

**CONSELHO CURADOR DO FUNDO  
DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
RESOLUÇÃO N 194, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2012**

Aprova o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV - E.

O PRESIDENTE DO CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS, no uso da atribuição que lhe confere o art. 22 da Resolução nº 86, de 23 de dezembro de 2002, e com base nos incisos I, II e III do art. 6º da Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, e

Considerando o aporte de recursos da União previsto nos art. 2º, inciso II, e 82-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a redação dada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, e no art. 2º, inciso II, do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, Portaria Interministerial nº 464, de 30 de setembro de 2011;

Considerando que o acesso à moradia regular é condição básica para que as famílias de baixa renda possam superar suas vulnerabilidades sociais e alcançar sua efetiva inclusão na sociedade brasileira, e que o acesso ao financiamento habitacional para estas famílias que não têm capacidade de poupança exige condições especiais e subsidiadas; e

Considerando que os estímulos ao regime de cooperativismo habitacional e ao princípio de ajuda mútua são formas de garantir a participação da população como protagonista na solução dos seus problemas habitacionais comuns dentro das necessidades e características dos usos e costumes locais;

Ad Referendum do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) resolve:

Art. 1 Fica aprovado, na forma do Anexo desta Resolução, o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E para aplicação dos recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS definidos no art. 2º, inciso II, da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e no art. 2º, inciso II, do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011.

Art. 2 O Gestor da Aplicação e o Agente Operador regulamentarão a presente Resolução no âmbito de suas respectivas competências, em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua publicação.

Art. 3 Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4 Fica revogada a Resolução nº 183, de 10 de novembro de 2011, do Conselho Curador do FDS, publicada no Diário Oficial da União, em 11 de novembro de 2011, Seção 1, páginas 95 a 99.

AGUINALDO RIBEIRO

ANEXO

1 OBJETIVO

O Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades tem por objetivo tornar acessível à moradia para famílias com renda mensal bruta até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, visando à produção, aquisição e requalificação de imóveis urbanos.

2 FORMA DE ATENDIMENTO

Nas operações realizadas com recursos provenientes dos recursos transferidos ao FDS deverão as pessoas físicas selecionadas assumir o ônus quanto ao pagamento de cento e vinte prestações mensais, correspondentes a cinco por cento da renda bruta familiar mensal, com valor mínimo fixado em R\$ 25,00 (vinte e cinco Reais).

O PMCMV-E atenderá também a Entidade Organizadora -EO como substituta temporária dos beneficiários finais, conforme previsto no item 06, alínea "b".

3 PÚBLICO ALVO

- a) Pessoas físicas com renda familiar bruta mensal de até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos Reais);
- b) Serão priorizadas, entre os beneficiários, as famílias que atendam os critérios previstos nas Portarias do Ministério das Cidades n. 610/2011 e n.198/2012, e alterações posteriores;
- c) Será permitido às mulheres chefes de família firmar contrato de financiamento independente de outorga do cônjuge, na forma do art. 73-A da Lei nº. 11.977/2009;
- d) No processo de seleção dos beneficiários reservar-se-á, no mínimo, 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos, conforme disposto no inciso I do art. 38 da Lei nº. 10.741/2003, e suas alterações - Estatuto do Idoso;

- e) Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência deverão ser adaptadas de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível;
- f) Os Agentes Financeiros deverão certificar-se da renda familiar bruta mensal ou informal do beneficiário;
- g) É vedada a concessão de financiamentos com recursos do FDS a beneficiários que:
- g.1) detenham, em qualquer parte do país, outro financiamento imobiliário ativo;
  - g.2) sejam proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer parte do país;
  - g.3) tenham recebido, a qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União e/ou dos Fundos Habitacionais FAR, FDS, FGTS e FNHIS para aquisição de moradia; e
  - g.4) tenham recebido, a qualquer época, lote oriundo de programas habitacionais, salvo se a modalidade requerida for para edificação no mesmo.
- h) Exceções das seguintes situações:
- h.1) nos casos de emergência ou estado de calamidade pública reconhecida pela União, as famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel, mesmo que tenham recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS e na aquisição de material de construção;
  - h.2) dos beneficiários que estejam enquadrados na alínea "g.2", desde que a unidade habitacional seja componente de empreendimento cancelado e/ou o beneficiário que foi substituído durante a fase de produção, e ainda haja posicionamento favorável do Agente Financeiro e do Agente Operador para a concessão de financiamento no âmbito do PMCMV-E; e
- i) A documentação necessária para comprovação das alíneas acima será definida pelo Agente Operador.

#### 4 ÁREA DE ATUAÇÃO

Áreas urbanas localizadas no território nacional, observados os requisitos que serão regulamentados pelo Gestor da aplicação dos recursos do FDS.

#### 5 PARTICIPANTES

- a) Gestor da Aplicação - Ministério das Cidades;
  - b) Agente Operador - Caixa Econômica Federal (CAIXA); c) Agentes Financeiros - Instituições Financeiras Federais; d) Entidade Organizadora - Cooperativas habitacionais ou mistas associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos habilitadas previamente pelo Ministério das Cidades;
  - e) Comissão de Representantes - Comissão de Representantes - CRE e Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO, constituídas em eleição pelos beneficiários e representatividade da EO;
  - f) Beneficiários - Pessoas físicas cujas famílias se enquadram nas regras do programa e que sejam participantes e indicadas pela Entidade Organizadora;
  - g) Agentes Fomentadores - Governos Estaduais, Municipais e do Distrito Federal, Companhias de Habitação Popular - COHAB's e órgãos assemelhados;
  - h) Agentes Executores - Empresas do setor de construção civil responsáveis pela execução da obra ou Entidade Organizadora;
  - i) Equipe ou órgão de assessoria técnica, contratada pela Entidade Organizadora; e
- Outros órgãos ou entidades, que a critério da Entidade Organizadora, participem da realização dos objetivos do projeto.

