2.5.1. O valor de financiamento do item é limitado ao valor de até três salários-mínimos por oficina, sendo recomendável a realização de eventos por conjunto de áreas de risco no mesmo bairro, zona ou região, devendo ser pactuado com o mutuário os arranjos mais adequados.

4.1.2.6. Aquisição de equipamentos para suporte em atividades e serviços de aerolevantamento, topografia e sensoriamento remoto, incluindo **software** e **hardware**, necessários à elaboração do instrumento desta modalidade apoiado, limitado à 5% (cinco por cento) do valor de investimento.

4.1.2.7. É vedada a aquisição de veículos, equipamentos de autopeças e mobiliários.

4.1.3. Diretrizes Específicas.

4.1.3.1. Cada proposta deve contemplar somente um município, sendo admitido mais de uma proposta por ente ou mais de um município na proposta quando o mutuário for a Administração Pública dos Estados ou consórcios públicos.

4.1.3.2 O planejamento dos trabalhos deverá estar de acordo com as Orientações Técnicas apresentadas no ANEXO I, IV, V e VI do Manual da Ação de Apoio à Execução de Projetos e Obras de Contenção de Encostas em Áreas Urbanas, aprovado pela Portaria nº 1.326, de 16 de outubro de 2023, do Ministério das Cidades.

4.2 Elaboração de Projetos de Engenharia para Estabilidade e Contenção de Encostas.

4.2.1 Objetivo: apoiar a Administração Pública dos Estados, dos Municípios, do Distrito Federal e de consórcios públicos na elaboração de projetos de engenharia para estabilidade e contenção de encostas.

4.2.2 Composição do Investimento

4.2.2.1 Remuneração da equipe e dos consultores envolvidos, incluindo horas técnicas e despesas com transporte e diárias.

4.2.2.2 Levantamentos topográficos e cadastrais, e aerolevantamentos.

4.2.2.3 Sondagens e ensaios geotécnicos.

4.2.2.4 Ensaios e análises laboratoriais.

4.2.2.5 Oficinas comunitárias participativas sobre riscos de desastres e medidas de mitigação e autoproteção na gestão local, incluindo a produção e impressão de materiais gráficos de divulgação, apoio para realização das atividades programadas, tais como: aluguel, instalação e manutenção de escritório, transporte, telefonia, rede mundial de comunicações e alimentação, desde que essenciais para dar viabilidade ao desenvolvimento das atividades, de acordo com o disposto na Portaria nº 464, de 2018, ou até a publicação de orientações específicas.

4.2.2.5.1. O valor de financiamento do item é limitado ao valor de até três salários mínimos por oficina, sendo recomendável a realização de eventos por conjunto de áreas de risco no mesmo bairro, zona ou região, devendo ser pactuado com o mutuário os arranjos mais adequados.

4.2.2.6 É vedada a aquisição de veículos, equipamentos de autopeças e mobiliários.

4.2.3. Diretrizes Específicas.

4.2.3.1. Cada proposta deve contemplar somente um município, sendo admitido mais de uma proposta por ente ou mais de um município na proposta quando o mutuário for a Administração Pública dos Estados ou consórcios públicos.

4.2.3.2. Ao apresentar a proposta, inclusive para inserção e alteração de etapas, todas as áreas de risco contempladas devem ser discriminadas, sendo obrigatório o envio, para cada uma, das seguintes informações:

- 4.2.3.2.1. endereço de referência e bairro;
- 4.2.3.2.2. coordenadas geográficas de referência (latitude e longitude);
- 4.2.3.2.3. arquivo com extensão .kmz/.kml ou, alternativamente, imagem de satélite com a delimitação da área de risco;
- 4.2.3.2.4. grau de risco, conforme a classificação de referência apresentada no Anexo IV Manual da Ação de Apoio à Execução de Projetos e Obras de Contenção de Encostas em Áreas Urbanas;
- 4.2.3.2.5. número de domicílios em risco a serem diretamente atendidos na área de risco da intervenção a ser proposta;
- 4.2.3.2.6. descrição do tipo de mecanismo de ruptura e movimento de massa previsto;
- 4.2.3.2.7. descrição do tipo de intervenção necessária para estabilidade prevista;
- 4.2.3.2.8. descrição e justificativa sobre o impacto visual, impacto sobre o microclima local da obra e o impacto urbanístico sobre a circulação e acessibilidade aos espaços públicos; e
- 4.2.3.2.9. relatório fotográfico.

