

**CAIXA**

A vida pede mais que um banco

**PROGRAMA**  
**MINHA CASA, MINHA VIDA**

**ENTIDADES**

**RECURSOS FDS**

# OLÁ!

Neste Manual você irá conhecer o **Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades**, um Programa habitacional criado a partir do incentivo do Governo para atendimento à população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo acesso à moradia digna, e tem a finalidade de esclarecer conceitos e fornecer orientações para cada uma das etapas de desenvolvimento do empreendimento habitacional, desde a contratação até a liberação de recursos.

Você verá as regras gerais do Programa, como o público alvo, as modalidades existentes e as condições para contratação do financiamento habitacional, além de dicas importantes para que a proposta seja encaminhada de acordo com as necessidades de análise e, ainda, orientações para os procedimentos devidos após a contratação.

- ▶ *GIHAB (Gerência Executiva de Habitação); ou*
- ▶ *SR (Superintendência Regional).*

No Anexo IV você poderá localizar a unidade da CAIXA mais próxima de você.

Para sugestões, disponibilizamos o seguinte endereço de correio eletrônico para envio de sua mensagem:

[gehur01@caixa.gov.br](mailto:gehur01@caixa.gov.br)

## **Dica**

*Se não souber o significado de siglas que aparecem no texto, basta consultar o Anexo I.*

*Os assuntos apresentados neste Manual estão relacionados no Sumário.*

Boa leitura!

# SUMÁRIO

<b>Parte I Condições do Programa</b> .....	5
<b>Parte II Contratação</b> .....	39
<b>Parte III Liberação de Recursos</b> .....	45

**PARTE 1**

**CONDIÇÕES  
DO PROGRAMA**

# 1. APRESENTAÇÃO

○ **Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades** tem como objetivo atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade.

○ Programa concede financiamento diretamente aos beneficiários (pessoa física) ou à Entidade Organizadora (pessoa jurídica), que reúne os beneficiários, utilizando recursos provenientes do Orçamento Geral da União - OGU, depositados ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS.

## **FDS**

*Conforme Decreto nº 103, de 22 de abril de 1991\*, o Fundo de Desenvolvimento Social é destinado ao financiamento de projetos de investimentos de relevante interesse social nas áreas de habitação popular, saneamento básico, infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários.*

*\*[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Antigos/D103.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D103.htm)*

## 2. REGULAMENTAÇÃO DO PROGRAMA

É importante conhecer as regulamentações que estabelecem as regras do **Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades**.

Ele foi criado a partir da publicação da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e suas alterações. Essa Lei dispõe sobre as regras do Programa Minha Casa Minha Vida e direciona ao Poder Executivo a regulamentação do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU.

Dado esse direcionamento, foi publicada a Portaria Interministerial nº 464, de 30 de setembro de 2011, que dispõe sobre as operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, para os fins que especifica, estabelecendo o valor do benefício econômico, os requisitos e a participação financeira dos beneficiários.

Após as definições da Portaria Interministerial, a Resolução nº 200, do Conselho Curador do FDS, de 05 de agosto de 2014, e eventuais alterações, aprova o **Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades**, definindo o seu objetivo e demais condições do Programa, sendo regulamentado pela Instrução Normativa nº 14, do Ministério das Cidades, de 10 de julho de 2013.

**Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009:**

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm)

**Portaria Interministerial nº 464, de 30 de setembro de 2011:**

<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=31&data=04/10/2011>

**Resolução nº 200, do Conselho Curador do FDS, de 05 de agosto de 2014:**

<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=53&data=11/08/2014>

**Instrução Normativa nº 14, do Ministério das Cidades, de 10 de julho de 2013:**

<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=175&data=12/07/2013>

## 3. PÚBLICO ALVO

○ **Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades**, foi criado para atender as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00.

### **Lembre-se**

*Na apuração da renda será considerada a soma das rendas de todos os componentes da família.*

As pessoas interessadas no Programa devem estar cadastradas, ou com o cadastro atualizado, no CADÚNICO.

### **Cadúnico**

*Instituído pelo Decreto nº 6.135, de 26 de junho de 2007\*, o Cadastro Único, programa social do Governo, tem por objetivo retratar a situação socioeconômica da população de todos os municípios brasileiros, por meio do mapeamento e identificação das famílias de baixa renda, bem como conhecer suas principais necessidades e subsidiar a formulação e a implantação de serviços sociais que as atendam.*

*Para mais informações, consulte o Gestor Local do CADÚNICO no Distrito Federal ou município.*

\*[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6135.htm#art14](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6135.htm#art14)

### **IMPORTANTE:**

As famílias devem ser agrupadas e indicadas por uma Entidade Organizadora.

## 4. ENTIDADE ORGANIZADORA

A Entidade Organizadora pode ser uma cooperativa habitacional ou mista, uma associação ou uma entidade privada sem fins lucrativos.

Ela deve reunir, organizar e apoiar as famílias no desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais, além de poder atuar como substituta temporária das famílias que serão beneficiadas com a moradia, caso contrate diretamente o financiamento.

Só poderá atuar no Programa a Entidade Organizadora que estiver previamente habilitada pelo Ministério das Cidades.

### **Habilitação**

*A Entidade Organizadora deverá estar habilitada conforme Portaria nº 247, do Ministério das Cidades, de 6 de maio de 2014\*, e suas alterações posteriores, no âmbito dos programas de habitação de interesse social geridos pelo Ministério das Cidades com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS.*

*Se a Entidade Organizadora ainda não é habilitada pelo Ministério das Cidades, deve-se acompanhar na página eletrônica daquele Ministério a divulgação do cronograma para o processo de habilitação:  
[www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)*

\*<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=59&data=07/05/2014>

Além disso, a Entidade Organizadora não pode apresentar pendências quanto à execução de obras de empreendimentos contratados no âmbito do Programa de Habitação de Interesse Social - Produção Social da Moradia do FNHIS, do Programa Crédito Solidário e dos programas oriundos do FGTS.

Fica dispensada do processo de habilitação a Entidade Organizadora cujo projeto seja voltado ao atendimento de refugiados, comunidades quilombolas, pescadores artesanais, ribeirinhos, indígenas e demais comunidades socialmente vulneráveis, localizadas em áreas urbanas.

