



# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO



Publicado em: 08/06/2018 | Edição: 109 | Seção: 1 | Página: 158

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

## INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 12, DE 7 DE JUNHO DE 2018

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

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 8º, inciso I, da Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, e o art. 8º, incisos I e III, do Decreto nº 1.081, de 8 de março de 1994, e considerando o disposto na Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social - CCFDS, com a redação dada pelas Resoluções nº 217, de 1º de novembro de 2017 e nº 219, de 29 de março de 2018 do CCFDS, resolve:

Art. 1º Regular, na forma dos Anexos, o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E, aprovado pela Resolução nº 214 do CCFDS, de 15 de dezembro de 2016, com a redação dada pelas Resoluções nº 217, de 1º de novembro de 2017 e nº 219, de 29 de março de 2018 do CCFDS.

Art. 2º Fica revogada a Instrução Normativa nº 14, de 22 de março de 2017, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União de 24 de março de 2017, Seção 1, páginas 108 a 111.

Art. 3º O Agente Operador regulamentará procedimentos operacionais complementares aos definidos nesta Instrução Normativa.

Art. 4º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

ALEXANDRE BALDY

### ANEXO I

#### DIRETRIZES GERAIS

#### SUMÁRIO

1. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES
2. PÚBLICO ALVO
3. HABILITAÇÃO DA EO
4. MODALIDADES DE FINANCIAMENTO
5. REGIMES DE CONSTRUÇÃO
6. ORIGEM DOS RECURSOS E COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO
7. VALOR DA OPERAÇÃO
8. VALOR DA CONTRAPARTIDA
1. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

1.1 Os participantes do Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades - PMCMV-E e suas respectivas atribuições encontram-se definidos na forma a seguir especificada:

a) Órgão Gestor - Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação - MCidades/SNH: tem a atribuição de definir as diretrizes, prioridades, sanções, estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para análise, hierarquização, seleção e contratação das propostas, bem como acompanhar e avaliar as ações desenvolvidas para implementação do Programa e repasse de recurso do Orçamento Geral da União - OGU ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS.

b) Agente Operador - Caixa Econômica Federal - CEF: responsável por alocar o orçamento ao Agente Financeiro de acordo com a distribuição orçamentária por região geográfica, definir e orientar acerca dos procedimentos operacionais a serem observados pelo Agente Financeiro na execução do Programa,

enviar propostas de intervenção habitacional, consideradas enquadradas para fins de seleção pelo Órgão Gestor, remunerar o Agente Financeiro pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em Portaria Interministerial específica, apurar responsabilidade por eventuais falhas na atuação do agente financeiro, disponibilizar mensalmente ao MCidades as informações dispostas nesta Instrução Normativa necessárias ao monitoramento e avaliação do Programa e por acompanhar e monitorar as operações contratadas pelo Agente Financeiro.

c) Agente Financeiro - Caixa Econômica Federal - CEF: Responsável por executar procedimentos de habilitação das EO para atuação no PMCMV-E, recepcionar e analisar documentação para enquadramento de propostas e posterior seleção pelo Órgão Gestor, analisar as propostas de intervenção habitacional selecionadas pelo Órgão Gestor sob os aspectos jurídico, técnico e cadastral e contratar as propostas que demonstrem viabilidade técnico-econômica, receber e verificar Anotação de Responsabilidade Técnica de Obras e Serviços - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, monitorar a execução dos contratos incluindo as atividades de trabalho social, efetuar a liberação de recursos, acompanhar atividades relativas à entrega dos empreendimentos, encaminhar providências para tratamento de empreendimentos frustrados, executar atividades de manutenção contratual pós-entrega incluindo a cobrança das prestações junto aos beneficiários e repasse das mesmas ao FDS, identificar a ocorrência de desvios de finalidade das unidades habitacionais entregues e adotar providências quando cabível e prestar as informações solicitadas pelo Agente Operador, e efetuar chamamento público como forma de seleção de Entidade Organizadora, quando necessário.

d) Beneficiários: Pessoas físicas adquirentes das unidades habitacionais - UH que se enquadrem nas condições estabelecidas no Programa, previamente indicadas pela EO e posteriormente inseridas em cadastro que permita a análise pelo Sistema de Tratamento de Arquivos Habitacionais da CEF - SITAH.

e) Comissão de Representantes do Empreendimento - CRE: Comissão composta de, no mínimo, 3 (três) pessoas eleitas por meio de assembleia, com registro em Ata, sendo um membro efetivo da EO e os demais membros vinculados ao grupo de beneficiários do empreendimento. Considera-se membro efetivo da EO a pessoa integrante da diretoria ou coordenação devidamente eleita e com mandato vigente, vedada a participação de membros da Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO. Tem a responsabilidade de gerir e movimentar os recursos financeiros destinados à produção e legalização do empreendimento, de executar cotação de preços, de realizar pagamentos, após consulta à CAO sobre a qualidade de serviços executados e materiais adquiridos ou utilizados, e de efetuar prestação de contas, à qual será dada publicidade aos beneficiários.

f) Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO: Comissão composta de, no mínimo, 3 (três) pessoas eleitas por meio de assembleia, com registro em Ata, sendo um membro da EO e os demais vinculados ao grupo de beneficiários do empreendimento, vedada a participação de membros da CRE. Tem a responsabilidade de acompanhamento e fiscalização da execução do empreendimento mediante interlocução e apoio da assessoria técnica e, quando em regime de cogestão, com construtora e, quando em regime de autogestão, com prestadores de serviços.

g) Entidade Organizadora - EO: Cooperativa habitacional ou mista, associação ou Entidade privada sem fins lucrativos, habilitada junto ao MCidades, responsável pela proposta de intervenção habitacional junto ao Agente Financeiro e desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos de arquitetura, engenharia, de trabalho social; seleção, mobilização, organização e orientação às famílias tomadoras dos financiamentos, inclusive em relação à documentação necessária, e gestão dos recursos financeiros, obras e serviços do empreendimento, por meio de participação na CRE e CAO.

h) Equipe ou órgão de assessoria técnica: Contratada pela EO, com anuência da CAO e da CRE, com a função de responsável técnico pela elaboração, licenciamento e aprovação dos projetos e, quando em regime de autogestão, pelo acompanhamento, fiscalização e gerenciamento da execução do empreendimento.

i) Empresa do ramo da construção civil: Contratada pela EO e com a anuência da CAO e da CRE, observadas as análises obrigatórias na forma regulamentada pelo Agente Operador, responsável por realizar atividades relacionadas à elaboração e realização de estudo prévio de viabilidade da proposta, elaboração

dos projetos, execução e conclusão das obras. Deve, ainda, responsabilizar-se pelo recolhimento das obrigações previdenciárias e demais tributos relacionados aos serviços e obras para os quais tenha sido contratada.

j) Órgãos da administração direta ou indireta vinculados à União, estados, Distrito Federal ou municípios, que venham a aportar bens ou serviços necessários à composição do investimento do empreendimento.

## 2. PÚBLICO ALVO

2.1. O público-alvo do PMCMV-E é composto por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), organizadas sob a forma associativa.

2.2. Admitir-se-á, para até 10% (dez por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento, que a renda mensal bruta seja limitada a R\$ 2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais).

2.3. As condições e procedimentos de seleção dos beneficiários serão estabelecidas em normativo específico do MCidades.

## 3. HABILITAÇÃO DA EO

3.1. A habilitação das EO ocorrerá conforme regulamentado pelo MCidades em normativo específico.

## 4. MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

4.1. O PMCMV-E destina-se à concessão de financiamentos a pessoas físicas, contratadas sob forma associativa, para execução das seguintes modalidades operacionais:

a) Construção de Unidades Habitacionais Urbanas: modalidade operacional que objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais dotadas de padrões de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais, e de desempenho técnico, segundo normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

b) Requalificação de Imóveis Urbanos: modalidade operacional que objetiva a aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso.

4.2. Para a execução da modalidade descrita na alínea "a" deverão ser utilizadas áreas que, na entrega do empreendimento aos beneficiários finais, possuam vias de acesso e infraestrutura básica, esta última composta por solução de abastecimento de água e esgotamento sanitário e energia elétrica.

4.3. Serão adquiridos no âmbito da modalidade correspondente à alínea "b", exclusivamente, imóveis usados que se encontrem vazios, abandonados ou subutilizados ou ainda em estado de conservação que comprometa sua habitabilidade, segurança ou salubridade. Tais imóveis deverão estar situados em áreas inseridas na malha urbana, dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.

4.4. É facultado às EO atuarem como tomadoras dos financiamentos, nos casos de empreendimentos que ainda não tenham as matrículas autônomas correspondentes a cada unidade habitacional ou que requeiram financiamento para elaboração de projetos e obtenção das aprovações e licenciamentos necessários, observadas as condições previstas em normativo específico que aprova o PMCMV-E.

4.5. Nas hipóteses descritas no item 4.4 deverá ser apresentado, previamente à contratação, Termo de Adesão ao empreendimento assinado individualmente por cada beneficiário integrante do grupo associativo em conjunto com a EO e o Agente Financeiro.

4.5.1. O Termo de Adesão constitui-se no instrumento por meio do qual é formalizada a indicação dos futuros adquirentes finais das unidades habitacionais produzidas. É utilizado para resguardar as condições de enquadramento das famílias no Programa, em especial, a renda, quando os contratos com as pessoas físicas não são firmados no ato da contratação da produção do empreendimento.

4.5.2. O Termo de Adesão não assegura a posse ou a propriedade da unidade a ser adquirida ou produzida e deverá ser firmado apenas com os beneficiários avaliados e enquadrados pelo Agente Financeiro.

## 5. REGIMES DE CONSTRUÇÃO

5.1. Sob Autogestão: É a utilização exclusiva de meios próprios da EO ou dos beneficiários para a gestão da produção das UH, conjugadas ou não com a contratação de profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários, nos seguintes regimes construtivos, de forma exclusiva ou conjugados:

a) autoconstrução: cada beneficiário produz sua UH;

b) mutirão ou ajuda mútua: todos os beneficiários produzem todas as UH;

c) administração direta: a EO, com a anuência da CAO, contrata profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários.

5.2. Sob Cogestão: É a utilização de empresa do ramo da construção civil para produção total das UH, no regime construtivo de empreitada global. Neste regime, a EO, com anuência da CAO, contrata empresa especializada para execução total das obras e serviços por preço certo e total.