#### 6 MODALIDADES OPERACIONAIS

- a) Contratação com os beneficiários finais para:
  - a.1) aquisição de terreno e construção;
  - a.2) construção em terreno próprio ou de terceiros; e
  - a.3) aquisição de imóvel novo ou para requalificação.
- b) Contratação direta com a Entidade Organizadora, como substituta temporária dos beneficiários, vinculada à contratação futura com os beneficiários finais para:
  - b.1) construção em terreno de sua propriedade;
  - b.2) aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização;
  - b.3) aquisição de terreno e construção;

b.4) pagamento de assistência técnica e despesas com legalização em terrenos transferidos e em processo de transferência pelo poder público ou de propriedade da Entidade Organizadora;

b.5) construção das unidades habitacionais em terrenos de que tratam as alíneas "b.2" e "b.4".

c) O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS regulamentará as modalidades operacionais.

6.1 Serão considerados novos os imóveis com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenham sido habitados ou alienados.

6.1.1 Serão passíveis de enquadramento, hierarquização, seleção e contratação de propostas no FDS as unidades habitacionais produzidas a partir de 26 de março de 2009 ou aquelas que se encontravam em fase de produção na referida data, exclusivamente.

## 7 REGIMES DE CONSTRUÇÃO

a) São permitidos os seguintes regimes construtivos:

a.1) Autoconstrução pelos próprios beneficiários;

a.2) Mutirão ou autoajuda;

a.3) Autogestão;

a.4) Administração direta; e

a.5) Empreitada.

b) O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS conceituará os regimes de construção e disciplinará as suas aplicações;

c) No caso de construção verticalizada é obrigatória a contratação na modalidade de empreitada, sendo permitida a execução direta pela Entidade Organizadora quando o Responsável Técnico ou sua Assessoria Técnica comprovar acervo técnico compatível ao projeto elaborado.

## 8 CONDIÇÕES OPERACIONAIS GERAIS

### 8.1 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

a) É representada pela composição das parcelas de custos diretos e indiretos necessários à produção do empreendimento, definido e regulamentado pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS;

b) No regime de contratação de empreitada global será admitida a bonificação de até 8% (oito por cento) sobre o valor de investimento.

8.2 De acordo com o enquadramento da proposta/projeto e sua forma de intervenção o valor de investimento é composto total ou parcialmente pelos itens a seguir:

#### 8.2.1) CUSTO DIRETO

a) Terreno: valor correspondente ao de aquisição, desapropriação, doação ou avaliação;

a.1) O valor do terreno compõe o valor de investimento nos casos em que houver transferência da propriedade;

b) Projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos de engenharia, arquitetura, laudos e pareceres técnicos e jurídicos;

c) Infraestrutura: valor correspondente às obras e aos serviços na poligonal do empreendimento, que objetivem, conjunta ou alternativamente, a solução de abastecimento de água e esgotamento sanitário, iluminação pública, terraplanagem, sistema de drenagem pluvial, pavimentação de passeios e das vias de acesso internas da área e obras de contenção e estabilização do solo, dentre outras;

c.1) Na planilha de composição dos custos de infraestrutura considerados para o financiamento não devem ser contemplados recursos para as redes de distribuição de energia;

c.2) A responsabilidade da distribuidora compreende as obras necessárias, em quaisquer níveis de tensão, para a conexão do empreendimento à rede da distribuidora;

[...] d) Edificação: valor correspondente ao custo da unidade habitacional;

e) Assistência Técnica: acompanhamento e gerenciamento da execução;

f) Trabalho Social: elaboração de projeto e execução;

g) Administração da obra: despesas de Gestão da obra pela Entidade Organizadora e segurança;

h) Almoxarifado: depósito de materiais em área coberta para a guarda de materiais para uso na obra;

i) Canteiros de obras: nome genérico dado às instalações de apoio à obra;

j) Mobilização: gastos com mão de obra e equipamentos no início de implantação da obra; e

k) Desmobilização: gastos com mão de obra e equipamentos após o término da obra, para retirada e remoção de todos os materiais e equipamentos instalados no canteiro.

8.2.1.1) Despesas com taxas, impostos diretos, emolumentos cartorários: valor correspondente às despesas imprescindíveis à constituição do crédito e à regularização da operação de financiamento, assim entendido como os custos referentes à:

- a) Impostos de Transmissão do Imóvel;
- b) Registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis; c) Obtenção do "habite-se" junto à Prefeitura Municipal ou órgão público equivalente; e
- d) Averbação das construções no Cartório de Registro de Imóveis.

8.2.1.2) Instituição/especificação do condomínio e individualização das unidades nas respectivas matrículas imobiliárias, quando for o caso.

8.2.1.3) Os contratos firmados com os beneficiários estabelecerão por conta do FDS o pagamento de custas e emolumentos cartorários referentes à escritura pública, registro das garantias e aos demais atos relativos ao imóvel, independentemente da garantia utilizada.

8.2.1.4) Os valores referentes à custa e aos emolumentos cartorários compõem o valor de investimento, sem incidência no valor de financiamento e/ou operação. Os procedimentos para pagamento pelo FDS das despesas de custas e emolumentos cartorários serão definidos pelo Agente Operador.