Para assinatura do contrato de financiamento concedido à Entidade Organizadora (PJ), é imprescindível que o seu Estatuto permita as seguintes ações, além de definir, dentre as competências dos membros, o responsável por autorizá-las:

- ▶ *a alienação de imóveis;*
- ▶ *a contratação de empréstimos/dívidas/obrigações; e*
- ▶ *dar bens imóveis em garantia.*

*Não é necessária a avaliação de risco de crédito da Entidade Organizadora para verificação de sua capacidade de pagamento.*

É importante destacar que a Entidade Organizadora tem papel muito importante no desenvolvimento e execução do empreendimento. Entre as atribuições devidas, as principais são:

- ▶ *desenvolver e apresentar à CAIXA a proposta/projeto de intervenção habitacional de acordo com as condições e exigências do Programa para análise jurídica, social e de engenharia;*
- ▶ *orientar os seus associados quanto ao cadastramento ou a atualização do cadastro no CADÚNICO;*

- ▶ *promover a seleção dos associados, que devem ser enquadrados nas condições do programa;*
- ▶ *auxiliar os associados na preparação da documentação necessária para apresentação à CAIXA;*
- ▶ *assinar o Termo de Cooperação e Parceria com a CAIXA, além dos contratos de financiamento;*
- ▶ *organizar todos os envolvidos na execução do projeto, de forma a assegurar sincronismo e harmonia na implementação do empreendimento.;*
- ▶ *fiscalizar e acompanhar a obra;*
- ▶ *apresentar a documentação necessária à liberação do recurso; e*
- ▶ *providenciar a legalização do empreendimento perante os órgãos públicos.*

## 5. SELEÇÃO DOS PROPONENTES BENEFICIÁRIOS AO PROGRAMA

Os parâmetros de priorização e as condições e procedimentos para a seleção dos beneficiários são estabelecidos pela Portaria do Ministério das Cidades nº 595\*, de 18 de dezembro de 2013.

A seleção prévia (que antecede a pesquisa cadastral a ser realizada pela CAIXA/enquadramento) dos candidatos é realizada pela Entidade Organizadora, que deve observar os seguintes critérios:

### Nacionais

- ▶ famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;
- ▶ famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e
- ▶ famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

### Adicionais

*Podem ser definidos pela Entidade Organizadora até 03 critérios adicionais.*

*Os critérios adicionais devem ser determinados em assembléia específica, registrada em ata, dando conhecimento a todos os seus associados, divulgando-os em meios que garantam sua ampla publicidade.*

\*<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?data=20/12/2013&jornal=1&pagina=99&totalArquivos=184>

Devem ser atendidas com prioridade:

- ▶ *as famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar;*
- ▶ *as famílias com pessoas com deficiência;*
- ▶ *as populações oriundas das comunidades tradicionais.*

*Será permitido às mulheres chefes de família firmar contrato de financiamento independente de outorga do cônjuge.*

Deve-se reservar, no mínimo, 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos ou quantidade determinada por legislação local, o que for maior.

O número de candidatos selecionados deverá corresponder à quantidade de unidades habitacionais, que poderá ser acrescida de 30% considerando a possibilidade de substituição de famílias que não sejam aprovadas na análise para enquadramento no Programa.

Não podem ser beneficiadas com o Programa pessoas que:

- ▶ *são titulares de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do país;*
- ▶ *são proprietárias ou promitentes compradoras de imóvel residencial em qualquer localidade do país;*
- ▶ *tenham recebido, a qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União e/ou de Fundos (FGTS, FDS, FAR, FNHIS) para aquisição de moradia, excetuadas as seguintes situações:*
  - *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;*
  - *As subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional; e*
  - *Os beneficiários que estejam enquadrados na alínea d, do subitem 2.8, deste Anexo, desde que tenha sido caracterizada ineficácia contratual ou o beneficiário tenha sido substituído durante a fase de construção*
- ▶ *tenham recebido, a qualquer tempo, lote ou edificação em programas habitacionais, salvo se a modalidade requerida for destinada a edificação no lote anteriormente recebido;*
- ▶ *tenham restrição cadastral no SINAD e no CADIN; e*
- ▶ *tenham débitos não regularizados junto à Receita Federal.*

*É permitida a participação de pessoas com restrição cadastral no Serviço de Proteção ao Crédito SPC e/ou SERASA*

A listagem inicial contendo os candidatos selecionados previamente pela Entidade Organizadora é apresentada à CAIXA juntamente com a proposta do empreendimento, a partir da qual é efetuada a pesquisa cadastral dos candidatos para verificação do devido enquadramento como beneficiário. Para envio da proposta para seleção, pelo menos, 50% da demanda deve estar enquadrada.

*A substituição de candidato constante na listagem inicial poderá ocorrer antes da contratação do financiamento por desistência do interessado, formalizada à direção da Entidade Organizadora, ou por exclusão aprovada em Ata da Assembléia Geral devidamente registrada, desde que garantida ao substituído a ampla defesa e o contraditório.*

*As substituições de beneficiários não poderão ultrapassar 30% (trinta por cento) do total da listagem inicial.*

## 6. COMISSÃO DE REPRESENTANTES E COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

Para fortalecer e garantir o devido acompanhamento e a avaliação físico/financeira da execução do projeto, exige-se a formação de duas comissões:

- ▶ *CRE (Comissão de Representantes); e*
- ▶ *CAO (Comissão de Acompanhamento de Obras).*

A CRE será responsável pelo acompanhamento financeiro do empreendimento e pela abertura e movimentação da conta bancária que receberá os recursos. Além disso, deve prestar contas aos beneficiários quanto à aplicação dos recursos liberados.

Deve ser composta por, no mínimo, três participantes, dos quais um participante é membro dirigente da EO, conforme previsto em estatuto, e dois são futuros beneficiários do empreendimento, distintos dos membros da CAO.

A CAO deve acompanhar a execução do empreendimento e/ou acompanhar a elaboração, apresentação e aprovação dos projetos, juntamente com os beneficiários e a Entidade Organizadora. Essa comissão também deve prestar contas aos beneficiários, informando sobre o desenvolvimento dos projetos ou, no caso de construção, sobre o andamento das obras, segurança e guarda das obras e do material adquirido.

Deve ser composta por, no mínimo, três participantes, dos quais um participante é membro dirigente da EO, conforme previsto em estatuto, ou membro administrativo da EO e dois são futuros beneficiários do empreendimento, distintos dos membros da CRE.

As comissões devem ser eleitas em assembléia convocada pela Entidade Organizadora, com registro em ata.

Não é permitido que os componentes da CAO sejam integrantes da CRE e vice-versa.

*As comissões devem ser eleitas previamente à contratação do financiamento.*

## 7. MODALIDADES

○ Programa disponibiliza as seguintes modalidades para contratação pelos beneficiários (pessoa física) ou pela Entidade Organizadora (pessoa jurídica):

### *Pessoa Física*

- A. aquisição de terreno e construção;*
- B. construção em terreno próprio ou de terceiros; e*
- C. aquisição de imóvel novo;*
- D. requalificação de imóvel urbano.*

### *Pessoa Jurídica*

- A. construção em terreno de sua propriedade;*
- B. aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização;*
- C. aquisição de terreno e construção;*
- D. 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 em municípios com população superior a 20.000 habitantes; e*
- E. construção das unidades habitacionais em terrenos de que tratam as alíneas "b" e "d".*
- F. requalificação de imóvel urbano.*

Os projetos podem propor empreendimentos com os seguintes tipos de Unidades Habitacionais:

<i>Tipo</i>	<i>Descrição</i>	<i>Pessoa Física</i>	<i>Pessoa Jurídica</i>
Concentradas	Unidades residenciais contíguas urbanas, que formam um conjunto habitacional	×	×
Pulverizadas	Unidades residenciais isoladas e dispersas em área urbana	×	Não é permitido

*Os projetos devem obedecer as Especificações Mínimas estabelecidas pelo Ministério das Cidades.*