5.2.1. Na adoção do regime construtivo por empreitada global é obrigatório a indicação, pela EO, de responsável técnico pela fiscalização da obra com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

5.3. No caso de construção verticalizada é obrigatória a contratação no regime construtivo de Cogestão, sendo permitido o regime de autogestão pela EO quando o Responsável Técnico ou sua Assessoria Técnica comprovar acervo técnico compatível ao projeto elaborado.

5.3.1. Considera-se construção verticalizada aquela acima do térreo e com mais de um pavimento.

5.4. Nos regimes construtivos sob autogestão e cogestão, é obrigatória a comprovação de acervo técnico compatível com o projeto proposto, pelo Responsável Técnico ou pela Assessoria Técnica da EO, junto ao Agente Financeiro.

## 6. ORIGEM DOS RECURSOS E COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

6.1 As operações do PMCMV-E utilizarão recursos provenientes do OGU, transferidos ao FDS, conforme disposto no art. 2º, inciso II, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

6.2. O valor do investimento corresponde ao valor da operação acrescido da contrapartida, conforme definições seguintes:

a) O valor da operação equivale ao valor de financiamento a ser aportado pelo FDS. Seus limites são discriminados por UH e por unidade da federação - UF, conforme Anexo II, item 8 desta Instrução Normativa.

b) O valor da contrapartida corresponde ao aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, em caráter complementar aos recursos de que trata o item 6.1.

## 7. VALOR DA OPERAÇÃO

7.1. Para fins de enquadramento nos limites de que trata o Anexo II, item 8, utilizar-se-á o valor médio da unidade habitacional.

7.2. Os valores constantes do Anexo II, item 8, levam em consideração a utilização do regime construtivo sob cogestão (por empreitada global). Para o regime de construção sob autogestão, os valores serão reduzidos em 8% (oito por cento), exceto para propostas da modalidade de requalificação de imóveis urbanos.

7.2.1. A redução prevista no subitem anterior poderá ser reincorporada aos valores da operação, desde que utilizada para a melhoria da unidade habitacional ou a construção de equipamentos comunitários condominiais, limitada ao valor máximo de operação.

7.3. Para empreendimentos contratados na modalidade construção de unidades habitacionais, o valor destinado ao componente terreno será limitado a 10% (dez por cento) do valor total da operação, admitida a elevação para 15% (quinze por cento) quando executados em capitais estaduais classificadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE como metrópole.

7.3.1. Os imóveis para as modalidades Construção de Unidades Habitacionais Urbanas e Requalificações de Imóveis Urbanos, a serem adquiridos, ou de propriedade própria (EO ou beneficiário) ou do Poder Público, deverão estar devidamente legalizados com matrícula no Registro Imobiliário.

7.3.2. Excepcionalmente, quando de propriedade do Poder Público, admitir-se-á imóveis em processo de desapropriação amigável, com preço definido, que possua auto de imissão provisória da posse concedida pelo judiciário ou, ainda, em regime de concessão de direito real de uso ou de concessão de uso

especial para fins de moradia.

7.3.3. Para todas as formas de obtenção de imóveis deverá ser garantida a futura individualização por família.

7.4. O valor destinado ao componente Projeto é limitado aos percentuais seguintes, conforme o número de UH do empreendimento:

a) Empreendimentos com até 100 (cem) UH: investimento limitado a 3% (três por cento) do valor correspondente ao somatório dos itens componentes do investimento, excetuados aqueles referentes ao custo indireto.

b) Empreendimentos com mais de 100 (cem) e limitados a 300 (trezentas) UH: investimento limitado a 2,5% (dois e meio por cento) do valor correspondente ao somatório dos itens componentes do investimento, excetuados aqueles referentes ao custo indireto.

c) Empreendimentos com mais de 300 (trezentas) UH: investimento limitado a 2% (dois por cento) do valor correspondente ao somatório dos itens componentes do investimento, excetuados aqueles referentes ao custo indireto.

7.4.1. São consideradas etapas de elaboração do projeto, os itens descritos a seguir:

a) Estudo Preliminar: Estudo de massas e caracterização da viabilidade do programa, considerando diretrizes urbanísticas do terreno, levantamento planialtimétrico/ topográfico, parecer de viabilidade de aproveitamento do terreno, sondagem e parecer geotécnico, viabilidade de atendimento pelas concessionárias de água e esgotos e de energia, manifestação do órgão ambiental competente ou licença prévia, quando for o caso.

b) Projeto Básico: conjunto de elementos necessários e suficientes para caracterizar a obra, que assegurem a viabilidade técnica, o adequado tratamento do impacto ambiental e de vizinhança do empreendimento e o atendimento às especificações mínimas definidas em normativo específico do MCidades, e que possibilitem a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e prazo de execução.

c) Projeto Legal: conjunto de elementos do projeto básico acrescido dos desenhos e documentos necessários à aprovação legal do projeto junto aos órgãos competentes.

d) Projeto Executivo: conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra.

7.4.2. Os custos referentes a Estudos Preliminares e a Projetos Básico, Legal e Executivo, elaborados anteriormente à apresentação da proposta junto ao Agente Financeiro, podem compor o valor destinado ao componente Projeto.