### 8.2.2) CUSTO INDIRETO

8.2.2.1) São as despesas da administração da sede central da Entidade Organizadora e os tributos incidentes na execução do objeto principal do contrato, assim entendido como os custos referentes à:

- a) Administração da Sede: Estrutura administrativa de condução e apoio à execução da obra;
- b) Tributos - são os percentuais de alíquotas aplicadas conforme legislação vigente;
  - b.1) Tributos Federais - são as alíquotas dos tributos PIS e CONFINS a serem pagos pela Entidade Organizadora; e
  - b.2) Tributo Municipal - ISSQN - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - são impostos pagos pela Entidade Organizadora sobre a parte relativa aos serviços de mão de obra.

### 8.3 LIMITES OPERACIONAIS

Na elaboração dos projetos devem ser observados os seguintes limites, para fins de enquadramento no Programa:

8.3.1 Número máximo de unidades por projeto, conforme a seguir:

a) até 200 (duzentas) unidades habitacionais nas modalidades operacionais de:

a.1) aquisição de terreno e construção;

a.2) construção em terreno próprio ou de terceiros;

a.3) aquisição de imóvel novo ou para requalificação, a ser regulamentado pelo Gestor da Aplicação;

b) até 500 (quinhentas) unidades habitacionais nas modalidades operacionais de:

b.1) contratação direta com a Entidade Organizadora em terreno de sua propriedade para construção, como substituta temporária dos beneficiários, vinculada à contratação futura com os beneficiários finais; e

b.2) contratação direta com a Entidade Organizadora para aquisição de terreno, pagamento de Assistência Técnica e despesas com legalização, como substituta temporária dos beneficiários, vinculado à contratação futura para a produção das unidades habitacionais;

b.3) contratação direta com a Entidade Organizadora para aquisição de terreno e construção, como substituta temporária dos beneficiários, vinculada à contratação futura com os beneficiários finais;

b.4) contratação direta com a Entidade Organizadora para pagamento de assistência técnica e despesas com legalização em terrenos doados, cedidos ou em processo de cessão ou doação pelo poder público ou de propriedade da Entidade Organizadora, como substituta temporária dos beneficiários, vinculado à contratação futura para a produção das unidades habitacionais;

b.5) contratação direta com a Entidade Organizadora para construção, como substituta temporária dos beneficiários, em operação anteriormente firmada na alínea "b.2";

8.3.2 O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS, mediante solicitação da Entidade Organizadora e parecer favorável dos Agentes Operador e Financeiros, poderá autorizar a ampliação de até 50% (cinquenta por cento) da quantidade de unidade do limite estabelecido na letra "a" do subitem anterior.

8.3.3 Valor da operação no máximo de R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais) por unidade habitacional, a ser regulamentado pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

8.3.4 Os limites por tipologia, especificação mínima da unidade habitacional e número máximo de unidades habitacionais pelo porte do município serão definidos pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

8.3.5 Os recursos orçamentários serão distribuídos tendo como referência o déficit habitacional absoluto de cada Estado da Federação, conforme PNAD 2008.

8.3.6 Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio, desde que vinculados ao empreendimento e dentro dos valores máximos da operação.

8.3.6.1 O uso comercial será em prol do condomínio, inalienável e vedada a concessão não onerosa.

8.3.7 Será admitida a produção de equipamentos comunitários complementares à habitação, desde que vinculados ao empreendimento e dentro dos valores máximos da operação.

#### 8.4 TRABALHO SOCIAL

Constitui um conjunto de ações inclusivas, de caráter sócio educativas, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.

8.4.1 A execução é de responsabilidade da Entidade Organizadora e será desenvolvido em 03 (três) etapas:

- a) Etapa Pré-Obras - Iniciado no mínimo em até 90 (noventa) dias antes do início da obra;
- b) Etapa Durante as Obras - executada durante as obras, após a assinatura do contrato; e
- c) Etapa de Pós-Ocupação - iniciada imediatamente após a conclusão das obras e terá duração de até 90 (noventa) dias.

#### 8.5 INSTRUÇÃO DOS PEDIDOS DE CRÉDITO

8.5.1 O Gestor da aplicação dos recursos do FDS regulamentou por intermédio da Portaria nº 105, de 02 de março de 2012, os requisitos a serem atendidos pela Entidade Organizadora para a sua habilitação, obedecidos os critérios para seleção e priorização dos projetos apresentados conforme Instrução Normativa do Programa.

#### 8.6 CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E REPASSE ENTRE O AGENTE OPERADOR E FINANCEIRO

8.6.1 Será realizado Contrato de Abertura de Crédito e Repasse entre o Agente Operador e o Agente Financeiro para aporte dos recursos.

8.6.2 As condições do contrato de repasse serão definidas pelo Agente Operador em consonância com os critérios definidos no Programa.

8.6.3 O valor a ser desembolsado pelo FDS, por unidade habitacional, será até o valor máximo da operação, definido pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

9 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FDS 9.1 Os Agentes Financeiros retornarão ao FDS as prestações mensais pagas pelos beneficiários contratantes dos financiamentos.

9.2 O retorno dos recursos da União creditados ao FDS e pagos pelos beneficiários passarão a compor conta específica, remunerada pela Taxa Média do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

9.3 Os recursos onerosos do FDS que forem utilizados nas contratações no âmbito do PMCMV-E serão ressarcidos pela União, devidamente atualizados pela taxa SELIC, conforme previsto no Art. 82-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei nº. 12.424, de 16 de junho de 2011.