*[www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)*

## **ATENÇÃO!**

Ainda que a contratação seja feita por Entidade Organizadora (pessoa jurídica), realiza-se o enquadramento dos beneficiários (pessoa física):

- ▶ *No caso de contratação de financiamento pela Entidade Organizadora (pessoa jurídica), o enquadramento (pesquisa cadastral) dos candidatos selecionados previamente pela Entidade Organizadora será realizado no período compreendido entre 60 (sessenta) dias antes e 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.*
- ▶ *Os beneficiários assinarão o Termo de Adesão ao empreendimento, em conjunto com a Entidade Organizadora e a CAIXA, em até 90 (noventa) dias após a contratação do financiamento pela Entidade Organizadora.*
- ▶ *Quando houver substituição de beneficiário, o enquadramento dos novos beneficiários no Programa deverá respeitar os critérios vigentes na data da substituição efetuada com assinatura de Termo de Adesão.*

## 8. REGIMES DE CONSTRUÇÃO

- ▶ *Autogestão:*
  - *Autoconstrução*
  - *Mutirão ou autoajuda*
  - *Administração direta*
- ▶ *Cogestão:*
  - *Empreitada Global*

No caso de construção verticalizada é obrigatória a contratação sob o regime de construção cogestão, sendo permitido o regime de construção autogestão quando o RT ou a AT comprovar acervo técnico compatível ao projeto elaborado, sob apresentação de ART de execução e verificação de capacidade técnica.

## 9. GARANTIAS

- ▶ *Alienação Fiduciária;*
- ▶ *Hipoteca; e*
- ▶ *responsabilidade Solidária\*, pelo prazo de 72 meses.*

\* A garantia Responsabilidade Solidária é aplicada somente no caso de contratação do financiamento pelos beneficiários (pessoa física).

Em empreendimentos com Unidades Habitacionais pulverizadas, a garantia Responsabilidade Solidária será aceita somente em municípios com população inferior a 50.000 habitantes.

# 10. LIMITE DE QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS POR PROJETO

O número máximo de UH a serem produzidas, no âmbito do município, observará o porte do município e o déficit habitacional urbano do município:

<i>População do município</i>	<i>Limite de UH por Empreendimento</i>	<i>Limite de UH executadas simultaneamente por EO e/ou contíguas</i>
Até 20.000 habitantes	50	100
Acima de 20.000 e até 50.000 habitantes	150	300
Acima de 50.000 e até 100.000 habitantes	300	600
Acima de 100.000 habitantes	500	1000

Déficit habitacional:

[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/ESTIMATIVA\\_DEFICIT\\_ABAIXO\\_20MIL\\_HAB\\_URB.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/ESTIMATIVA_DEFICIT_ABAIXO_20MIL_HAB_URB.pdf)

# **11. VALORES**

## **11.1. VALOR DE FINANCIAMENTO**

○ Valor de Financiamento corresponde ao Valor da Operação.

## **11.2. VALOR DA OPERAÇÃO**

Considerando o regime de construção Empreitada Global, os valores máximos de operação são definidos por UF, conforme tabela apresentada no Anexo II.

Para os demais regimes de construção, os valores serão reduzidos em 8% (oito por cento).

Essa redução poderá ser reincorporada, desde que direcionada à ampliação da área construída por unidade habitacional e/ou a construção de equipamentos comunitários no empreendimento, limitada ao valor máximo de operação definidos por UF ou ao Valor de Investimento aprovado, o menor dos dois.

Para municípios com população inferior a 50.000 habitantes e que não façam parte da Região Metropolitana das Capitais, será admitida a implantação de empreendimentos sem a pavimentação, mediante parecer favorável dos Agentes Operador e Financeiro, subtraindo do valor máximo da operação os custos relativos à pavimentação de R\$ 4.000,00 por unidade habitacional.

Para empreendimentos constituídos por unidades habitacionais pulverizadas, admite-se a ausência de pavimentação, subtraindo do valor máximo da operação os custos relativos à pavimentação de R\$ 4.000,00 por unidade habitacional.

# 12. COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

A composição do investimento corresponde à soma dos custos diretos e indiretos necessários à produção do empreendimento.

O programa pode ter contrapartida complementar de Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, por intermédio do aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à composição do investimento a ser realizado.

## 12.1. CUSTOS DIRETOS

▶ Terreno;

*O valor do terreno, acrescido das despesas de registro e legalização, caso necessário. No caso de contratação diretamente com a Entidade Organizadora (pessoa jurídica) de modalidade que antecede a construção, o valor do terreno é limitado a 15% do Valor da Operação.*

▶ Projeto\*;

▶ Assistência Técnica;

▶ Administração da obra;



*Limitado a 8% do Valor do Investimento*

\*Projeto

Corresponde a soma dos valores de:

- ▶ 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:

Limites:

- ▶ 3% do valor da operação para projetos com até 100 unidades habitacionais;
- ▶ 2% do valor da operação para projetos com mais de 100 e até 300 unidades habitacionais; e
- ▶ 1,5% (um e meio por cento) do valor da operação para projetos com mais de 300 unidades habitacionais.

- ▶ *Construção habitacional/ aquisição de imóveis para recuperação e/ou modificação de uso;*
- ▶ *Equipamentos comunitários*
  - *Para projetos com mais de 100 (cem) unidades habitacionais, é obrigatório que, no mínimo, 1% do VO e/ou da contrapartida seja destinado a equipamentos comunitários.*
- ▶ *Urbanização e infraestrutura interna, para 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, na poligonal do empreendimento;*
- ▶ *Administração da obra*
- ▶ *Segurança*

*Trabalho Social; (Atente para o capítulo que trata, exclusivamente, do Trabalho Social)*

- *1,5% do Valor da Operação, quando se tratar de loteamentos, e 2% para empreendimentos sob a forma de condomínios.*
  - *no caso das modalidades que não incluem a construção de Unidades Habitacionais, poderá alocar até 15% do recurso previsto para o trabalho social para a Etapa Pré-Obras.*
- ▶ *Almoxarifado;*
  - ▶ *Canteiros de obras (instalações de apoio à obra);*
  - ▶ *Mobilização (mão de obra e equipamentos no início de implantação da obra);*
  - ▶ *Desmobilização (mão de obra e equipamentos após o término da obra, para retirada e remoção de todos os materiais e equipamentos instalados no canteiro).*

▶ *Despesas com taxas, impostos diretos, emolumentos cartorários:*

- 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.*

*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.*

*Os valores referentes à custa e aos emolumentos cartorários compõem o Valor de Investimento, sem incidência no Valor de Financiamento e/ou Valor da Operação.*

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

## 12.2. CUSTOS INDIRETOS

- ▶ *Administração da Sede da Entidade Organizadora: Estrutura administrativa de condução e apoio à execução da obra, limitado a 0,5% (meio por cento) do Valor da Operação;*
- ▶ *Tributos:*
  - A.** *Tributos Federais - são as alíquotas dos tributos PIS e COFINS a serem pagos pela Entidade Organizadora;*
  - B.** *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.*

# 13. TRABALHO SOCIAL

O Trabalho Social é 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.