7.5. O valor destinado ao componente equipamentos comunitários condominiais deverá corresponder a, no mínimo, 1% (um por cento) do valor da operação, exceto nas intervenções com menos de 100 (cem) unidades habitacionais.

7.5.1. São considerados equipamentos comunitários condominiais os destinados ao desporto, lazer, convivência comunitária e a sala do síndico, quando couber, edificados nas áreas comuns dos empreendimentos.

7.6. O somatório dos valores destinados aos componentes Projeto, Assistência Técnica e Administração da Obra, quando financiados pelo FDS, observará os seguintes limites, conforme número de unidades do empreendimento e regime de construção:

a) 8% (oito por cento) e 7,5% (sete e meio por cento) do valor da operação para empreendimentos com até 100 (cem) unidades habitacionais a serem construídos nos regimes de autogestão e cogestão, respectivamente;

b) 7,5% (sete e meio por cento) e 7% (sete por cento) do valor da operação para empreendimentos com mais de 100 (cem) e limitados a 300 (trezentas) unidades habitacionais a serem construídos nos regimes de autogestão e cogestão, respectivamente;

c) 7% (sete por cento) e 6,5% (seis e meio por cento) do valor da operação para empreendimentos com mais de 300 (trezentas) unidades habitacionais a serem construídos nos regimes de autogestão e cogestão, respectivamente.

7.7. Conforme disposto em normativo específico do MCidades, o valor destinado ao componente Trabalho Social deve corresponder a 1,5% (um e meio por cento) do valor da operação, quando se tratar de empreendimentos unifamiliares, e 2% (dois por cento) para empreendimentos multifamiliares (regime de propriedade condominial).

7.7.1. Para empreendimentos cujo projeto seja elaborado no prazo de vigência do contrato, é permitida a alocação de até 15% (quinze por cento) do recurso previsto para o item trabalho social na etapa pré-obras.

7.7.2. Para todos os empreendimentos deverá ser previsto, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor para a etapa Pós-Ocupação.

7.8. O valor destinado à administração da sede, correspondente às despesas com o custeio da estrutura administrativa da sede da EO na condução e apoio à execução da obra do empreendimento e está limitado a 0,5% (meio por cento) do valor da operação.

## 8. VALOR DA CONTRAPARTIDA

8.1. Nos casos em que haja aporte de contrapartida, o valor correspondente deverá ser deduzido do valor da operação, observado o Anexo II, item 8.

8.2. Excepcionalmente, admitir-se-á que não se efetue a dedução prevista no subitem anterior, desde que o recurso da contrapartida seja utilizado para:

- a) viabilização do custo de aquisição do empreendimento, justificada pelo custo do terreno ou infraestrutura necessária para viabilizar a obra;
- b) aumento da área da unidade habitacional ou número de cômodos;
- c) melhoria das especificações da unidade habitacional ou do empreendimento, em relação às especificações mínimas estabelecidas em ato normativo específico; ou
- d) melhoria das áreas e dos equipamentos de uso comum.

## ANEXO II

### DIRETRIZES OPERACIONAIS

#### SUMÁRIO

1. ENQUADRAMENTO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS
2. CRITÉRIOS PARA LIBERAÇÃO DE PARCELAS
3. COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS
4. CONTA DE MOVIMENTO DOS RECURSOS ORIUNDOS DO FDS
5. COBERTURAS DE RESPONSABILIDADE DO FDS
6. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS EMPREENDIMENTOS
7. DIRETRIZES PARA EXECUÇÃO DO TRABALHO SOCIAL
8. VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS
9. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

#### 1. ENQUADRAMENTO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS

1.1. A contratação de operações no âmbito do MCMV-E será precedida de processo de seleção de propostas, em conformidade com a disponibilidade orçamentária e financeira.

1.2. O MCidades expedirá instrumento específico regulamentando o processo de seleção, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) prazos para cadastramento de propostas e contratação das operações selecionadas;
- b) documentação mínima que deverá ser apresentada pela Entidade proponente; e
- c) critérios de enquadramento e seleção de propostas.

1.3. A meta física será distribuída entre as regiões geográficas do País, de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbano, apurado pela Fundação João Pinheiro do Governo do Estado de Minas Gerais, para famílias com renda limitada a 3 (três) salários mínimos, considerando os dados do IBGE mais recentes, divulgados no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, observada a regulamentação do CCDFS.

#### 2. CRITÉRIOS PARA A LIBERAÇÃO DE PARCELAS

2.1. Para os empreendimentos habitacionais executados em regime construtivo de Cogestão, as parcelas previstas no cronograma físico-financeiro serão liberadas após o ateste/medição realizado pelo Agente Financeiro, mediante a emissão de relatório com a constatação da execução da parcela prevista.

2.1.1. Não é permitida a antecipação de parcela para esse regime de construção.

2.1.2. Caso haja execução de etapa em prazo inferior a 30 dias da última liberação, será permitida nova liberação de parcela.

2.2. Para os empreendimentos habitacionais executados em regime construtivo de Autogestão, as parcelas previstas no cronograma físico-financeiro serão liberadas de forma antecipada pelo Agente Financeiro.