#### 10 CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS AOS BENEFICIÁRIOS PELO AGENTE FINANCEIRO

10.1 O financiamento concedido ao beneficiário será formalizado observando-se as seguintes condições básicas:

- a) VALOR DO INVESTIMENTO: corresponde aos custos necessários à produção da unidade habitacional;
- b) VALOR DA OPERAÇÃO: corresponde ao valor definido pelo Gestor das Aplicações do FDS;
- c) VALOR DO FINANCIAMENTO: até o valor da operação; d) VALOR DA CONTRAPARTIDA OU RECURSOS PRÓPRIOS: diferença entre o Valor de Investimento e o Valor do financiamento;

- e) VALOR BRUTO DA PRESTAÇÃO MENSAL INICIAL: corresponde ao valor do financiamento dividido por 120 (cento e vinte) meses, calculada pela Tabela Price ou SAC;
- f) VALOR LÍQUIDO DA PRESTAÇÃO MENSAL INICIAL: correspondentes a 5% (cinco por cento) da renda bruta familiar mensal, com valor mínimo fixado de R\$ 25,00 (vinte e cinco Reais);
- g) VALOR DA SUBVENÇÃO ECONÔMICA NA PRESTAÇÃO: Diferença entre o Valor Bruto da Prestação e o Valor Líquido da Prestação, concedido independentemente da data do pagamento;
- h) QUOTA: 99,99% do valor do investimento. O custeio do valor da diferença entre o total do investimento e da operação de financiamento, caso haja, será assumido pelos beneficiários em espécie ou bens e serviços economicamente mensuráveis;
- i) TAXA DE JUROS: 0,00% (zero por cento);
- j) PRAZO DE CARÊNCIA: o previsto para execução das obras, limitado ao máximo de 36 (trinta e seis) meses;
- j.1) Excepcionalmente, a critério do Gestor da Aplicação, por solicitação da Entidade Organizadora e manifestação dos Agentes Operador e Financeiro, o prazo de carência poderá ser prorrogado ou concedido novo prazo;
- k) PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: fixo de 120 (cento e vinte) meses;
- l) GARANTIA: na contratação será adotada uma das seguintes garantias:
- l.1) Hipoteca em favor do FDS;
- l.2) Responsabilidade Solidária por 72 (setenta e dois) meses, até o máximo de 3 (três) beneficiários;
- l.3) Alienação Fiduciária em favor do FDS;
- i) No caso de execução com utilização da garantia Alienação Fiduciária o Agente Financeiro receberá 20% (vinte por cento) de comissão sobre o valor que remanescer da dívida, deduzidas as despesas referentes à execução e aos tributos, e repassará o saldo remanescente ao FDS;
- ii) Independente da garantia adotada, a falta de pagamento por parte do beneficiário ensejará a sua inserção nos cadastros restritivos;
- iii) Em empreendimentos de unidades habitacionais dispersas, a garantia responsabilidade solidária será aceita somente em municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes.
- m) CRITÉRIO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: atualizado anualmente pela remuneração básica dos depósitos em poupança com aniversário no dia 1º do mês, durante o prazo de amortização da operação, não havendo esta atualização durante o prazo de carência. Eventual saldo residual ao final do prazo de amortização será assumido pelo FDS;
- n) CRITÉRIO DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO MENSAL: anualmente na data de aniversário do contrato, pela remuneração básica dos depósitos em poupança com aniversário no dia 1º do mês acumulada mensalmente;
- o) MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE: não será exigido pagamento do devedor, e, em caso de evento, a dívida remanescente será liquidada ou amortizada pelo FDS a título de subsídio, observando-se o percentual de renda pactuado;
- p) DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL: as despesas de recuperação serão assumidas pelo FDS, sem exigência de pagamento pelo devedor, limitada ao valor da operação atualizado, decorrentes de:
- p.1) incêndio ou explosão;
- p.2) inundação e alagamento causados por agentes externos; p.3) desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causado por forças ou agentes externos; e
- p.4) destelhamento, causado por ventos fortes ou granizos; p.5) O FDS não assume as despesas de recuperação de imóveis relativas:
- p.5.1) às providências tomadas para o combate à propagação dos Danos Físicos no Imóvel - DFI, para a sua salvaguarda, proteção e desentulho do local;
- p.5.2) às prestações mensais devidas pelo mutuário ao Agente Financeiro, quando em caso de ocorrência de DFI for constatada a necessidade de sua desocupação;
- p.5.3) aos aluguéis, quando houver desocupação do imóvel; p.5.4) à perda de conteúdo, em caso de perda do imóvel; p.5.5) às obras externas necessárias à proteção do imóvel, fora do perímetro do terreno em que ele esteja edificado;

p.5.6) às obras de infraestrutura;

p.5.7) à má conservação, assim entendida a falta dos cuidados usuais visando o funcionamento normal do imóvel, como por exemplo, a limpeza de calhas e tubulações de esgotos;

p.5.8) aos atos do próprio mutuário ou de quem suas vezes fizer; p.5.9) aos atos externos que provoquem a repetição de ocorrências anteriormente indenizadas sem que tenha sido tomadas, por quem de direito, as providências indicadas pelo Agente Operador;

p.5.10) à água de chuva ou neve, quando penetrando diretamente no interior do imóvel, pelas janelas, vitrinas, claraboias, respiradouros ou ventiladores abertos ou defeituosos;

p.5.11) à água de torneira ou registro, ainda que deixados abertos inadvertidamente;

p.5.12) à infiltração de água ou outra substância líquida através de pisos, paredes e tetos, salvo quando consequente das ocorrências garantidas;

p.5.13) às águas provenientes de ruptura de encanamentos, canalizações, adutoras e reservatórios, que pertençam ao próprio imóvel ou ao edifício conjunto ao qual seja o imóvel parte integrante;

p.5.14) à recuperação de imóvel por danos oriundos de vícios de construção, comprovados pelo laudo de vistoria promovido pelo Agente Operador;