4.2.3.3. O planejamento dos trabalhos deverá estar de acordo com as Orientações Técnicas apresentadas no Anexo II, IV, V e VI do Manual da Ação de Apoio à Execução de Projetos e Obras de Contenção de Encostas em Áreas Urbanas, aprovado pela Portaria nº 1.326, de 16 de outubro de 2023, do Ministério das Cidades.

4.2.3.4. Nos casos de inserção e alteração de etapas em contratos de financiamento vigentes, o agente financeiro deverá se manifestar sobre o enquadramento das áreas de risco de forma técnica e conclusiva, a fim de subsidiar a manifestação de aceite do Ministério das Cidades.

4.3. Execução de Obras de Estabilidade e Contenção de Encostas.

4.3.1. Objetivo: apoiar a Administração Pública dos Estados, dos Municípios, do Distrito Federal e de consórcios públicos na execução de obras de estabilidade e contenção de encostas.

4.3.2. Composição do Investimento

4.3.2.1. Projeto executivo, levantamentos, ensaios e estudos , cujo percentual de valor de financiamento deve ser igual ou inferior a 5% (cinco por cento):

4.3.2.1.1. estudos geotécnicos, projeto executivo e projetos complementares, cadastro técnico das obras de acordo com o construído **as built**;

4.3.2.1.2. investigação do subsolo, mobilização ou desmobilização de equipamento de sondagem;

4.3.2.1.3. levantamento planialtimétrico;

4.3.2.1.4. ensaios de laboratório; e

4.3.2.1.5. estudos de adequações de interferências de rede de concessionária de serviços públicos.

4.3.2.2. Serviços preliminares, cujo percentual de valor de financiamento deve ser igual ou inferior a 4% (quatro por cento), incluindo:

- 4.3.2.2.1. serviços de limpeza do terreno, remoção de entulhos, preparação do terreno;
- 4.3.2.2.2. tapume, cercamento e locação da obra;
- 4.3.2.2.3. instalação de canteiro de obra, mobilização e desmobilização, abertura de estradas de acesso e de serviços, incluindo travessias;
- 4.3.2.2.4. redes e ligações provisórias, inclusive, de energia, abastecimento de água potável e esgotamento sanitário; e
- 4.3.2.2.5. placa de obra.
- 4.3.2.3. Obras de estabilidade e contenção de taludes e encostas em solo ou rocha e proteção superficial, cujo percentual do valor de financiamento do item deve ser igual ou superior à 50% (cinquenta por cento), podendo ser somado aos itens 4.3.2.4 e 4.3.2.6.5, conforme a Tabela 2, incluindo:
- 4.3.2.3.1. proteção superficial de taludes e encostas com cobertura vegetal utilizando gramíneas, grama em placas, árvores e arbustos;
- 4.3.2.3.2. proteção superficial de taludes e encostas com biomanta vegetal, tela argamassada, concreto projetado, geossintético, enrocamento ou revestimentos de proteção de alta resistência contra quedas e deslizamentos;
- 4.3.2.3.3. movimentação de solo, retaludamento em corte ou aterro, implantação de banquetas e bermas;
- 4.3.2.3.4. trabalho em rocha, corte, desmonte, remoção e ancoragens de blocos;
- 4.3.2.3.5. muros de gravidade em pedra argamassada, pedra seca, concreto ciclópico ou gabião;
- 4.3.2.3.6. muros de flexão e flexão com contrafortes;
- 4.3.2.3.7. muros com contrafortes, gigantes ou alvenaria armada;
- 4.3.2.3.8. cortinas ancoradas, atirantadas, de tubulões ou cravada;
- 4.3.2.3.9. solos grampeados, terra armada;
- 4.3.2.3.10. micro estaca, estaca raiz e hélice contínua;
- 4.3.2.3.11. aterros reforçados com geossintéticos e melhoria de solos;
- 4.3.2.3.12. grelhas ancoradas, telas metálicas de alta resistência;
- 4.3.2.3.13. muros de impacto, barreiras dinâmicas e flexíveis de proteção contra quedas de blocos e rochas, e barreiras rígidas e permeáveis contra fluxo de detritos; e
- 4.3.2.3.14. ações para viabilização das obras.
- 4.3.2.4. Obras de drenagem superficial e profunda de taludes e encostas, cujo percentual do valor de investimento deve ser igual ou menor à 60% (sessenta por cento), podendo ser somado ao item 4.3.2.5, conforme Tabela 2, e ao item 4.3.2.3 para compor seu enquadramento, conforme a Tabela 2:

- 4.3.2.4.1. valeta, canaletas de crista, longitudinais e transversais;
- 4.3.2.4.2. escada de descida d'água, caixa de transição, de dissipação, bacia de amortecimento;
- 4.3.2.4.3. geotêxteis, geomalhas e geocompostos; e
- 4.3.2.4.4. dreno horizontal profundo - DHP, colchão drenante, trincheira.
- 4.3.2.5. Obras de manejo e drenagem de águas pluviais, cujo percentual do valor de investimento deve ser igual ou menor à 60% (sessenta por cento), podendo ser somado ao item 4.3.2.4, conforme Tabela 2:
- 4.3.2.5.1. galeria de concreto armado, galeria de concreto celular, poços de visita, e demais elementos de microdrenagem;
- 4.3.2.5.2. implantação, lançamento e recomposição de rede pública de águas pluviais; e
- 4.3.2.5.3. retificação de margem de cursos d'água.
- 4.3.2.6. Medidas complementares às obras de estabilidade e contenção de encostas, cujo percentual de valor de financiamento deve ser igual ou inferior a 30% (trinta por cento), conforme Tabela 2, inclusive:
- 4.3.2.6.1. pavimentação de via, passeio, meio fio, sarjeta, escada, rampa de acesso para pedestre e travessias;
- 4.3.2.6.2. serviços complementares vinculados à manutenção da intervenção, cercamento da área;
- 4.3.2.6.3. captação e lançamento de esgoto doméstico em rede pública;
- 4.3.2.6.4. recuperação, demolição e reforma de moradias impactadas pela implantação das obras;
- 4.3.2.6.5. compensação e recuperação ambiental, por meio de reflorestamento, cujo percentual do valor de financiamento pode ser somado ao item 4.3.2.3 para compor seu enquadramento, conforme Tabela 2;
- 4.3.2.6.6. habitação e/ou bolsa moradia, somente por meio de recursos do mutuário, à título de contrapartida adicional;
- 4.3.2.6.7. desapropriação de obras, desapropriação de terreno e indenização de benfeitorias, somente por meio de recursos do mutuário, à título de contrapartida adicional;
- 4.3.2.6.8. equipamentos públicos comunitários destinados a serviços públicos de educação, cultura, saúde, assistência social, esportes, lazer, entre outros;
- 4.3.2.6.9. equipamentos de monitoramento e alerta, conforme o item 4.3.2.14, cujo percentual do valor de investimento é limitado a 1% (um por cento);
- 4.3.2.6.10. hortas comunitárias e soluções baseadas na natureza - SBN; e
- 4.3.2.6.11. outras medidas de urbanização para apropriação e integração das obras e uso do espaço público adequado a circulação e acessibilidade.

4.3.2.7. Planejamento, acompanhamento, gerenciamento e controle tecnológico da obra, cujo percentual de valor de financiamento do item deve ser igual ou inferior a 2,5% (dois por cento e cinco décimos), conforme Tabela 2.

4.3.2.8. Administração local, cujo percentual de valor de financiamento deve ser igual ou inferior a 5% (cinco por cento), conforme Tabela 2.