2.2.1. O Agente Operador estabelecerá, em função do porte do empreendimento, do prazo e da etapa do cronograma de obra, os percentuais máximos de antecipação de valores com relação ao percentual físico executado. O somatório dos valores liberados não poderá exceder o valor executado em 8% (oito por cento) do valor da operação.

2.2.2. A primeira parcela será liberada em até 15 (quinze) dias após a apresentação ou devolução, ao Agente Financeiro, do(s) contrato(s) de financiamento(s) devidamente registrados no Ofício de Registro de Imóveis.

2.2.3. As parcelas intermediárias, exceto a última, serão liberadas após a comprovação da execução parcial ou total das parcelas anteriormente pagas.

2.2.4. A última parcela do cronograma será liberada após a comprovação de execução integral da parcela anterior, sendo antecipado o percentual relativo à execução das obras, até o limite de 99,99% do valor acumulado do cronograma, e bloqueado o percentual correspondente aos custos de legalização, na forma regulamentada pelo Agente Operador.

2.3. O prazo para comprovação de início de obras será de até 30 (trinta) dias, contados da data da primeira parcela antecipada ou liberada.

2.4. O Agente Financeiro poderá exigir outros documentos ou comprovantes para liberação das parcelas, em cumprimento às exigências legais, tributárias e normativas do Programa.

2.5. A EO deverá apresentar ao Agente Financeiro, mensalmente, ainda que não tenha havido evolução de obra, a Planilha de Levantamento de Serviços - PLS, acompanhado de justificativas nas hipóteses em que a PLS demonstre execução inferior à prevista.

2.6. Os pagamentos referentes a estudos, levantamentos topográficos, sondagens e partes constituintes dos projetos ficam condicionados à apresentação pela EO e aprovação pelo Agente Financeiro dos respectivos produtos, não cabendo antecipação nesses casos.

### 3. COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS

3.1. Compete à EO e à empresa da construção civil, quando for o caso, apresentar, juntamente com a CRE, ao Agente Financeiro a matrícula CEI da obra e dos recolhimentos mensais das contribuições sociais e tributos ou da comprovação de isenção.

3.2. A liberação das parcelas de obras previstas no cronograma físico-financeiro estará condicionada à comprovação dos recolhimentos no CEI da obra, cujo montante das guias deve corresponder, no mínimo, a 3% (três por cento), observada a regulamentação do Agente Operador.

3.3. A não comprovação dos recolhimentos das obrigações previdenciárias no CEI da obra ou da isenção, implicará na retenção de 3% (três por cento) sobre o custo total de obra executada, cumulativamente, o qual será liberado somente após a comprovação do recolhimento ou apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CND final emitida pela Receita Federal do Brasil.

3.4. No caso de utilização de autoconstrução, mutirão ou ajuda mútua, a liberação das parcelas estará condicionada à comprovação da isenção, nos termos da Instrução Normativa n.º 971 da Receita Federal do Brasil, de 17 de novembro de 2009, e alterações.

### 4. CONTA DE MOVIMENTO DOS RECURSOS ORIUNDOS DO FDS

4.1. As parcelas destinadas ao pagamento dos custos e serviços componentes do valor de investimento, exceto o pagamento do valor do terreno, serão creditadas, obrigatoriamente, em conta de depósito aberta no Agente Financeiro em nome da CRE.

4.2. A conta de depósito somente será movimentada em conjunto, por todos os titulares.

4.3. Admitir-se-á a utilização de conta poupança, na forma regulamentada pelo Agente Financeiro.

## 5. COBERTURAS DE RESPONSABILIDADE DO FDS

5.1. Os contratos de financiamento celebrados com os tomadores pessoas físicas contarão com a cobertura de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, integralmente suportada pelo FDS, na forma regulamentada pelo Agente Operador.

5.2. É vedada a cobertura a título de danos físicos ao imóvel de custos decorrentes de: ações provocadas pelos beneficiários; má conservação; ou ocupação irregular das unidades habitacionais.

## 6. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS EMPREENDIMENTOS

6.1. Adicionalmente às diretrizes gerais descritas na Resolução CCFDS nº 214, de 2016 com a redação dada pelas Resoluções do CCFDS nº 217, de 1º de novembro de 2017 e nº 219, de 29 de março de 2018, a elaboração dos projetos de empreendimentos deve observar as definições a seguir:

a) Diretrizes para a elaboração de projetos, especificações mínimas e requisitos para contratação definidos por meio de normativo específico do MCidades;

b) Limite de unidades habitacionais em execução simultânea pela EO de acordo com seu nível de habilitação, conforme ato normativo específico do MCidades.

c) Número máximo de unidades habitacionais por empreendimento, de acordo com o porte populacional do município, conforme o quadro abaixo:

População do município	Quantidade de Unidades Empreendimento isolado	Quantidade de Unidades Agrupamento
até 20.000 habitantes	50	200
de 20.001 a 50.000 habitantes	100	400
de 50.001 a 100.000 habitantes	300	1.200
mais de 100.000 habitantes	500	2.000

d) Valor da operação, conforme Anexo II, item 8.

6.2. As vias de acesso ao empreendimento deverão apresentar solução de pavimentação definitiva, excetuados os casos de empreendimentos compostos de unidades isoladas, para os quais será exigida a execução de vias de acesso permanente, que suportem as variações climáticas.