p.5.15) aos danos físicos repetitivos de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e estas repetirem-se no intervalo inferior a 3 (três) anos desde a última ocorrência; e

p.5.16) à recuperação de imóveis por danos decorrentes de

uso e desgaste verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente relativos à: revestimentos, instalações elétricas, instalações hidráulicas, pintura, esquadrias, vidros ferragens e pisos;

q) IMPONTUALIDADE: a quantia a ser paga será atualizada com base na remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança com aniversário no dia primeiro pelo critério pro rata die, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive. Sobre o valor da obrigação atualizado, incidirá juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso;

r) RESTRIÇÃO CADASTRAL DOS BENEFICIÁRIOS: é permitida a participação de beneficiário com restrição cadastral no Serviço de Proteção ao Crédito - SPC e/ou SERASA, exceto CADIN - Cadastro Informativo de Crédito não Quitados do Setor Público Federal;

s) ENCARGOS DURANTE A FASE DE PRODUÇÃO: não são devidos encargos nesta fase;

t) INCENTIVOS A ADIMPLÊNCIA:

t.1) Será direcionado mensalmente à Entidade Organizadora o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do total pago pelo grupo de beneficiários, quando a adimplência for de 100% (cem por cento), verificada até o último dia de cada mês;

u) Em caso da utilização dos recursos ou da unidade habitacional em finalidade diversa do objeto do programa será exigida a quitação antecipada do financiamento implicando no pagamento do

[...] valor da dívida contratual total do imóvel, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em Lei;

v) A quitação antecipada do contrato implicará no pagamento do saldo integral da dívida do imóvel, incluindo o valor correspondente à subvenção econômica;

x) Não será admitida a transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação;

x.1) Admite-se a substituição de beneficiários, exclusivamente durante o processo de carência, condicionada à homologação em assembleia geral dos beneficiários, com ata registrada e encaminhada pela Entidade Organizadora ao Agente Financeiro, até o limite de 30% (trinta por cento) dos componentes da listagem original;

x.2) Serão consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto

a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV-E e que estejam em desacordo com o item 10, letra "v", para contratos firmados em data posterior a 16 de junho de 2011;

y) Projeto: correspondem aos valores dos projetos de engenharia, inclusive levantamentos, sondagens, pareceres, laudos, serviços jurídicos e capacitação para autogestão na fase pré-obra, licenciamentos e demais elementos necessários à execução da obra, limitado aos seguintes percentuais do valor da operação:

y.1) 3% do valor da operação para projetos com até 100 (cem) unidades habitacionais;

y.2) 2% do valor da operação para projetos com mais de 100 (cem) e até 200 (duzentas) unidades habitacionais; e

y.3) 1,5% (um e meio por cento) do valor da operação para projetos com mais de 200 (duzentas unidades habitacionais);

y.4) O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS, mediante solicitação da Entidade Organizadora e parecer favorável dos Agentes Operador e Financeiro, poderá autorizar a ampliação de até 50% (cinquenta por cento) da porcentagem referida nos subitens anteriores;

10.2 Na modalidade de operação de antecipação para aquisição do terreno, prevista no item 06, alínea "b.2" e "b.4", serão adotados os critérios previstos nesta Resolução, com a seguinte alteração:

a) Valor do financiamento: valor repassado pelo FDS para aquisição de terreno e pagamento de assistência técnica para elaboração de projetos de engenharia e social, para legalização e para execução parcial do trabalho social;

b) Excepcionalmente, no caso de haver extrapolação dos custos apresentados no projeto em relação ao limite máximo do valor unitário da operação definido para o município/UF, a Entidade Organizadora deverá fazer o aporte da diferença apurada, sob a forma de contrapartida;

c) Estimativa orçamentária: para seleção da proposta o Gestor da Aplicação dos recursos do FDS considera 100% (cem por cento) do valor máximo unitário da operação definido para o município/UF;

d) Composição da Aquisição do Terreno: correspondente ao valor de compra e venda ou de avaliação do imóvel efetuada pelo Agente Financeiro, o que for menor, acrescido das despesas de registro e legalização, caso necessário, limitados a no máximo 15% do valor da operação;

e) Excepcionalmente, devidamente justificado pela Entidade Organizadora, os Agentes Operador e Financeiro poderão autorizar valor do terreno acrescido das despesas de registro e legalização acima do limite previsto na alínea "d";

f) As despesas de elaboração de projeto serão pagas pelo Agente Financeiro mediante comprovantes de pagamento e/ou de vínculo empregatício do responsável técnico com a entidade e após a apresentação da peça técnica pela Entidade Organizadora;

g) A contratação da operação somente poderá ser efetivada para terreno com projeto de loteamento ou condomínio aprovado;

g.1) Excepcionalmente, devidamente justificado pela Entidade Organizadora, os Agentes Operador e Financeiro poderão autorizar a contratação de operação cujo projeto de loteamento ou condomínio ainda não tenha sido aprovado pela prefeitura, desde que seja possível analisar a viabilidade técnica de infraestrutura, fundiária e urbanística do empreendimento;

g.2) Para liberação da última parcela é necessário o encaminhamento ao Agente Financeiro das minutas do memorial de incorporação e da especificação do condomínio, quadros da NBR-12.721, memoriais, cronogramas, orçamentos, FRE, QCI e demais documentos necessários para a contratação futura para a construção. Casos excepcionais poderão ser autorizados pela SNH - Secretaria Nacional de Habitação;

g.3) Na contratação com os beneficiários será utilizada a garantia alienação fiduciária.