A execução é de responsabilidade da Entidade Organizadora e deve ser desenvolvido em 03 etapas:

- ▶ *Etapa Pré-Obras*
- ▶ *Etapa Obras*
- ▶ *Etapa de Pós-Ocupação*

## 13.1. ETAPA PRÉ-OBRAS

Preferencialmente, é iniciada em até 90 (noventa) dias antes do início da obra ou durante a vigência dos contratos firmados com a Entidade Organizadora (pessoa jurídica) de:

- ▶ *aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização; ou*
- ▶ *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.*

Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes ações:

- 8. noções básicas sobre organização comunitária e as alternativas de representações dos beneficiários; e*
- 9. nos casos de condomínios, informações básicas sobre gestão condominial, estimativa de custos e estratégias para reduzi-los.*

## **13.2. ETAPA OBRAS**

É executada durante as obras, após a assinatura do contrato de construção de Unidades Habitacionais.

Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes ações:

Os detalhes sobre cada uma das ações da Etapa Durante as Obras podem ser encontrados na Portaria do Ministério das Cidades nº 21, de 22 de janeiro de 2014\*, disponível na página do Ministério das Cidades.  
[www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)

\*<http://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=39&data=23/01/2014>

## **13.3. ETAPA DE PÓS-OCUPAÇÃO**

É iniciada imediatamente após a conclusão das obras e terá duração de até 90 (noventa) dias.

Devem ser executadas, no mínimo, as seguintes ações:

- 1.** *consolidação dos processos implantados nas etapas anteriores.*
- 2.** *encerramento das atividades da CAO e CRE.*
- 3.** *fortalecimento das organizações representativas implantadas (associações e condomínios).*
- 4.** *avaliação do processo e dos produtos realizados.*
- 5.** *informações sobre a satisfação do beneficiário com relação a:*
  - 5.1.** *moradia e infraestrutura local;*
  - 5.2.** *inserção urbana;*
  - 5.3.** *desenvolvimento social da comunidade.*

# 14. PRAZOS DE APRESENTAÇÃO DO ANTEPROJETO, DE ENTREGA DO PROJETO E DE CONSTRUÇÃO

Contratante	Modalidade	Prazo de entrega do anteprojeto	Prazo de entrega do projeto e assinatura do contrato de edificação	Prazo de construção
PESSOA FÍSICA	a. Aquisição de terreno e construção	-	-	24 meses
	b. Construção em terreno próprio ou de terceiros	-	-	24 meses
	c. Aquisição de imóvel novo ou para requalificação ou constituintes de patrimônio histórico	-	-	24 meses
PESSOA JURÍDICA	a. Construção em terreno de sua propriedade	-	-	24 meses
	b. Aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização	120 dias	24 meses, a partir da data de assinatura do contrato originário	-
	c. Aquisição de terreno e construção	-	-	24 meses
	d. 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	120 dias	24 meses, a partir da data de assinatura do contrato originário	-
	e. Construção das unidades habitacionais em terrenos de que tratamos alíneas "b" e "d" vde PJ.	-	-	24 meses

# 15. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

○ **Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades**, apresenta as seguintes condições de financiamento:

- ▶ O Valor de Financiamento é limitado a R\$ 76.000,00, conforme tabela do Anexo II;
- ▶ O prazo de amortização é fixado em 120 meses;
- ▶ O valor bruto da prestação corresponde ao valor do financiamento dividido por 120 meses;
- ▶ O valor líquido da prestação a ser paga pelos beneficiários corresponde a 5% da renda bruta familiar mensal ou R\$ 25,00, o que for maior.

## **Subsídio**

○ FDS assume a diferença entre o valor bruto e o valor líquido da prestação.

É bom lembrar:

Caso o beneficiário queira quitar o financiamento antecipadamente, será considerado o valor integral do saldo devedor do financiamento, ou seja, ele não será beneficiado com o subsídio do FDS.

- ▶ *O prazo de carência é de 24 meses, ou seja, os beneficiários começam a pagar as prestações de amortização somente após a conclusão das obras;*
- ▶ *Não há taxas de juros e não há cobrança de seguro de Morte ou Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI;*
- ▶ *No caso de MIP, a dívida remanescente será liquidada ou amortizada pelo FDS a título de subsídio, observando-se o percentual de renda pactuado por cada coobrigado.*
- ▶ *No caso de DFI, as despesas de recuperação serão assumidas pelo FDS, sem exigência de pagamento pelo devedor, limitada ao valor da operação atualizado.*

## Exemplo

O valor da prestação é calculado a partir do Valor de Financiamento, que corresponde ao Valor da Operação que será contratada, conforme valores da tabela do Anexo II.

Se o valor do financiamento (valor da operação) é de R\$ 60.000,00, esse valor será dividido em 120 parcelas, conforme prazo de amortização estabelecido para o programa. O resultado corresponde ao valor bruto da prestação

$$\text{R\$ } 60.000,00 / 120 \text{ meses} = \text{R\$ } 500,00$$

Se a renda mensal da família corresponde a R\$ 600,00, o valor líquido da prestação corresponderá a 5% desse valor

$$\text{R\$ } 600,00 \times 5\% = \text{R\$ } 30,00$$

A diferença entre o valor bruto da prestação (R\$ 500,00) e o valor líquido da prestação (R\$ 30,00) é assumida pelo FDS, é o subsídio que o Programa oferece para beneficiar as famílias

$$\text{R\$ } 500,00 - \text{R\$ } 30,00 = \text{R\$ } 470,00$$

## **Incentivo à adimplência**

*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.*

## **ATENÇÃO!**

Não é permitida a substituição do beneficiário tomador do financiamento durante a fase de amortização sem a respectiva quitação da dívida.

A substituição de beneficiários somente é permitida durante a fase de construção do empreendimento. Nesse caso, cabe à Entidade Organizadora indicar os novos beneficiários dentre famílias que apresentem renda familiar bruta com variação limitada em até 20%, para menor ou maior, em relação à renda familiar bruta do beneficiário original.

**PARTE 2**

# **CONTRATAÇÃO**

# 1. ANÁLISE PRELIMINAR DA PROPOSTA

## 1. ANÁLISE PRÉVIA DE VIABILIDADE DO TERRENO

A Entidade Organizadora deve apresentar a documentação relacionada no Anexo III referente ao terreno, para avaliação da viabilidade quanto à utilização para fins habitacionais sob os aspectos técnicos de engenharia.

*A contratação da operação somente poderá ser efetivada para terreno com projeto de loteamento ou condomínio aprovado. Excepcionalmente, no caso de contratação diretamente com a Entidade Organizadora (pessoa jurídica) de modalidade que antecede a construção, poderá ser autorizada 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.*

## **2. ANÁLISE DA PROPOSTA**

Sendo o terreno viável para utilização para fins habitacionais, a Entidade Organizadora deve apresentar a documentação relacionada no Anexo III para avaliação da viabilidade técnica de engenharia, social, jurídica e negocial da proposta.

### 3. SELEÇÃO DA PROPOSTA

A proposta é encaminhada ao Ministério das Cidades para seleção se for viável em todos os aspectos analisados.

