

Curso de Capacitação de Lideranças para Autogestão em Habitação



Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades

Recursos FDS

➤ APRESENTAÇÃO

O Programa visa atender as necessidades de habitação da população de **baixa renda** nas **áreas urbanas**.



O Programa concede financiamento diretamente para:

- os beneficiários (**pessoa física**)
- a Entidade Organizadora (**pessoa jurídica**), que reúne os beneficiários.

Os recursos são provenientes do Orçamento Geral da União - OGU, depositados ao **Fundo de Desenvolvimento Social – FDS**.

➤ REGULAMENTAÇÃO DO PROGRAMA

- Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e suas alterações
- Portaria Interministerial nº 464, de 30 de setembro de 2011
- Resolução nº 200, do Conselho Curador do FDS, de 05 de agosto de 2014
- Instrução Normativa nº 39, do Ministério das Cidades, de 19 de dezembro de 2014



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

[LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009.](#)

[Conversão da Medida Provisória nº 459, de 2009](#)

[Mensagem de veto](#)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

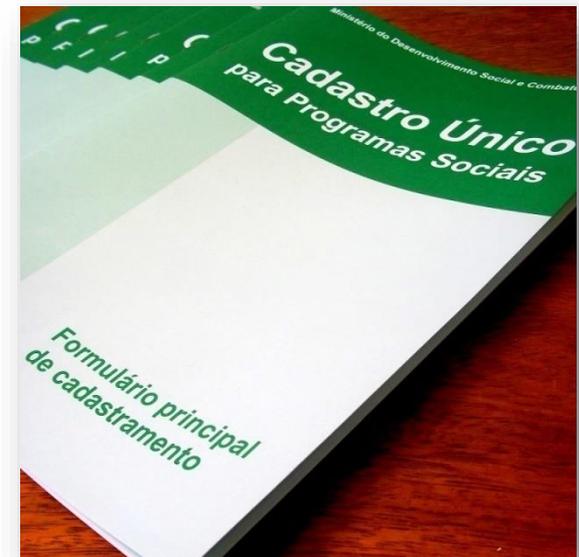
DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

Seção I

➤ PÚBLICO-ALVO

Quem pode participar?

- As famílias com renda bruta mensal de **até R\$ 1.600,00**.
- Estas famílias devem ser agrupadas e indicadas por uma **Entidade Organizadora**.
- Além disso, as famílias devem estar com o cadastro atualizado no **CADÚNICO**.



➤ O QUE É UMA ENTIDADE ORGANIZADORA?

- Uma Entidade Organizadora pode ser uma:
 - **cooperativa habitacional ou mista**
 - **associação de moradores**
 - **entidade privada sem fins lucrativos**
- Ela deve **reunir, organizar e apoiar as famílias** no desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais.
- Deve estar previamente **habilitada pelo Ministério das Cidades**.
 - *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.*

A imagem mostra a interface de usuário do sistema de cadastro do Ministério das Cidades. No topo, há uma barra amarela com o logo do Brasil e o texto "Cidades Ministério das Cidades". Abaixo, uma barra preta com o texto "Ministério das Cidades" e uma imagem de fundo mostrando edifícios e um trem. À esquerda, há um menu com opções: "Entrar no Sistema" (com uma seta verde), "Efetuar Login", "Cadastrar Entidade", "Sistema" (com um ícone de engrenagem) e "Recuperar Senha". À direita, há um formulário de cadastro com o título "Informações do Usuário Responsável pelo preenchimento" e o subtítulo "Preencha as informações para autenticação.". O formulário contém campos para "Login (Nome de usuário)", "Nome Completo", "Senha", "Repetir Senha" e "Email". Um botão "Cadastrar" está localizado na base do formulário.

➤ O QUE É UMA ENTIDADE ORGANIZADORA?

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.
- Programa Crédito Solidário.
- E dos programas oriundos do FGTS.

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

➤ COMO É A SELEÇÃO PARA OS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA?

A seleção dos proponentes é regulamentada pela Portaria do Ministério das Cidades nº 595, de 18 de dezembro de 2013, e suas alterações.