4.3.2.9. Ações sociais para o reassentamento de família, cujo percentual do valor de investimento deve ser maior ou igual a 2,5% (dois por cento e cinco décimos): refere-se ao trabalho social, a ser realizado de acordo com o disposto no ANEXO II da Portaria nº 464, de 2018, ou até a publicação de orientações específicas.

4.3.2.9.1. Quando não houver reassentamento de família, a realização do trabalho social deverá seguir as diretrizes do Anexo II da Portaria nº 464, de 2018, sendo limitado de 1% a 3% (um a três por cento) do valor de investimento.

4.3.2.10. Avaliação de resultados pós-intervenção, cujo percentual do valor de investimento deve ser inferior à 0,5% (cinco décimos por cento), não podendo ultrapassar o valor máximo de R\$ 200 mil (duzentos mil reais) por contrato de financiamento, independentemente da quantidade de obras: a ser realizada, com as devidas adaptações, com base nas orientações para as intervenções de manejo de águas pluviais apresentadas no manual aprovado pela Portaria nº 693, de 28 de novembro de 2018, do Ministério das Cidades, ou até a publicação de orientações específicas.

4.3.2.11. Despesas que superem o limite fixado de qualquer item configurarão contrapartida adicional do tomador, de acordo com a Tabela 2.

4.3.2.12. Os recursos destinados às intervenções de manejo de águas pluviais e drenagem urbana não poderão superar 60% (sessenta por cento) do valor total de investimento, ainda que fundamentais para intervenções de estabilidade e contenção dos movimentos de massa.

4.3.12.1. As diretrizes e composições específicas deste item poderão ser seguidas com base no manual para apresentação de propostas para Sistemas de Drenagem Urbana Sustentável e de Manejo de Águas Pluviais, Ação 00TK, da Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental do Ministério das Cidades.

4.3.2.13. Para fins de análise e enquadramento das propostas e alterações de etapas, os limites percentuais de cada item da Tabela 2 serão analisados em relação aos Quadros de Composição de Investimentos - QCI de cada obra.

4.3.2.14. Poderá ser apoiado com recursos de empréstimo de até 1% (um por cento) do valor de investimento a implantação de equipamentos de monitoramento e alerta em áreas de risco, como outra medida complementar às obras de estabilidade e contenção de encostas, incidindo no item 4.3.2.6 do QCI, tais como: estações meteorológicas, pluviômetro ou pluviógrafo, quando possível e que possa ser incorporado a alguma rede de monitoramento, preferencialmente do Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais – Cemaden, piezômetros, réguas hidrométricas, linígrafos, sistema e estação de telemetria de dados, sensores de umidade do solo, inclinômetros, marcos superficiais e topográficos, entre outros.

4.3.2.15. Quando houver remoção de famílias de áreas de risco, o mutuário deverá apresentar documento comprobatório ou de planejamento para assegurar a bolsa moradia ou benefício semelhante até a provisão habitacional para as famílias, de acordo com item 4.3.2.6.6., e também, se houver, indicar a vinculação aos recursos federais oriundos do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme os normativos vigentes.

Tabela 2 – Limites percentuais de enquadramento para os itens apoiados para obras de encostas.

Item	Descrição	Percentual (%) em relação ao Valor de Investimento	Percentual (%) em relação ao Valor de Financiamento
4.3.2.1	Projeto executivo, levantamentos, ensaios e estudos	-	$\leq 5\%$
4.3.2.2	Serviços preliminares		$\leq 4\%$
4.3.2.3	Obras de estabilidade e contenção de taludes e encostas em solo ou rocha e proteção superficial		$\geq 50\%$
4.3.2.3 + 4.3.2.4 + 4.3.2.6.5.	Obras de estabilidade e contenção de taludes e encostas em solo ou rocha e proteção superficial e Obras de drenagem superficial e profunda de taludes e encostas e/ou Compensação e recuperação ambiental, por meio de reflorestamento		$\geq 50\%$
4.3.2.4	Obras de drenagem superficial e profunda de taludes e encostas	$\leq 60\%$	-
4.3.2.5	Obras de manejo e drenagem de águas pluviais	$\leq 60\%$	-
4.3.2.4 + 4.3.2.5	Obras de drenagem superficial e profunda de taludes e encostas e/ou Obras de manejo e drenagem de águas pluviais	$\leq 60\%$	-
4.3.2.6	Medidas complementares às obras de estabilidade e contenção de encostas	-	$\leq 30\%$
4.3.2.7	Planejamento, acompanhamento, gerenciamento e controle tecnológico da obra		$\leq 2,5\%$
4.3.2.8	Administração local	-	$\leq 5\%$
4.3.2.9	Ações sociais para o reassentamento de família	$\geq 2,5\%$	-