○ Processo de Seleção consiste em eleger as propostas considerando os seguintes critérios:

- A.** *Maior percentual de contrapartida e/ou parcerias com entes públicos ou privados;*
- B.** *Menor valor de aquisição das unidades habitacionais;*
- C.** *Melhores condições de acesso aos equipamentos e serviços públicos;*
- D.** *Sustentabilidade ambiental do projeto;*
- E.** *Crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos;*
- F.** *Situação de emergência ou de calamidade pública declarada por Portaria da Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional;*
- G.** *Maior condição de acessibilidade às pessoas com deficiência;*
- H.** *Ordem cronológica de recebimento do projeto pelo Agente Financeiro.*

○ Ministério das Cidades divulga a relação das propostas selecionadas.

## 4. CONTRATAÇÃO

A Entidade Organizadora tem o prazo de 60 dias para efetivar a contratação, a partir da publicação da seleção pelo Ministério das Cidades.

### 4.1. ABERTURA DE CONTAS

Deve ser providenciada na CAIXA a abertura de conta:

- ▶ *em nome da CRE, para crédito dos recursos;*
- ▶ *em nome da EO, exclusivamente, para crédito a título de incentivo pela adimplência de 100% do grupo de beneficiários do empreendimento; e*
- ▶ *em nome do vendedor do terreno, se for o caso.*

### 4.2. ASSINATURA DO TERMO DE COOPERAÇÃO E PARCERIA

O Termo de Cooperação e Parceria é celebrado entre a Entidade Organizadora e a CAIXA, a fim de firmar as obrigações das partes no desenvolvimento do projeto.

### **4.3. ASSINATURA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO**

Os contratos de financiamento são firmados com a Entidade Organizadora ou com os beneficiários (pessoa jurídica ou pessoa física, respectivamente) para estabelecer a dívida assumida, as condições para liberação dos recursos e forma de amortização, entre outras obrigações.

### **4.4. ASSINATURA DO TERMO DE ADESÃO**

No caso de contratação diretamente com a Entidade Organizadora (pessoa jurídica), os beneficiários devem assinar o Termo de Adesão para firmar sua indicação ao Programa para que, ao término das obrigações do contrato com a Entidade Organizadora, sub-roguem a dívida, efetuando a contratação individual (pessoa física) do financiamento.

## **PARTE 3**

# **LIBERAÇÃO DE RECURSOS E ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E DE ELABORAÇÃO DO PROJETO**

# 1. ORIENTAÇÕES GERAIS

A liberação de recursos ocorre conforme Cronograma de Desembolso Financeiro, distribuídos proporcionalmente entre 12 e 36 meses, de acordo com a modalidade.

*O contrato de financiamento deve estar devidamente registrado no cartório competente para permitir o início da liberação de parcelas.*

Para acompanhamento de obras e de execução de projetos, a Entidade Organizadora deve encaminhar à CAIXA, mensalmente, a Planilha de Levantamento de Serviços (PLS), que compõem a relação de documentos exigidos para a liberação de recursos.

As informações prestadas pela Entidade Organizadora são verificadas pela CAIXA por meio de vistorias realizadas no local da obra ou, no caso de elaboração de projetos, por meio da comprovação do pagamento de despesas e apresentação das peças técnicas, a fim de constatar a regularidade da execução dos serviços.

## **2. PRIMEIRA PARCELA**

A primeira parcela inclui o valor de pagamento de terreno, se for o caso, e a antecipação de valor para início das obras, exceto no caso de modalidade contratada sob o regime de construção empreitada global, ou para pagamento da assistência técnica para elaboração de projeto.

Além disso, devem ser apresentados os documentos relacionados no Anexo III, conforme modalidade contratada.

### 3. PARCELAS INTERMEDIÁRIAS

As parcelas seguintes são liberadas a cada 30 dias, a partir da data de liberação da primeira parcela, sob a condição de apresentação de execução da etapa prevista.

Excepcionalmente, exceto no caso de modalidade contratada sob o regime de construção empreitada global, mediante solicitação da Entidade Organizadora, as parcelas intermediárias podem ser liberadas antecipadamente:

- 1. A segunda parcela pode ser liberada após 30 (trinta) dias contados da liberação da primeira, mediante a comprovação do início das obras;*
- 2. 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*
- 3. 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.*

Devem ser apresentados os documentos relacionados no Anexo III.

## **4. ÚLTIMA PARCELA**

A última parcela deve ser equivalente a, no mínimo, 5% do Valor da Operação.

Devem ser apresentados os documentos relacionados no Anexo III.

# ANEXO I - SIGLAS

<i>Sigla</i>	<i>Significado</i>
CADIN	Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal
CADÚNICO	Cadastro Único do Governo
CAO	Comissão Acompanhamento de Obras
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
CRE	Comissão de Representantes
DFI	Danos Físicos no Imóvel
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação Social
GIHAB	Gerência Executiva de Habitação
ISSQN	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
MCIDADES	Ministério das Cidades
MIP	Morte e Invalidez Permanente
OGU	Orçamento Geral da União

<i>Sigla</i>	<i>Significado</i>
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PIS	Programa de Integração Social
PLS	Planilha de levantamento de Serviços
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMCMV-E	Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
SERASA	SERASA S/A, empresa de informação de crédito
SINAD	Sistema de Inadimplentes CAIXA
SPC	Serviço de Proteção ao Crédito
SR	Superintendência Regional
UF	Unidade da Federação

# ANEXO II - TABELA VALOR DE OPERAÇÃO

UF	Localidade	Valores de Operação – Recursos FDS	
		Apartamento	Casa
SP e DF	Municípios integrantes das regiões metropolitanas da Capital, de Campinas/ SP e Baixada Santista/SP e DF	76.000,00	76.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil habitantes	70.000,00	70.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios da RIDE/DF, com população superior a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	75.000,00	75.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	69.000,00	69.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	65.000,00	65.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00

UF	Localidade	Valores de Operação – Recursos FDS	
		Apartamento	Casa
ES	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	56.000,00	56.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	56.000,00	56.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
AM, AP e RR	Capital e respectiva região Metropolitana	62.000,00	62.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
AC, PA, RO e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	62.000,00	62.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00

UF	Localidade	Valores de Operação – Recursos FDS	
		Apartamento	Casa
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	63.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	59.000,00	59.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	56.000,00	56.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
AL, MA, PB, RN, PI e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	54.000,00	54.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	59.000,00	59.000,00
	Municípios com população até 20 mil habitantes	49.000,00	49.000,00

# ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO

## TABELA I - ANÁLISE DOCUMENTAL DA PROPOSTA

Ao final da tabela é apresentada legenda para identificação das siglas.