Os critérios para seleção são:

- famílias residentes em **áreas de risco** ou **insalubres** ou que tenham sido **desabrigadas**;
- famílias com **mulheres responsáveis** pela unidade familiar;
Será permitido às mulheres chefes de família firmar contrato de financiamento independente de outorga do cônjuge.
- famílias da qual façam parte **pessoas com deficiência**.
- populações oriundas das **comunidades tradicionais**.

Será reservado 3% das unidades habitacionais para atendimento aos **idosos** ou quantidade determinada por legislação local, o que for maior.

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

Os critérios adicionais são definidos pela Entidade Organizadora.

➤ COMO É A SELEÇÃO PARA OS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA?

Não podem ser beneficiadas com o Programa pessoas que:

- são **titulares de financiamento imobiliário ativo** em qualquer localidade do país;
- são **proprietárias de imóvel residencial** ou promitentes compradoras de imóvel residencial em qualquer localidade do país;
- tenham recebido, a qualquer época, **subsídios diretos ou indiretos para aquisição de moradia** com recursos orçamentários da União e/ou de Fundos (FGTS, FDS, FAR, FNHIS);
- 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;
- tenham **débitos** não regularizados junto à Receita Federal.

➤ CRE (COMISSÃO DE REPRESENTANTES) E CAO (COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS)

CRE (Comissão de Representantes), responsável por:

- Abertura de conta poupança na agência da CAIXA;
- Gestão financeira da produção das UH;
- Prestação de contas aos demais beneficiários sobre a aplicação dos recursos liberados.

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

CAO (Comissão de Acompanhamento de Obras), responsável por:

- Acompanhar as obras e aplicação dos recursos geridos pela CRE;
- Interagir com a construtora e/ou com as lojas de material de construção;
- Interagir com o engenheiro responsável pelas obras;
- Prestar contas aos demais beneficiários sobre o andamento das obras, segurança e guarda das obras e do material adquirido.

Composta por, no mínimo, três pessoas, das 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.



➤ MODALIDADES

Pessoa Física

- a. Aquisição de terreno e construção;
- b. Construção em terreno próprio ou de terceiros;
- c. Aquisição de imóvel novo;
- d. Requalificação de imóvel.

Pessoa Jurídica

- a. Construção em terreno de sua propriedade;
- b. Aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização (população superior a 50.000 habitantes);
- 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;
- e. Construção das unidades habitacionais em terrenos de que tratam as alíneas "b" e "d";
- f. Requalificação de imóvel urbano.

FASE	MODALIDADE OPERACIONAL	
FASE I MODALIDADES QUE NÃO APRESENTAM CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	modalidade b	aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização
	modalidade 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
FASE II MODALIDADES QUE APRESENTAM CONSTRUÇÃO/ REQUALIFICAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	modalidade a	construção em terreno de sua propriedade
	modalidade c	aquisição de terreno e construção
	modalidade e	construção das unidades habitacionais em terrenos adquiridos nas modalidades "b" e "d"
	modalidade f	requalificação de imóvel urbano

➤ MODALIDADES

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

Tipo	Descrição	Pessoa Física	Pessoa Jurídica
Concentradas	unidades residenciais contíguas urbanas, que formam um conjunto habitacional	X	X
Pulverizadas	unidades residenciais isoladas e dispersas em área urbana	X	Não é permitido

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

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

➤ REGIME DE CONSTRUÇÃO

Autogestão:

- Autoconstrução
- Mutirão ou Autoajuda
- Administração Direta



Cogestão:

- Empreitada Global



➤ GARANTIAS

➤ **Alienação Fiduciária**

Para propostas cuja operação propicie ao beneficiário a propriedade plena do imóvel (matrícula do RI, com registro e averbação no nome do beneficiário) a individualização/ identificação da UH ou quota parte.

➤ **Hipoteca**

Para modalidade Aquisição de Gleba Bruta em Condomínio e Construção de UH, a propriedade plena do imóvel é repassada aos beneficiários, mas não é possível a individualização das UH na contratação

➤ **Responsabilidade Solidária pelo prazo de 72 meses.**

Nas situações em que não for possível a constituição de garantia real individualizada por meio da Alienação Fiduciária.