Item	Descrição	Percentual (%) em relação ao Valor de Investimento	Percentual (%) em relação ao Valor de Financiamento
4.3.2.9	Ações sociais sem reassentamento de família	1% a 3%	-
4.3.2.10	Avaliação de resultados pós-intervenção	$\leq \text{R\$ } 200 \text{ mil}$ 0,5%	-
4.3.2.14	Equipamentos de monitoramento e alerta	$\leq 1\%$	

4.3.3. Diretrizes Específicas

4.3.3.1. Cada proposta deve contemplar somente um município, sendo admitido mais de uma proposta por ente ou mais de um município na proposta quando o mutuário for a Administração Pública dos Estados ou consórcios públicos.

4.3.3.2. Ao apresentar a proposta, inclusive para inserção e alteração de etapas, todas as áreas de risco contempladas devem ser discriminadas, sendo obrigatório o envio, para cada uma, do seguinte conjunto de informações:

4.3.3.2.1. endereço de referência e bairro;

4.3.3.2.2. coordenadas geográficas de referência (latitude e longitude);

4.3.3.2.3. arquivo com extensão kmz/.kml ou, alternativamente, imagem de satélite com a delimitação do polígono da área de risco;

4.3.3.2.4. grau de risco, conforme a classificação de referência apresentada no Anexo IV Manual da Ação de Apoio à Execução de Projetos e Obras de Contenção de Encostas em Áreas Urbanas;

4.3.3.2.5. número de domicílios em risco a serem diretamente atendidos pela obra na área de risco da intervenção a ser proposta;

4.3.3.2.6. descrição do tipo de mecanismo de ruptura e movimento de massa previsto;

4.3.3.2.7. descrição do tipo de intervenção necessária para estabilidade prevista;

4.3.3.2.8. número de domicílios a serem removidos para a implantação da obra, quando aplicável; e

4.3.3.2.9. relatório fotográfico.

4.3.3.3. O planejamento dos trabalhos deverá estar de acordo com as orientações técnicas apresentadas no ANEXO III, IV, V e VI do Manual da Ação de Apoio à Execução de Projetos e Obras de Contenção de Encostas em Áreas Urbanas, aprovado pela Portaria nº 1.326, de 16 de outubro de 2023, do Ministério das Cidades.

4.3.3.4. Quaisquer alterações, inserções ou exclusões de metas ou etapas pretendidas pelo mutuário deverão ser encaminhadas, plenamente caracterizadas e justificadas, para a manifestação técnica e conclusiva do agente financeiro e subsequente autorização pelo agente operador.

5. REQUISITOS TÉCNICOS GERAIS

5.1. São requisitos técnicos gerais, comuns para as propostas apresentadas nas três sub-modalidades:

5.1.1. ter plena funcionalidade;

5.1.2. não conflitar com outras ações e programas da União, cabendo ao Ministério das Cidades avaliar a compatibilidade e solicitar informações e justificativas técnicas, quando necessário; e

5.1.3. atender, no que couber, às recomendações apresentadas na publicação Orientações para Elaboração de Planilhas Orçamentárias de Obras Públicas, disponível no endereço eletrônico www.portal.tcu.gov.br.

ANEXO VII

MODALIDADE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

1. APRESENTAÇÃO.

1.1. Este Anexo regulamenta a modalidade de parceria público-privada de que trata o inciso VII do art. 1º desta Instrução Normativa.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO.