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	R T					V			T
	B	EO	R EO	PF	PJ	C	PF	PJ	
CPF	X		X	X	X	X	X	X	
Documento de Identificação	X		X	X	X	X	X	X	
Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União	X				X		X	X	
Certidão Positiva com Efeitos de Negativa	X						X	X	
Comprovante de Estado Civil	X						X	X	
Comprovantes de rendimentos, originais e cópias	X								
Comprovante de vínculo empregatício com a EO, se for o caso				X	X				
Contrato de Prestação de Serviços firmado com a EO			X	X	X	X	X	X	X
Declaração de Lugar Incerto e Não Sabido, se for o caso	X		X	X	X	X	X	X	X

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	R T						V		
	B	EO	R EO	PF	PJ	C	PF	PJ	T
Declaração de homonímia, se for caso	X					X	X		
Declaração de União Estável, se for o caso	X								
Declaração de solteiro que não vive em União Estável, se for o caso	X						X	X	
Declaração do beneficiário de que não possui outro imóvel	X								
Declaração do empregado, se for o caso	X								
Ficha Cadastro Pessoa Física	X								
NIS	X								
Procuração por Instrumento Público, se for o caso	X						X	X	
Ata da nomeação da última diretoria, registrada no Cartório de Títulos e Documentos e, se for o caso, na Junta Comercial		X			X			X	
Ata de eleição da CRE		X							
Ata de eleição da CAO		X							
Certidões dos Distribuidores Cíveis - do local da sede da empresa e do local do empreendimento								X	

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	R T					V			
	B	EO	R EO	PF	PJ	C	PF	PJ	T
Certidão da Justiça Federal	X					X	X		
Certidões dos Cartórios de Protestos – do local da sede da empresa e do local do empreendimento	X								
Certidões de Falências e Concordatas – do local da sede da empresa e do local do empreendimento	X						X	X	
Certidão de Execuções Fiscais Estadual/Municipal do local da sede da empresa e do local do empreendimento	X								
Certidão Negativa de Débitos do Município e Certidão Negativa de Débitos do Estado	X								
Certidão Simplificada da Junta Comercial*	X								
CND-SRP ou Certidão Negativa de Débito Trabalhista	X								
CNPJ/MF	X				X	X		X	
CRF	X				X	X		X	
Declaração do dirigente máximo da entidade informando: Não existência de dívida com o Poder Público. Não inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito. Se os dirigentes da entidade ocupam cargo ou emprego público no âmbito da administração pública federal			X						

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	R T					V			
	B	EO	REO	PF	PJ	C	PF	PJ	T
Estatuto Social e Alterações	X					X		X	
Auto de Imissão na Posse para imóvel de propriedade de terceiros em processo de desapropriação pelo Poder Público, se for o caso									X
Autorização para alienação (se for o caso)								X	
CDRU, se for o caso									X
Certidão atualizada de inteiro teor da Matrícula, com registro atual, negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel									X
Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel									X
Certidões do anterior proprietário quando o imóvel tiver sido transacionado num prazo de até 360 dias									X
Contrato Social ou Estatuto Social e alterações registradas na Junta Comercial						X	X	X	
CRP - quando se tratar de imóvel de propriedade do Poder Público									X
Decreto Expropriatório, se for o caso									X
Documento de constituição de firma individual e alterações, se houver, registrados, no caso de Firma Individual							X		
Documentos relativos à cisão, incorporação ou fusão relativa à empresa analisada								X	

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	R T									
	B	EO	REO	PF	PJ	C	PF	PJ	T	
Escritura										X
Incorporação imobiliária ou Loteamento, conforme o caso										X
IPTU										X
Lei Autorizativa para doação/alienação de imóvel, se for o caso										X
Minuta do memorial de incorporação ou da instituição de condomínio e Minuta da convenção de condomínio, exigível para todo empreendimento em condomínio										X
Opção de Venda e Compra										X
Recolhimento do Foro e do Laudêmio, se o imóvel sob regime de enfiteuse										X
Registro CREA/CAU				X	X					
Certidão de Acervo Técnico				X	X					
Autorização de aporte da Secretaria de Habitação de São Paulo (SH SP), se for o caso		X								
Autorização de aporte da Secretaria de Habitação e Saneamento (SEHABS), se for o caso		X								

## LEGENDA

B - Beneficiário

C - Construtora, Representantes e Sócios

EO - Entidade Organizadora

PF - Pessoa Física (Vendedor e Cônjuge)

PJ - Pessoa Jurídica (Empresa, Representantes e Sócios)

R OE - Responsável pela Entidade Organizadora

RT - Responsável Técnico

T - Terreno

V - Vendedor de Terreno, se for o caso

## TABELA II - ANÁLISE PRÉVIA DE VIABILIDADE DO TERRENO - ENGENHARIA

Documentos	Fase I	Fase II
Requerimento de análise prévia de viabilidade do terreno	X	X
Croqui de localização	X	X
Certidão atualizada de inteiro teor da Matrícula	X	X

Documentos

## TABELA III - ANÁLISE DA PROPOSTA - ENGENHARIA

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	Fase I	Fase II
FRE	X	X
Layout das unidades padrão e adaptada à acessibilidade universal		X
Levantamento planialtimétrico	X	X
Mapa da cidade com indicação da localização do terreno (Croqui de localização)	X	X
Projeto preliminar de implantação do empreendimento ou estudo de massa (com ART/RRT)	X	X
Certidão atualizada de inteiro teor da Matrícula, com registro atual, negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel	X	X
Alvará ou Licença de construção de obra		X
Certidão de registro da construtora no CREA/CAU		X
Certificado de qualificação da construtora no PBPG-H, nível conforme acordo setorial (se for o caso)		X
Comprovação de experiência em gestão de obras e projetos semelhantes por parte da EO (RT) ou AT, para os regimes de mútuo, autoconstrução, autogestão e administração direta	X	X
Cronograma Físico-Financeiro	X	X
Declarações de Viabilidade de atendimento da concessionária de energia, água e esgoto	X	X

Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas	Fase I	Fase II
Projetos, memorial, orçamento, cronograma e fonte de recursos das obras não incidentes		X
QCI*	X	X
Quadros de I a VIII da NBR 12.2721		X
Registro de servidão de passagem na matrícula do RI, quando for o caso		X
Projeto de loteamento aprovado e registrado*	X	X
Termo de referência do SAS (se for o caso)		X
Estudo preliminar referente à estrutura e instalações Complementares (estrutura, instalação hidráulica/elétrica)		X
Estudo preliminar referente à infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação, este último quando for o caso)		X
Licenças Ambientais aplicáveis ou Parecer Técnico emitido por técnico contratado pela EO atestando que o terreno não tem restrição ambiental, no caso de Fase I*	X	X
Memorial Descritivo das Especificações Técnicas		X
Orçamento discriminativo (UH's, equipamentos e infraestrutura)		X
Projeto de implantação e arquitetônico aprovados pela prefeitura, com respectiva ART e comprovante de pagamento		X
Projeto de patamarização, com memória de cálculo de volume de terraplenagem, a critério da engenharia		X
Projeto de rota acessível		X
Projetos das obras da infra-estrutura (interna e externa)		X

\*Excepcionalmente, no caso de Fase I, se justificado pela EO, os Agentes Operador e Financeiro podem autorizar a contratação de operação cujo projeto de loteamento ou condomínio não tenha sido aprovado pela Prefeitura e registrado, desde que seja possível analisar a viabilidade técnica de infraestrutura, fundiária e urbanística do empreendimento.