h) A Entidade Organizadora deverá apresentar o anteprojeto

ao Agente Financeiro no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da contratação da operação;

i) Instalações visando à segurança do imóvel;

j) A Entidade Organizadora deverá assinar o contrato de edificação na área contratada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da contratação da operação; e

k) A Secretaria Nacional de Habitação poderá autorizar a prorrogação dos prazos definidos nos subitens "h" e "j" mediante solicitação fundamentada da Entidade Organizadora, corroborada pelos Agentes Financeiro e Operador;

l) Quando da contratação da obra, o valor da operação poderá ser atualizado para o valor vigente, desde que os projetos se enquadrem nas especificações mínimas previstas para o Programa e haja seleção complementar de valores, observado o orçamento previsto;

m) Limite de contratação para as modalidades previstas no item 6, alínea "b.2" e "b.4" de até 30% (trinta por cento) do total dos investimentos estabelecidos no Plano de Metas do PMCMV-E para o exercício.

10.3 Para as modalidades operacionais de contratação direta com a Entidade Organizadora previstas no item 06, letra "b" serão considerados os critérios previstos nesta Resolução, com as complementações seguintes:

a) Não será necessária a avaliação de risco de crédito da Entidade Organizadora por parte do Agente Financeiro para verificação de sua capacidade de pagamento;

b) O saldo devedor da Entidade Organizadora corresponde ao valor total de financiamento;

c) Garantia: Alienação Fiduciária ou Hipoteca;

d) A Entidade Organizadora tem até 90 (noventa) dias, antes da finalização do prazo previsto para conclusão das obras, para ratificar os beneficiários finais e apresentar a documentação pertinente para assinatura dos contratos de financiamento, e em caso de descumprimento;

d.1) O contrato entrará em retorno se não for excepcionalizada a prorrogação de prazo pelos Agentes Financeiro e Operador;

d.2) Os imóveis serão retomados e alienados de acordo com a legislação regulamentar existente, no caso do contrato entrar em retorno e houver o inadimplemento da Entidade Organizadora;

d.2.1) Prazo de amortização: fixo em 12 (doze) meses;

e) Prazo de Carência: será de até 36 (trinta e seis) meses a partir da contratação da edificação;

e.1) O contrato entrará em retorno se não for excepcionalizada a prorrogação de prazo pelos Agentes Financeiro e Operador;

f) Não será permitida a apuração de ganho financeiro pela Entidade Organizadora na comercialização dos imóveis;

g) O valor devido pela Entidade Organizadora, em caso de descumprimento das condições para transferência aos beneficiários finais, será obtido utilizando-se o sistema de amortização constante no prazo de 12 (doze) meses e com taxa de juros de 0% (zero por cento) a.a.;

h) No caso de inadimplemento e execução da garantia o Agente Financeiro receberá 20% (vinte por cento) de comissão sobre o valor que remanescer da dívida, deduzidas as despesas referentes à execução e aos tributos, e repassará o saldo;

i) Regime de Construção: empreitada global, exceto se a Entidade Organizadora ou a sua Assessoria Técnica comprovarem experiência em gestão de obras e projeto junto ao Agente Financeiro;

j) Limite de contratação: até 20% (vinte por cento) do total dos investimentos estabelecidos no Plano de Metas do PMCMV-E para o exercício;

k) Despesas do FDS: as despesas de impostos, taxas, vigilância e custos cartorários de imóveis retomados pelo Agente Financeiro por meio de execução da garantia serão suportados pelo FDS com os recursos da conta de retorno das prestações;

l) O Gestor da aplicação do recurso do FDS, mediante parecer favorável dos Agentes Operador e Financeiro poderá autorizar nas modalidades previstas no caput, as seguintes excepcionalizações:

l.1) A contratação de mais de um projeto por Entidade Organizadora, limitado a 03 (três) projetos;

l.2) A contratação com mais de uma Entidade Organizadora em um mesmo projeto/ proposta, limitado a 03 (três) entidades;

m) Será obrigatória a apresentação da Listagem Qualificada dos Beneficiários, com a identificação do conjunto, que serão contemplados com os financiamentos ao final do prazo de carência, após a avaliação e enquadramento do agente financeiro;

m.1) A substituição de beneficiário constante da listagem inicial poderá ocorrer por desistência do interessado, formalizada à direção da Entidade Organizadora, ou por exclusão aprovada em Ata da Assembleia Geral devidamente registrada, neste caso o beneficiário deverá ter a garantia da ampla defesa e do contraditório; e

- m.2) Nos casos de substituição de beneficiário a Entidade Organizadora, obrigatoriamente, informará ao Agente Financeiro encaminhando cópia do documento que formalizou a desistência ou cópia da Ata da Assembleia Geral que ratificou a exclusão;
- m.3) As substituições de beneficiários não poderão ultrapassar 30% (trinta por cento) do total da listagem inicial;
- n) O enquadramento dos beneficiários desses empreendimentos nos critérios do programa será realizado no período compreendido entre 60 (sessenta) dias antes e 90 (noventa) dias após a contratação com a Entidade Organizadora;
- n.1) O conjunto de beneficiários assinarão Termo de Adesão ao empreendimento, em conjunto com a Entidade Organizadora e o agente financeiro, em até 90 (noventa) dias após a contratação com a Entidade;
- n.2) Quando houver substituição, o enquadramento dos novos beneficiários no programa deverá respeitar os critérios vigentes na data da substituição efetuada com assinatura de Termo de Adesão; e
- n.3) As entidades organizadoras deverão, para cada proposta apresentada às instituições financeiras oficiais federais, aprovar os critérios de seleção dos seus beneficiários em assembleia específica, com registro das atas em cartório, regulada pelos respectivos estatutos ou regimentos, divulgando-as em meios que garantam ampla publicidade, conforme previsto na Portaria nº 610, de 26 de dezembro de 2011. A apresentação destes documentos ao agente financeiro é condição obrigatória para a contratação.
- o) A não obediência dos prazos pactuados com a Entidade Organizadora poderá ensejar a execução imediata da garantia;
- p) Na contratação com os beneficiários será utilizada a garantia alienação fiduciária.