6.2.1. Considera-se unidade isolada a edificação unifamiliar de uso residencial não integrante de conjunto ou agrupamento de edificações, seja em loteamento ou condomínio.

## 7. DIRETRIZES PARA A EXECUÇÃO DO TRABALHO SOCIAL

7.1. 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.

7.2. O Trabalho Social será executado pela EO sob a responsabilidade técnica de profissional de área compatível e com experiência comprovada em desenvolvimento comunitário, devendo suas ações ser articuladas com as políticas públicas locais.

7.3. As ações necessárias para cada etapa de desenvolvimento do trabalho social constam em normativo específico do MCidades.

## 8. VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

8.1. Para operações contratadas na modalidade Construção de Unidades Habitacionais Urbanas conforme especificações mínimas vigentes, estabelecidas em normativo específico, os valores máximos por unidade habitacional são especificados a seguir:

LOCALIDADE	TIPOLOGIA	Valor Máximo (R\$ 1,00)			
		DF, RJ, SP	SUL, ES, MG	CENTRO OESTE (Exceto DF)	NORTE, NORDESTE



Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	Apartamento e casa sobreposta	96.000	88.000	82.000	82.000
	Casa	93.000	85.000	79.000	79.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital	Apartamento e casa sobreposta	95.000	82.000	80.000	80.000
com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	Casa	92.000	79.000	77.000	77.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista	Apartamento e casa sobreposta	88.000	80.000	78.000	78.000
	Casa	85.000	77.000	75.000	75.000
e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes					
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	Apartamento e casa sobreposta	84.000	75.000	73.000	73.000
	Casa	81.000	72.000	70.000	70.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	Apartamento e casa sobreposta	73.000	70.000	68.000	68.000
	Casa	70.000	67.000	65.000	65.000
Demais municípios	Apartamento e casa sobreposta	-	-	-	-
	Casa	64.500	63.500	62.500	62.500

8.2. As condições gerais para provisão de sistemas alternativos de geração de energia para empreendimentos contratados no âmbito do PMCMV-E serão estabelecidas em normativo específico do MCidades.

8.3. Nas operações contratadas na modalidade Requalificação de Imóveis Urbanos, os valores máximos por unidade habitacional poderão ser os que seguem:

RECORTE TERRITORIAL	Valor Máximo (R\$ 1,00)			
	DF, RJ e SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE e NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	135.000	125.000	120.000	120.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior	125.000	120.000	115.000	115.000
ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes				
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista	115.000	110.000	105.000	100.000
e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes				
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	100.000	95.000	90.000	85.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	80.000	75.000	75.000	70.000
Demais municípios	70.000	70.000	70.000	70.000

## 9. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

9.1. O MCidades realizará o monitoramento e avaliação do Programa, a partir das informações que deverão ser disponibilizadas pelo Agente Operador, conforme segue:

- a) Código, nome e endereço do empreendimento;
- b) Coordenadas geográficas dos limites do terreno;
- c) Código do IBGE e nome do município;
- d) Unidade da federação a que pertence o município;
- e) Número da operação e/ou do contrato;
- f) Quantidade e tipologia das unidades (casa, apartamento ou casa sobreposta) que compõem o empreendimento;
- g) Quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;
- h) Razão social e CNPJ da EO;
- i) Nome, CPF e e.mail do responsável pela EO;
- j) Natureza da operação (construção ou requalificação);
- k) Tipo de parcelamento (desmembramento ou loteamento), quando houver;
- l) Motivo da rejeição do projeto, caso tenha ocorrido;
- m) Valor total da operação;
- n) Valor total do investimento;
- o) Valor total das contrapartidas;
- p) Tipos, valores e responsáveis pelas contrapartidas aportadas;
- q) Valor de aditamento ou de seleção complementar;
- r) Valor de aporte adicional;
- s) Data de apresentação do projeto;
- t) Data de assinatura do contrato;
- u) Data prevista de conclusão da obra (prevista e efetiva);
- v) Data de entrega do empreendimento (prevista e efetiva);
- w) Data da inauguração do empreendimento;
- x) Data do contrato de alienação da unidade;
- y) Percentuais de execução de projetos e obras;
- z) Situação da execução do contrato (não iniciada, normal, paralisada, atrasada, outras);
- aa) Providências adotadas (no caso de não iniciada, atrasada ou paralisada);
- bb) Nome, sexo, idade e NIS do responsável pela família a qual foi alienada a UH;
- cc) Renda familiar mensal bruta dos beneficiários dentro do grupo familiar;
- dd) Se há membro da família com deficiência física;
- ee) Se há mulher chefe de família;
- ff) Se há titular com deficiência física;
- gg) Número do contrato de alienação da unidade;
- hh) Quantidade de unidades ociosas no empreendimento;
- ii) Posição da inadimplência superior a 30 dias por empreendimento;
- jj) Posição da inadimplência superior a 60 dias por empreendimento;
- kk) Posição da inadimplência superior a 90 dias por empreendimento.

9.2. A disponibilização das informações constantes do item anterior deverá ser feita por meio de base de dados a ser formatada, em conjunto com a Secretaria Nacional de Habitação, num prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Instrução Normativa.