## TABELA IV- ANÁLISE DA PROPOSTA - SOCIAL

Documentos	Fase I	Fase II
Ata da assembléia que definiu os critérios de escolha dos beneficiários, registrada em cartório	X	X (se não precedida de Fase I)
Ata de eleição da CRE e CAO	X	X (se não precedida de Fase I)
Relação de proponentes beneficiários	X	X (se não precedida de Fase I)
Plano de Mobilização	X	
Projeto de Trabalho Social		X
Regulamento de Mutirão, no caso dos regimes de construção autoajuda ou mutirão		X

## TABELA V - ENVIO DA PROPOSTA PARA SELEÇÃO E SELEÇÃO COMPLEMENTAR DE VALORES

Documentos	Fase I	Fase II
FRE	X	X
Espelho da Proposta	X	X
QCI	X	X
Planilha Resumo (disponível em: \\Df5105fs202.corp.caixa.gov.br\Public_EB\UR\PMCMVE Modelos\PlanilhaResumo.xls)	X	X
Relação de beneficiários	X	X
Ata da assembléia que definiu os critérios de seleção dos beneficiários	X	X

## TABELA VI - LIBERAÇÃO DE PARCELAS (ENTREGAS DA EO)

Liberações	Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas/ Declaração	Fase I	Fase II
PRIMEIRA PARCELA	Projeto de acessibilidade do empreendimento, com ART/RRT;	X	
	Memoriais descritivos (Modelo CAIXA)	X	
PARCELAS INTERMEDIÁRIAS	ART/RRT de execução de obras		X
	ART/RRT de fiscalização, quando o proponente não for o próprio construtor;		X

Liberações	Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração	Fase I	Fase II
	ART/RRT de projetos de arquitetura/acessibilidade, fundações, estrutura, instalações elétricas/hidráulicas/SAS, terraplenagem, redes de água, esgoto, drenagem e energia;		X
	Cronogramas físico-financeiros (CC);	X	
	Demais projetos e peças técnicas que componham o contrato (produtos a serem entregues) com respectivas ART/RRTs, A critério da EO; Observando que todos os projetos deverão estar disponíveis para consulta no canteiro de obras;	X	
	Estudo Preliminar referente à estrutura e instalações;	X	
	Estudo Preliminar referente à infraestrutura ou croqui de diretrizes da concessionária;	X	
	ART/RRT de orçamentos das UHs, Equipamentos e Infra-estrutura (modelo CAIXA);	X	
Parcelas Intermediárias	PLS - Planilha de Levantamento dos Serviços (necessária para todos desembolsos);		X
	Projeto aprovado de prevenção e combate a incêndio ou comprovante de aprovação, se for o caso;		X
	Projetos das obras da infra-estrutura (interna e externa) aprovados pelos órgãos competentes, quando for o caso;		X
	Projeto de implantação e arquitetônico aprovados pela prefeitura;	X	
	Declaração de coordenação e guarda do projeto	X	
	INSS/ FGTS	X	X
	Relatório Trabalho Social	X	X

<i>Liberações</i>	<i>Documentos/ Formulários/ Ofícios/ Atas Declaração</i>	<i>Fase I</i>	<i>Fase II</i>
	Alvará ou Licença de construção de obra;	X	
	ART/RRT de execução;	X	
	ART/RRT de fiscalização, no caso de regime de construção empreitada global, em nome de RT vinculado à EO ou AT contratada pela EO;	X	
	Habite-se/ Certificado de conclusão		X
	Manual do proprietário		X
	Manual do usuário do SAS, conforme instruções do Termo de Referência (somente para casas)		X
	Minuta de convenção de condomínio;	X	
Última Parcela	Minuta do memorial de incorporação ou da instituição/especificação de condomínio (se for o caso);	X	
	PLS - Planilha de Levantamento dos Serviços		X
	Projetos aprovados pelo município;	X	
	Projeto de Trabalho Social	X	
	Quadros I a VIII da NBR 12.721 (para condomínios);	X	
	Registro da incorporação ou da instituição do condomínio, em caso de condomínio (se for o caso);	X	
	Relatório Final Trabalho Social		X
	Termo de conclusão do processo de implantação do SAS, conforme instruções do termo de referência		X
	Termos de recebimentos da infraestrutura pelos órgãos competentes, no caso de redes públicas		X

# ANEXO IV - UNIDADES CAIXA

Os endereço e telefones podem ser obtidos por meio do SAC CAIXA: 0800 726 0101

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	GIHAB/RB	RIO BRANCO	AC
	GIHAB/ME	MACEIÓ	AL
	GIHAB/MN	MANAUS	AM
	GIHAB/MC	MACAPÁ	AP
	GIHAB/FS	FEIRA DE SANTANA	BA
	GIHAB/IT	ITABUNA	BA
	GIHAB/SA	SALVADOR	BA
	GIHAB/FO	FORTALEZA	CE
GIHAB	GIHAB/BR	BRASÍLIA	DF
	GIHAB/VT	VITÓRIA	ES
	GIHAB/AN	ANÁPOLIS	GO
	GIHAB/GO	GOIÂNIA	GO
	GIHAB/SL	SÃO LUÍS	MA
	GIHAB/BH	BELO HORIZONTE	MG
	GIHAB/DV	DIVINÓPOLIS	MG
	GIHAB/GV	GOVERNADOR VALADARES	MG
	GIHAB/JF	JUIZ DE FORA	MG

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	GIHAB/PC	POÇOS DE CALDAS	MG
	GIHAB/UB	UBERLÂNDIA	MG
	GIHAB/CG	CAMPO GRANDE	MS
	GIHAB/CB	CUIABÁ	MT
	GIHAB/BE	BELÉM	PA
	GIHAB/JP	JOÃO PESSOA	PB
	GIHAB/CA	CARUARU	PE
	GIHAB/RE	RECIFE	PE
	GIHAB/TE	TERESINA	PI
GIHAB	GIHAB/CV	CASCADEL	PR
	GIHAB/CT	CURITIBA	PR
	GIHAB/LD	LONDRINA	PR
	GIHAB/MR	MARINGÁ	PR
	GIHAB/CM	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ
	GIHAB/NT	NITERÓI	RJ
	GIHAB/RJ	RIO DE JANEIRO	RJ
	GIHAB/VR	VOLTA REDONDA	RJ
	GIHAB/NA	NATAL	RN
	GIHAB/PV	PORTO VELHO	RO

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	GIHAB/BV	BOA VISTA	RR
	GIHAB/CX	CAXIAS DO SUL	RS
	GIHAB/PF	PASSO FUNDO	RS
	GIHAB/PO	PORTO ALEGRE	RS
	GIHAB/SM	SANTA MARIA	RS
	GIHAB/BL	BLUMENAU	SC
	GIHAB/CH	CHAPECÓ	SC
	GIHAB/CR	CRICIÚMA	SC
	GIHAB/FL	FLORIANÓPOLIS	SC
GIHAB	GIHAB/JV	JOINVILLE	SC
	GIHAB/AJ	ARACAJÚ	SE
	GIHAB/BU	BAURU	SP
	GIHAB/CP	CAMPINAS	SP
	GIHAB/JD	JUNDIAÍ	SP
	GIHAB/PK	PIRACICABA	SP
	GIHAB/PP	PRESIDENTE PRUDENTE	SP
	GIHAB/RP	RIBEIRÃO PRETO	SP
	GIHAB/ST	SANTOS	SP
	GIHAB/SR	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	SP