2.1. A modalidade Parceria Público-Privada do PRÓ-MORADIA tem por objetivo específico a concessão de financiamento a ente público para viabilizar o aporte de recursos, de que trata o § 2º do art. 6º da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, em contrato de parcerias público-privadas, nos quais o parceiro privado assume obrigações de implantação, manutenção e operação de intervenções habitacionais.

3. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DA INTERVENÇÃO.

3.1 Na parceria público-privada deve constar a obrigação de atendimento a famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada àquela das pessoas físicas beneficiadas pela política de descontos, estabelecida na Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, ou outra que vier a substituí-la.

3.2. São passíveis de enquadramento na modalidade as intervenções que envolvam produção ou aquisição de unidades habitacionais, requalificação de imóveis, produção ou aquisição de lotes urbanizados.

3.2.1. As unidades habitacionais ou lotes urbanizados provenientes desta modalidade poderão ser colocadas à disposição dos beneficiários por meio de alienação ou locação social.

4. DIRETRIZES DE PROJETO.

4.1. As unidades habitacionais devem estar inseridas em terrenos localizados em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida em plano diretor ou legislação urbanística municipal, desde que contígua à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais.

4.2. A provisão de moradias deverá ocorrer em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor ao final da intervenção, no mínimo, de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos, energia elétrica, drenagem, pavimentação, iluminação pública e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

4.3. A parceria público-privada deverá contemplar elaboração de projetos, obras e, para as unidades de locação, a prestação de serviços de gestão da carteira, de gestão condominial e de trabalho social e desenvolvimento comunitário até o fim do prazo de vigência da concessão.

4.4. Os projetos de unidades habitacionais devem, preferencialmente, prever soluções técnicas e tipologias habitacionais diferenciadas de acordo com a composição das famílias a serem atendidas e com características regionais, ambientais e climáticas e respeitar especificidades culturais, práticas e modos de vida, unidade familiar, forma de ocupação do território e uso tradicional de técnicas e tecnologias construtivas, desde que certificadas.

4.5. Devem ser atendidas as especificações de desempenho em unidades habitacionais com base na Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 15.575, que podem ser comprovadas com a utilização de fichas de avaliação de desempenho – FADs de sistemas convencionais, do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H.

4.5.1. Na ausência de Programa Setorial de Qualidade – PSQ do PBQP-H para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismo de Certificação de Produto - OCP acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO.

4.6. As unidades habitacionais deverão estar de acordo com a legislação edilícia local e possuir condições mínimas de acabamento e habitabilidade, de modo a viabilizar a mudança imediata das famílias, sem necessidade da realização de obras adicionais, e o projeto de implantação do empreendimento deve adotar soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade, nos termos da ABNT NBR 9050.

4.6.1. A unidade habitacional deve ser adaptada, quando for o caso, às necessidades de pessoas com deficiência e de idosos.

4.7. É recomendável que os projetos sejam desenvolvidos conforme o modelo **Building Information Modelling - BIM**, cumprindo as normas técnicas brasileiras sobre a matéria.

5. COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO.

5.1. O financiamento do aporte deverá ser compatível com aquele definido no contrato da parceria público-privada.

5.2. O investimento será composto exclusivamente pelos itens financiáveis no item 6, dos Anexos III ou IV desta Instrução Normativa.

5.3. A parceria público-privada deverá prever o valor do aporte de recursos ao parceiro privado e a regra para o fluxo de desembolso de suas parcelas, que devem guardar proporcionalidade com as etapas efetivamente executadas, conforme § 2º do art. 7º da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

5.4. A concessão do financiamento é limitada ao valor do aporte estabelecido na parceria público-privada e deve ser realizado pelo mutuário em favor do parceiro privado para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, conforme § 2º do art. 6º da Lei nº 11.079, de 2004, vedado uso diverso.

6. LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DA UNIDADE HABITACIONAL.

6.1. Os limites de valor de venda ou investimento das unidades habitacionais resultantes da operação de parceria público-privada observarão aqueles estabelecidos para a área orçamentária de Habitação Popular, conforme disposto no art. 20 da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012.