### ANEXO III

#### DIRETRIZES PARA AJUSTAMENTO DE CONTRATOS

#### SUMÁRIO

1. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA
2. APORTE ADICIONAL OU SUPLEMENTAÇÃO DE RECURSOS
3. AFASTAMENTO OU SUBSTITUIÇÃO DA EO
4. SUBSTITUIÇÃO DE BENEFICIÁRIOS

## 1. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

1.1. Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de prazo de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.

1.2. A prorrogação de prazo de carência deverá ser autorizada pelo Agente Operador, a partir de solicitação fundamentada da EO e parecer favorável do Agente Financeiro, atestando a viabilidade do prazo solicitado para o término das obras com os valores contratuais originais.

1.3. A prorrogação de que trata o item 1.1 limita-se às hipóteses e períodos seguintes:

a) 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis por mais 12 (doze) meses, para empreendimentos cujo contrato preveja a execução direta das obras;

b) 36 (trinta e seis) meses prorrogáveis por mais 18 (dezoito) meses, para empreendimentos que requeiram recursos financeiros para elaboração de projetos e obtenção das aprovações e licenciamentos necessários.

1.4. Os casos excepcionais poderão ser autorizados pelo Agente Operador, condicionados à apresentação da documentação constante no item 1.2 acrescido de plano de ação elaborado pela EO, que será regulamentado pelo Agente Operador.

1.5. Caso o Agente Financeiro constate a necessidade de aporte adicional ou de suplementação de valores, o pedido de prorrogação de prazo de carência deverá seguir os ritos detalhados no item 2 deste Anexo.

## 2. APORTE ADICIONAL OU SUPLEMENTAÇÃO DE RECURSOS

2.1. O Agente Operador poderá autorizar o aporte adicional ou a suplementação de recursos pelo FDS, de forma a propiciar a retomada, conclusão ou legalização de empreendimentos contratados anteriormente à vigência da Resolução CCFDS nº 214, de 2016, mediante análise de parecer favorável apresentado pelo Agente Financeiro.

2.2. Considerar-se-á suplementação, a alocação de recursos financeiros necessários à conclusão daqueles empreendimentos ainda em fase de construção ou de legalização, em razão de fatos supervenientes ou imprevisíveis, e que não decorram de erros nos projetos, dolo ou culpa, cuja execução e motivação sejam devidamente atestadas pelo Agente Financeiro.

2.2.1. Não ensejarão suplementação quaisquer fatos previstos ou previsíveis, tais como inflação, custos trabalhistas, fenômenos climáticos típicos e violações ao direito de posse quando não houver vigilância.

2.3. Considerar-se-á aporte adicional, a alocação de recursos financeiros imprescindíveis à conclusão e legalização de empreendimentos em fase de construção ou de legalização mediante cumprimento das condicionantes previstas pela Resolução CCFDS nº 217, de 2017, artigo 3º, §2º e 3º, nas hipóteses de não ocorrência de fato superveniente em que seja comprovada maior vantagem para o Fundo.

2.4. O Agente Operador expedirá os atos normativos necessários à operacionalização de aporte adicionais e suplementações de recursos.

2.5. Para solicitação da demanda ao Agente Operador, o Agente Financeiro seguirá o rito descrito a seguir:

a) Identificação prévia das operações paralisadas ou com indícios de paralisação e notificação das respectivas EO responsáveis;

b) Elaboração de parecer conclusivo sobre a viabilidade técnica e financeira de continuidade da operação identificada a partir da justificativa fundamentada da EO e mediante realização de vistoria do empreendimento pela área técnica;

c) Tipificação da ocorrência ou não de fato superveniente motivador da situação.

2.5.1. O parecer de que trata a alínea "b" do item 2.5 deverá conter, no mínimo:

a) Levantamento da situação atual do empreendimento, acompanhada do último Relatório de Acompanhamento do Empreendimento;

b) Levantamento de custos e indicação dos itens do orçamento em que serão necessárias alterações em preços unitários ou na discriminação/quantidade de serviços que justificam o aporte adicional ou a suplementação;

- c) Previsão de novo cronograma para conclusão das obras, acompanhada da informação da ocorrência de prorrogações de prazos de carência anteriores;
- d) Apontamentos sobre a necessidade de solicitação de prorrogação do prazo de carência da operação;
- e) Avaliação da possibilidade, inclusive, de redução de metas, especificações, distrato ou resolução do contrato.

2.6. Uma vez confirmada a ocorrência de fato superveniente pelo Agente Operador, esse deverá autorizar o início dos procedimentos para retomada das obras por meio da suplementação de valores, condicionada à avaliação da SNH, exclusivamente no que se refere à disponibilidade orçamentária e financeira.

2.7. Uma vez confirmada a não ocorrência de fato superveniente pelo Agente Operador, esse deverá avaliar as possibilidades de aporte adicional de recursos, redução de metas, distrato ou resolução da operação, a hipótese que representar melhor vantagem ao fundo.