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
GIHAB	GIHAB/SJ	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	SP
	GIHAB/SP	SÃO PAULO	SP
	GIHAB/SO	SOROCABA	SP
	GIHAB/PM	PALMAS	TO
GIHAB	GIHAB/BI	BARREIRAS	BA
	GIHAB/VC	VITÓRIA DA CONQUISTA	BA
	GIHAB/JN	JUAZEIRO DO NORTE	CE
	GIHAB/MO	MONTES CLAROS	MG
	GIHAB/DD	CAMPO GRANDE	MS
	GIHAB/MB	MARABÁ	PA
	GIHAB/TR	SANTARÉM	PA
	GIHAB/LI	PETROLINA	PE
	GIHAB/PG	PONTA GROSSA	PR
	GIHAB/NH	NOVO HAMBURGO	RS
	GIHAB/PL	PELOTAS	RS
	GIHAB/OS	OSASCO	SP
	GIHAB/SD	SANTO ANDRÉ	SP

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	ACRE, AC	RIO BRANCO	AC
	ALAGOAS, AL	MACEIÓ	AL
	AMAZONAS, AM	MANAUS	AM
	AMAPÁ, AP	MACAPÁ	AP
	OESTE DA BAHIA, BA	BARREIRAS	BA
	NORTE DA BAHIA, BA	FEIRA DE SANTANA	BA
	SUL DA BAHIA, BA	ITABUNA	BA
	SALVADOR, BA	SALVADOR	BA
	SUDOESTE DA BAHIA, BA	VITÓRIA DA CONQUISTA	BA
SR	FORTALEZA, CE	FORTALEZA	CE
	NORTE E SUL DO CEARÁ, CE	FORTALEZA	CE
	BRASÍLIA SUL, DF	BRASÍLIA	DF
	BRASÍLIA NORTE, DF	BRASÍLIA	DF
	SUL DO ESPIRITO SANTO, ES	VILA VELHA	ES
	NORTE DO ESPIRITO SANTO, ES	VITÓRIA	ES
	NORTE DE GOIÁS, GO	ANÁPOLIS	GO
	SUL DE GOIÁS, GO	GOIÂNIA	GO
	MARANHÃO, MA	SÃO LUÍS	MA
	BELO HORIZONTE NORTE, MG	BELO HORIZONTE	MG

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	BELO HORIZONTE SUL, MG	BELO HORIZONTE	MG
	CENTRO DE MINAS, MG	BELO HORIZONTE	MG
	CENTRO OESTE DE MINAS, MG	DIVINÓPOLIS	MG
	LESTE DE MINAS, MG	GOVERNADOR VALADARES	MG
	SUDESTE DE MINAS, MG	JUIZ DE FORA	MG
	NORTE DE MINAS, MG	MONTES CLAROS	MG
	SUL DE MINAS, MG	POÇOS DE CALDAS	MG
	TRIANGULO MINEIRO, MG	UBERLÂNDIA	MG
	MATO GROSSO DO SUL, MS	CAMPO GRANDE	MS
SR	MATO GROSSO, MT	CUIABÁ	MT
	NORTE DO PARÁ, PA	BELÉM	PA
	SUL DO PARÁ, PA	MARABÁ	PA
	PARAÍBA, PB	JOÃO PESSOA	PB
	CENTRO OESTE DE PERNAMBUCO, PE	CARUARU	PE
	RECIFE, PE	RECIFE	PE
	PIAUÍ, PI	TERESINA	PI
	OESTE DO PARANA, PR	CASCADEL	PR
	CURITIBA OESTE, PR	CURITIBÁ	PR
	CURITIBA LESTE, PR	CURITIBÁ	PR

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	NORTE DO PARANÁ, PR	LONDRINA	PR
	NOROESTE DO PARANÁ, PR	MARINGÁ	PR
	CAMPOS GERAIS, PR	PONTA GROSSA	PR
	NORTE FLUMINENSE, RJ	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ
	RIO DE JANEIRO OESTE, RJ	DUQUE DE CAXIAS	RJ
	CENTRO LESTE FLUMINENSE, RJ	NITERÓI	RJ
	RIO DE JANEIRO SUL, RJ	RIO DE JANEIRO	RJ
	RIO DE JANEIRO NORTE, RJ	RIO DE JANEIRO	RJ
	RIO DE JANEIRO CENTRO, RJ	RIO DE JANEIRO	RJ
SR	SUL FLUMINENSE, RJ	VOLTA REDONDA	RJ
	RIO GRANDE DO NORTE, RN	NATAL	RN
	RONDÔNIA, RO	PORTO VELHO	RO
	RORAIMA, RR	BOA VISTA	RR
	SERRA GAUCHA, RS	CAXIAS DO SUL	RS
	VALE DO SINOS, RS	NOVO HAMBURGO	RS
	NORTE GAÚCHO, RS	PASSO FUNDO	RS
	EXTREMO SUL, RS	PELOTAS	RS
	PORTO ALEGRE, RS	PORTO ALEGRE	RS
	LESTE GAÚCHO, RS	PORTO ALEGRE	RS

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
	CENTRO GAÚCHO, RS	SANTA MARIA	RS
	VALE DO ITAJAÍ, SC	BLUMENAU	SC
	OESTE DE SANTA CATARINA, SC	CHAPECÓ	SC
	SUL DE SANTA CATARINA, SC	CRICIÚMA	SC
	FLORIANÓPOLIS, SC	FLORIANÓPOLIS	SC
	NORTE DE SANTA CATARINA, SC	JOINVILLE	SC
	SERGIPE, SE	ARACAJÚ	SE
	BAURU, SP	BAURU	SP
	CAMPINAS, SP	CAMPINAS	SP
SR	JUNDIAÍ, SP	JUNDIAÍ	SP
	OSASCO, SP	OSASCO	SP
	PIRACICABA, SP	PIRACICABA	SP
	PRESIDENTE PRUDENTE, SP	PRESIDENTE PRUDENTE	SP
	RIBEIRÃO PRETO, SP	RIBEIRÃO PRETO	SP
	ABC, SP	SANTO ANDRÉ	SP
	BAIXADA SANTISTA, SP	SANTOS	SP
	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SP	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	SP
	VALE DO PARAIBA, SP	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	SP
	PAULISTA, SP	SÃO PAULO	SP

<i>Tipo</i>	<i>Unidade</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
SR	SE, SP	SÃO PAULO	SP
	PINHEIROS, SP	SÃO PAULO	SP
	SANTANA, SP	SÃO PAULO	SP
	PENHA, SP	SÃO PAULO	SP
	IPIRANGA, SP	SÃO PAULO	SP
	SANTO AMARO, SP	SÃO PAULO	SP
	SOROCABA, SP	SOROCABA	SP
	TOCANTINS, TO	PALMAS	TO