## 11 FORMA E CONDIÇÕES DE LIBERAÇÃO DE PARCELAS DURANTE A FASE DE CARÊNCIA.

11.1 De acordo com a comprovação da execução do cronograma físico financeiro, para o regime de construção empreitada global, no qual as parcelas referentes à construção não podem ser antecipadas.

11.1.1 Para o regime de construção de empreitada global, caso haja execução de etapa em prazo inferior a 30 dias da última liberação, será permitida nova liberação da parcela.

11.2 Para os demais regimes de construção, a primeira parcela de recurso será antecipada, bem como as demais liberações mediante comprovação da execução de obras e serviços de etapa prevista no cronograma físico financeiro.

11.2.1 Caso a etapa anterior não tenha sido executada em sua totalidade no prazo previsto, visando não paralisar a obra, excepcionalmente e com justificativa do Agente Financeiro, o Agente Operador poderá autorizar a liberação proporcional da parcela seguinte.

11.3 Excepcionalmente, a critério dos Agentes Financeiro e do Agente Operador, e mediante solicitação da Entidade Organizadora as liberações podem ser efetuadas conforme abaixo:

- a) a primeira parcela é liberada antecipadamente pelo Agente Financeiro em até 15 (quinze) dias após a apresentação do contrato registrado no Registro de Imóveis - RI ou Cartório de Títulos e Documentos e a Entidade Organizadora tem até 30 (trinta) dias para início da obra após liberado a parcela;
- b) A segunda parcela pode ser liberada após 30 (trinta) dias contados da liberação da primeira, mediante a comprovação do início das obras;
- c) A terceira e todas as demais parcelas subsequentes previstas no cronograma financeiro serão liberadas mediante a comprovação da execução do percentual de obra referente à penúltima parcela liberada; e
- d) O percentual máximo previsto no cronograma de obras para cada parcela não poderá ser superior a 8,5 % (oito e meio por cento) do valor total da obra.

## 12 SEGREGAÇÃO DOS RECURSOS DA UNIÃO

12.1 Os recursos da União destinados aos financiamentos e descontos concedidos aos beneficiários e à remuneração do Agente Financeiro, serão segregados pelo Agente Operador, em Conta Específica do FDS, denominada Conta Recursos do Orçamento Geral da União - OGU, e serão remunerados pela Taxa Média do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

12.2 Para garantir o pagamento das despesas de recuperação de danos físicos nos imóveis, a cada financiamento com o beneficiário final será segregado em conta específica do FDS, remunerada à taxa SELIC, na data da contratação, o valor correspondente à aplicação do fator de 0,0001 sobre o valor da operação no prazo de 120 (cento e vinte) meses.

12.3 Caso os recursos segregados para assunção das despesas de recuperação de danos físicos não sejam suficientes, serão utilizados os recursos da Conta Subsídios do FDS.

12.4 O pagamento de 5% (cinco por cento) do total pago pelo grupo de beneficiários serão suportados pelos recursos creditados na conta específica de retorno de recursos da União.

12.5 Para garantir o pagamento das despesas de custas e emolumentos, a cada financiamento com o beneficiário final será segregado em conta específica do FDS, remunerada à taxa SELIC, na data da contratação, o valor correspondente à aplicação do fator de 0,02 sobre o valor da operação.

### 13 REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIROS E OPERADOR

13.1 A taxa de administração dos Agentes Financeiros será paga à vista, em espécie, por operação de crédito realizada, no valor mensal de R\$ 22,06 (vinte e dois reais e seis centavos), apurada durante o prazo de carência e amortização, descontada a taxa de 12% a.a. (doze por cento ao ano).

13.2 Nos casos de contratação direta com a Entidade Organizadora, para o cálculo da taxa de administração dos Agentes Financeiros será considerado um contrato com prazo de 120 (cento e vinte) meses, utilizando-se o mesmo valor e taxa do subitem 12.1.

13.3 O Agente Operador do FDS será remunerado pela operacionalização do PMCMV-E, no bojo da taxa de administração estabelecida pelo Conselho Curador do FDS, conforme estabelece o Art. 6º, da Lei 8.677/1993.

### 14 ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

14.1 Pelo Gestor da Aplicação:

14.1.1 Objetivando o acompanhamento e avaliação do desempenho das operações, o Agente Operador disponibilizará ao Gestor da Aplicação do FDS o que segue:

- a) Informações mensais sobre as operações contratadas, discriminando o nome do empreendimento, município, Unidade da Federação, endereço do empreendimento; nome da Entidade Organizadora e da empresa contratada quando houver; valor total da operação e número de unidades que compõem o empreendimento; data prevista para conclusão da obra e parceria do poder público local -característica adicional se for o caso;
- b) Informações mensais sobre os empreendimentos concluídos, discriminando a data de conclusão, a Entidade Organizadora, empreendimento, município, Unidade da Federação, unidades construídas, valor total da operação e empregos gerados;
- c) Informações mensais sobre o índice de inadimplência dos empreendimentos do PMCMV-E, bem como providências para o saneamento de eventual elevação da inadimplência; e
- d) Outras informações solicitadas pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

14.1.2 As informações mencionadas serão disponibilizadas ao público no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, após o encaminhamento para a Secretaria Nacional de Habitação, por aplicativo a ser definido conjuntamente, com os Agentes Financeiros.