2.7.1. Identificada a necessidade de aporte adicional de recursos pelo Agente Operador, o Agente Financeiro deverá:

- a) Adotar as medidas operacionais cabíveis para o afastamento da EO, nos termos do item 3 deste Anexo;
- b) Tornar obrigatória a adoção do regime de empreitada global para a conclusão das obras;
- c) Iniciar demais procedimentos para retomada das obras por meio do aporte adicional de recursos, condicionado à avaliação da SNH, exclusivamente no que se refere à disponibilidade orçamentária e financeira;
- d) Elaborar relatório para apuração de causas e responsabilidades;
- e) Notificar a EO, aplicar as sanções previstas e adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis, nos casos em que forem constatados seu dolo ou culpa.

2.7.2. As condições de que tratam as alíneas "a" e "b" do item 2.7.1 poderão ser excepcionadas pelo Agente Operador a partir de solicitação fundamentada da EO e manifestação favorável do Agente Financeiro.

2.7.3. O Agente Operador deverá acompanhar as ações do Agente Financeiro de que tratam as alíneas "d" e "e" do item 2.7.1 para a apuração e identificação de todos os responsáveis.

2.8. Nos casos em que o valor do contrato, por UH, acrescido do aporte adicional ou da suplementação, supere os limites constantes do Anexo II, item 8, a análise do Agente Operador será, obrigatoriamente, embasada em laudo de perícia técnica de engenharia, que abordará, no mínimo, as causas, levantamento dos serviços necessários à conclusão do empreendimento e os custos decorrentes.

2.9. Na hipótese de empreendimentos em situação passível de ocupação, invasão ou depredação, atestada pelo Agente Financeiro, o Agente Operador poderá autorizar a liberação de recursos para pagamento do custo com segurança do empreendimento, inclusive previamente ao processo de autorização de aporte adicional ou suplementação de recursos do FDS.

2.9.1. Para a autorização de que trata o subitem anterior, a Entidade deverá apresentar plano de ação que contemple as providências que serão adotadas para a conclusão do empreendimento, com no mínimo, o cronograma de implementação e informações sobre a necessidade e fonte de recursos adicionais.

### 3. AFASTAMENTO OU SUBSTITUIÇÃO DA EO

3.1. O Agente Operador poderá autorizar o afastamento ou a substituição da EO, com base em relatório conclusivo do Agente Financeiro, nas hipóteses seguintes:

- a) decisão tomada pela maioria absoluta dos beneficiários vinculados ao empreendimento, com registro em Ata, que deverá ser levada ao cartório para registro/transcrição;
- b) decisão judicial e
- c) constatação de necessidade de aporte adicional de recursos, nos termos do item 2.3 deste Anexo.

3.1.1. As hipóteses de abandono da obra, indícios de irregularidades, tais como fraudes documentais ou desvio de recursos liberados para produção das UH e demais casos que possam caracterizar prática dolosa da EO ensejarão sua substituição.

3.2. Os procedimentos de afastamento ou substituição da EO deverão garantir sua prévia defesa, sem prejuízo das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

3.3. O afastamento da EO ensejará seu desligamento parcial da operação ficando sua participação restrita às obrigações assumidas contratualmente, aos procedimentos de legalização das UH e à transferência aos beneficiários, quando for o caso, sendo as demais responsabilidades assumidas pela CAO e CRE.

3.3.1. Na hipótese prevista no item 3.3 é obrigatória a eleição de novos membros para composição da CAO e da CRE. Os novos membros das comissões deverão ser definidos por meio de assembleia, com registro em Ata, levada ao cartório para transcrição, não se admitindo a participação de membros da EO e do mesmo beneficiário nas duas comissões.

3.4. A substituição da EO ensejará o seu desligamento total do empreendimento e a transferência das obrigações assumidas contratualmente para a entidade substituta.

3.4.1. Na hipótese prevista no item 3.4, a nova EO deverá compor a CAO e a CRE, nos termos descritos no Anexo I, item 1, alíneas "e" e "f", facultada a eleição de novos membros do grupo de beneficiários.

3.4.2. A substituição da EO implicará na sua inscrição e de seus dirigentes, nos cadastros restritivos do Agente Financeiro, bem como em sua desabilitação junto ao MCidades, respeitado os princípios do contraditório e da ampla defesa.

3.4.3. Para atuar como substituta a EO:

a) deverá estar previamente habilitada junto ao MCidades, conforme normativo específico, e ter nível de habilitação compatível com o número de unidades habitacionais do empreendimento.

b) não poderá ter obras sob sua responsabilidade sem desembolso por mais de 90 (noventa) dias.

3.4.4. A EO substituta deverá ser selecionada conforme procedimentos a serem definidos pelo Agente Operador.

#### 4. SUBSTITUIÇÃO DE BENEFICIÁRIOS

4.1. Serão admitidas substituições dos beneficiários até o término do prazo de carência do empreendimento.

4.2. A substituição poderá ocorrer por desistência do interessado, formalizada à direção da EO, ou por exclusão, aprovada em Ata da Assembleia Geral devidamente registrada. Na segunda hipótese o beneficiário deverá ter garantidos a ampla defesa e o contraditório.

4.3. Cabe ao Agente Financeiro autorizar as solicitações de substituição de beneficiários que constem da listagem inicialmente apresentada pela EO, observadas as condições seguintes:

a) O total de substituições não deve ultrapassar 30% (trinta por cento) do total da listagem inicial.

b) Apresentação pela EO ao Agente Financeiro de cópia do documento que formalizou a desistência ou cópia da Ata da Assembleia Geral que ratificou a exclusão.