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



➤ 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 seu déficit habitacional urbano:

População do município	Limite de UH por Empreendimento	Limite de UH executadas simultaneamente por EO e/ou contiguas
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	1.000

➤ VALORES

➤ VALOR DE FINANCIAMENTO (VF)

O Valor de Financiamento corresponde ao Valor da Operação.

➤ VALOR DA OPERAÇÃO (VO)

Considerando o regime de construção Empreitada Global, os valores máximos de operação são definidos por UF.

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

COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

Custos Diretos

- Terreno;
- Projetos;
- Construção habitacional, aquisição de imóveis para recuperação e/ou modificação de uso;
- Equipamentos comunitários;
- Administração da obra;
- Urbanização e infraestrutura interna;
- Administração da obra;
- Almojarifado;
- Canteiros de obras;
- Mobilização;
- Desmobilização;
- Segurança;
- Despesas com legalização;
- Trabalho Social;
- Assistência Técnica.

➤ VALORES

COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

Limites Custos Diretos

➤ **Terreno:** até 15% do VO, no caso de Fase I do PJ;

➤ **Projeto* + Assistência Técnica + Administração da obra:** até 8% do VI;

*3% do VI para projetos com até 100 UH; 2% do VI para projetos com mais de 100 e até 300 UH; e 1,5% do VI para projetos com mais de 300 UH.

➤ **Trabalho Social:** até 1,5% do VO, 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 (Fase I), pode-se alocar até 15% do recurso previsto para o trabalho social para a Etapa Pré-Obras.

➤ **Equipamentos Comunitários:** Para projetos com mais de 100 UH, é obrigatório que, no mínimo, 1% do VO e/ou da contrapartida seja destinado a equipamentos comunitários.

Custos Indiretos

➤ **Administração da Sede da Entidade Organizadora:** Estrutura administrativa de condução e apoio à execução da obra, limitado a 0,5% do VO;

➤ **Tributos**

➤ 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.

Desenvolvido em 03 etapas:

- **Etapa Pré-Obras**
- **Etapa Durante as Obras**
- **Etapa de Pós-Ocupação**



➤ PRAZOS

CONTRATANTE	MODALIDADES	PRAZO DE CONSTRUÇÃO
Pessoa Física	a. aquisição de terreno e construção	até 24 meses
	b. construção em terreno próprio ou de terceiros	
	c. aquisição de imóvel novo	
	d. requalificação de imóvel	

➤ PRAZOS

CONTRATANTE	MODALIDADES	PRAZO DE ENTREGA DO ANTEPROJETO	PRAZO DE ENTREGA DO PROJETO E ASSINATURA DO CONTRATO DE	PRAZO DE CONSTRUÇÃO/ REQUALIFICAÇÃO
Pessoa Jurídica	a. construção em terreno de sua propriedade	-	-	até 24 meses
	b. aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização	até 120 dias	até 12 meses, a partir da data de assinatura do contrato originário	-
	c. aquisição de terreno e construção	-	-	até 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	até 120 dias	até 12 meses, a partir da data de assinatura do contrato originário	-
	e. construção das unidades habitacionais em terrenos de que tratam as alíneas "b" e "d".	-	-	até 24 meses
	f. requalificação de imóvel urbano	-	-	até 24 meses

➤ CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

- O Valor de Financiamento é limitado a **R\$ 76.000,00**;
- 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;
- O **prazo de carência** é de 24 meses;
- Não há taxas de juros e não há cobrança de seguro de Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI).



➤ PROPOSTA

➤ **Análise prévia de viabilidade do terreno**

Viabilidade quanto à utilização para fins habitacionais sob os aspectos técnicos de engenharia e jurídico.

➤ **Análise da proposta**

Viabilidade técnica de engenharia, social, jurídica e comercial da proposta.

➤ **Seleção da proposta**

Ministério das Cidades.



➤ CONTRATAÇÃO

- **Prazo: 60 dias após a seleção.**
- **Abertura de contas.**
- **Assinatura do Termo de Cooperação e Parceria.**
- **Assinatura do contrato de financiamento.**
- **Assinatura do Termo de Adesão.**
 - Deve ser assinado pelo beneficiários (pessoa física) no caso de contratação com a Entidade Organizadora (pessoa jurídica).