[...] 14.2 Pelos Beneficiários

14.2.1 O acompanhamento e a avaliação físico/financeira da execução dos projetos serão exercidos pela Comissão de Acompanhamento de Obras - CAO e pela Comissão de Representantes - CRE, assim constituídas:

a) COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS -CAO - eleita em assembleia convocada pela Entidade Organizadora,

com registro em ata, composta por mínimo de três pessoas, sendo uma indicada pela Entidade Organizadora e duas do grupo de beneficiários dos projetos e distintos dos membros da CRE, responsáveis pela execução do empreendimento juntamente com os beneficiários e a Entidade Organizadora;

b) COMISSÃO DE REPRESENTANTES - CRE - eleita em assembleia convocada pela Entidade Organizadora, com registro em ata, composta por no mínimo três pessoas, sendo uma indicada pela Entidade Organizadora e duas do grupo de beneficiários do projeto, e será responsável pelo acompanhamento financeiro do empreendimento e pela abertura e movimentação da conta bancária.

### 15 SUBSTITUIÇÃO DE BENEFICIÁRIOS PELO AGENTE FINANCEIRO

15.1 A substituição de beneficiários pelo Agente Financeiro, referenciado no subitem 10.1, alínea "x.1", limita a 30% (trinta por cento) os componentes da listagem original.

### 15.2 FASE DE CONSTRUÇÃO

15.2.1 É permitida a substituição de famílias durante a fase de construção, cabendo à Entidade Organizadora indicar os novos beneficiários dentre famílias que apresentem renda familiar bruta com variação limitada em até 20% (vinte por cento), para menor ou maior, em relação à renda familiar bruta do beneficiário original.

### 15.3 FASE DE AMORTIZAÇÃO

15.3.1 Para os contratos originários firmados até 15/06/2011, será admitida a substituição de famílias, dando-se prioridade à liquidação antecipada, e caso não seja possível, a indicação deve ser efetuada, preferencialmente, pela Entidade Organizadora, dentre famílias que apresentem renda familiar bruta com variação limitada em até 20% (vinte por cento), para menor ou maior, em relação à renda familiar bruta do beneficiário original.

15.3.2 Para os contratos originários firmados a partir de 16/06/2011 não é permitida a substituição de famílias.

16 CONDIÇÕES PARA SUBSTITUIÇÃO DE BENEFICIÁRIOS 16.1 A substituição de beneficiário deve obedecer aos parâmetros do PMCMV-E, devendo a formalização do financiamento concedido ao novo beneficiário observar as condições vigentes para o [Programa](#), com as seguintes alterações:

- a) VALOR DA OPERAÇÃO: será mantido o mesmo valor da operação contratada com o beneficiário original;
- b) VALOR DO FINANCIAMENTO: será mantido o mesmo valor do financiamento contratado com o beneficiário original;
- c) VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL: será mantido o valor da prestação do beneficiário original;
- d) PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: será o prazo remanescente do contrato original;
- e) GARANTIA: será mantida a garantia do contrato original; f) COMPROMETIMENTO DE RENDA: será de até 20% (vinte por cento) da renda familiar mensal bruta apurada, mantendose a prestação do contrato original; e
- g) SISTEMA E FORMA DE AMORTIZAÇÃO: será mantido o sistema de amortização do contrato original.

### 17 DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 É vedada a participação de Entidades Organizadoras que possuam fins lucrativos, restrições cadastrais ou que apresentem atraso na execução de obras, superior a seis meses, em contratos firmados, na qualidade de partícipes ou intervenientes, com os Agentes Financeiros.

17.1.1 Não será atribuída penalidade ou responsabilidade à Entidade Organizadora por eventual inadimplência de beneficiários em empreendimentos regularmente concluídos.

17.2 A Entidade Organizadora deverá solicitar ao Gestor Local do Cadastro Único para [Programas](#) Sociais do Governo Federal - CADÚNICO no Distrito Federal ou município, a inserção ou atualização dos beneficiários selecionados, ficando responsável pelo acompanhamento.

17.3 O Agente Financeiro encaminhará a lista de beneficiários contratados ao administrador do Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT.

17.3.1 O Agente Financeiro deverá solicitar a exclusão do registro no CADMUT no caso de:

- a) O mutuário não ter usufruído da moradia porque foi substituído por outro mutuário antes da finalização da obra do empreendimento; e
- b) As unidades habitacionais não terem sido construídas porque o contrato do empreendimento foi cancelado.

17.3.2 Os pedidos de exclusão do cadastro devem ser instruídos de acordo com as orientações do administrador do CADMUT.

17.3.2.1 A Entidade Organizadora deverá solicitar ao Gestor Local do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal -CADÚNICO o cancelamento do cadastro do beneficiário, caso ocorra.

17.4 A Entidade Organizadora encaminhará ao Conselho Gestor do Fundo Estadual e/ou Local de Habitação de [Interesse](#) Social comunicação sobre os projetos contratados.

17.5 As Instituições Financeiras Oficiais deverão verificar as informações dos candidatos selecionados junto ao Cadastro de participantes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, à Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, ao Cadastro de Mutuários - CADMUT e ao Cadastro de Inadimplência - CADIN, de forma a ampliar o controle na indicação dos beneficiários finais e na aplicação dos recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS.

17.6 Compete ao Agente Operador, expedir os atos necessários à atuação de Instituições Financeiras Federais, na operacionalização do PMCMV-E, com recursos da União transferidos ao FDS.