



MINHA CASA MINHA VIDA

07/05/09



Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV



0 - 3 s.m

Construtoras



Entidades



PNHR



PNHU



Programas existentes
com alterações

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

Objetivo:

Estabelecer as condições para análise e aprovação das propostas/projetos de intervenção recebidas das Entidades Organizadoras, bem como para concessão de financiamento habitacional às famílias de baixa renda, organizadas sob a forma coletiva, para viabilizar o acesso à moradia em área urbana, no âmbito do Programa de Habitação Popular - Minha Casa Minha Vida, com recursos do FDS.

Foco

Abrangência Nacional

Recursos

FDS – Fundo de Desenvolvimento Social

HABILITAÇÃO DA ENTIDADE ORGANIZADORA

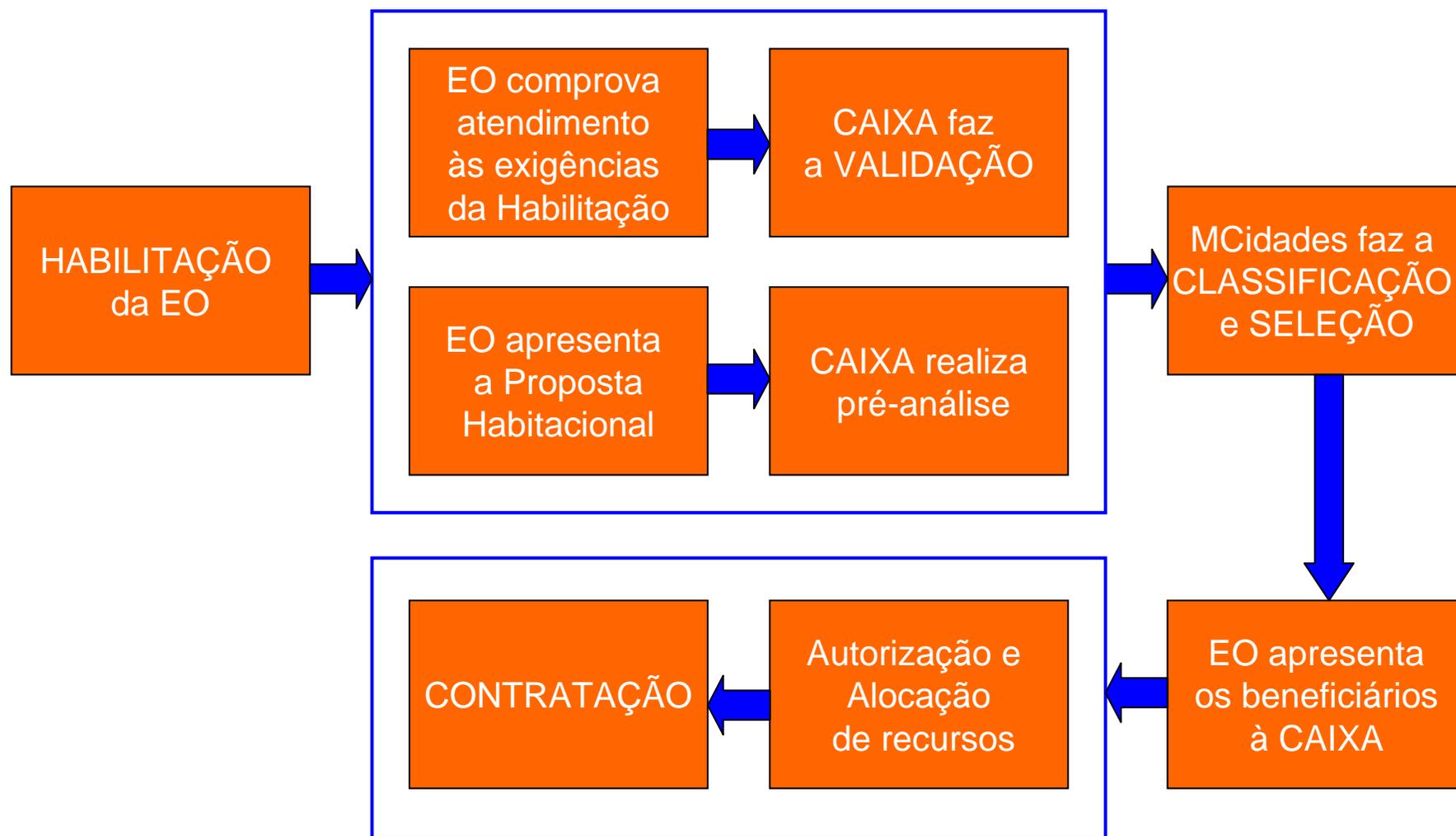
A EO enviará diretamente à SNH/MCidades, ofício solicitando sua habilitação, atendendo os critérios de exigibilidade a seguir colocados, essenciais para o processo de habilitação:

- **Atividade regular da EO por no mínimo 3 anos**, comprovados pela data constante na cópia da Ata de fundação;
- Cópia do estatuto social atualizado da EO, visando verificar a **compatibilidade social entre os objetivos da EO e do Programa**, na realização de projetos sociais em colaboração de instituições públicas ou organizações sociais; voltados às áreas de capacitação, educação, saúde, cultura, meio ambiente, cidadania, esporte e lazer, comprovado por documento oficial;
- **Experiência na Gestão de obras habitacionais**, entendendo como Gestão a mobilização da demanda, a elaboração de projetos habitacionais, administração de recursos para produção da moradia ou acompanhamento pós-ocupação de empreendimentos, comprovadas por documentos oficiais ou a sua associação a entidade que detenha esta experiência, acompanhada de declaração de que se compromete a auxiliar a proponente na gestão da operação, caso contratada;
- **Transparência na gestão** da EO, entendida como participação dos associados na tomada de decisões, comprovada por meio de cópias de Atas registradas das últimas 3 assembleias gerais realizadas.

HABILITAÇÃO DA ENTIDADE ORGANIZADORA

- Forma de Habilitação: será disponibilizada no site do MCidades, o qual comunicará a habilitação à EO e à Caixa.
- Prazo para apresentação da proposta pela EO à Caixa: 90 dias a contar da data da comunicação eletrônica à EO
- Cancelamento da habilitação: nos casos de vencimento do prazo de apresentação da proposta ou se, na fase de Classificação das propostas, houver ausência da comprovação dos critérios de Habilitação.
- Impedimento para novo pedido de Habilitação: 90 dias a contar da data de cancelamento da habilitação inicial.

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV



PARCEIROS, PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES



MINISTÉRIO DAS CIDADES

Gestor da Aplicação dos recursos do FDS, responsável pela seleção das propostas de intervenção habitacional, por intermédio da Secretaria Nacional de Habitação – SNH.

SNH - Responsável por :

- Estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para análise, seleção, contratação;
- Divulgar a relação das propostas selecionadas para encaminhamento prévio ao Agente Operador – AO e comunicação do resultado às Entidades Organizadoras – EO;
- Acompanhar e avaliar os projetos a serem financiados;
- Acompanhar e avaliar permanentemente as ações desenvolvidas para a implementação do Programa e os resultados obtidos na aplicação dos recursos;
- Gerir a aplicação dos recursos do FDS.

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Agente Operador do FDS

Responsável por:



- **Acompanhar a habilitação da EO, a seleção das propostas e respectiva divulgação, alocar o orçamento ao Agente Financeiro, e monitorar os recursos aplicados nas fases de carência e amortização.**
 - Definir, divulgar, avaliar e aperfeiçoar os procedimentos operacionais;
 - Controlar e acompanhar a execução orçamentária;
 - Cadastrar e habilitar os Agentes Financeiros;
 - Analisar as propostas de operações de crédito;
 - Contratar operações de crédito com os Agentes Financeiros, responsabilizando-se pelo acompanhamento de sua execução e zelando pela correta aplicação dos recursos;
 - Orientar, acompanhar e avaliar o desempenho dos Agentes Financeiros e Proponentes;
 - Acompanhar e avaliar a execução dos empreendimentos;

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – Agente Financeiro

Responsável por:

- Orientar a EO e beneficiários sobre a formulação de propostas
- Enquadrar as propostas em conformidade com os critérios definidos
- **Analisar a proposta sob os aspectos: Jurídico/cadastral, de engenharia e Trabalho social;**
- **Formalizar e contratar as operações de financiamento com os beneficiários;**
- **Acompanhar das obras e serviços;**
- **Liberar dos recursos;**
- Analisar as alterações contratuais solicitadas pelas EO ou devedores
- Realizar a cobrança do retorno dos recursos financiados e desembolsados
- Enviar relatórios para Acompanhamento do Agente Operador





ENTIDADE ORGANIZADORA :

Representada por cooperativas, associações e entidades da sociedade civil, assim consideradas as entidades civis sem fins lucrativos, com atribuições de arregimentar, congregar, organizar e apoiar as famílias no desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos voltados para a solução dos seus problemas habitacionais, responsável perante a CAIXA pela execução da intervenção, juntamente com os beneficiários e a Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO.

ENTIDADE ORGANIZADORA

Responsável por:

- Apresentar à CAIXA a proposta/projeto de intervenção habitacional (engenharia e social) e os beneficiários;
- Optar por um dos regimes de construção permitidos pelo FDS;
- Assinar do Termo de Cooperação com a CAIXA;
- Organizar todos os envolvidos na execução do empreendimento, de forma a assegurar sincronismo e harmonia na implementação do projeto;
- Promover de ações necessárias ao planejamento, elaboração e implementação do projeto;
- Legalizar o empreendimento perante todos os órgãos públicos;
- Promover reuniões com os beneficiários para disseminar informações a respeito dos seus direitos e obrigações e sobre as regras do programa;

Continua....



ENTIDADE ORGANIZADORA

Responsável por:

- Contratar seguro de danos materiais de forma centralizada para o empreendimento e quando não for possível, orientação aos beneficiários quanto à referida contratação;
- Promover assembleia entre os beneficiários de proposta selecionada pelo MCidades, para eleição da Comissão de Representantes - CRE e da Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO por maioria absoluta de votos, com registro em Ata;
- Responsabilizar-se, conjuntamente com a CAO, pela produção das UH, integridade e bom funcionamento do empreendimento, mesmo as realizadas sob a responsabilidade de terceiros.
- Prestar assistência jurídica e administrativa aos beneficiários, com vistas à preparação dos documentos necessários à formalização dos processos individuais de financiamento;



▪ Continua...

CAIXA

ENTIDADE ORGANIZADORA

Responsável por:

- Assinar os contratos de financiamento juntamente com os beneficiários;
- Fixar na obra placa indicativa de que a construção é executada com recursos do FDS, conforme modelo definido pela CAIXA;
- Manter no local da obra, à disposição do engenheiro, projetos, especificações e memoriais aprovados pelo órgão competente;
- Responsabilizar-se pelo recolhimento do INSS da obra quando devido ou comprovação da isenção;
- Fiscalizar e acompanhar a obra;
- Realizar o Trabalho Técnico Social;
- Apresentar a documentação necessária à liberação das parcelas do financiamento;



Continua...

CAIXA

ENTIDADE ORGANIZADORA

Responsável por:

- Promover o fracionamento do terreno e a transferência da propriedade em nome dos beneficiários/mutuários, quando for o caso;
- Convocar e realizar Assembleia, quando se tratar de operação destinada à aquisição em condomínio de toda a gleba, com a finalidade específica de escolha das unidades ao final da construção e promover, juntamente com os mutuários, a legalização do empreendimento, mediante a averbação das construções, Instituição / especificação do Condomínio e atribuição das unidades autônomas, no RI competente;
- Apresentar, até a entrega da obra, a comprovação da origem legal da madeira nativa utilizada na obra (a princípio, somente quando houver a participação de construtoras na execução das obras).



AGENTE FOMENTADOR / FACILITADOR



- PODER PÚBLICO - (Governos estaduais, municipais e do Distrito federal);
- Companhias de Habitação popular e órgãos assemelhados;
- Cooperativas habitacionais ou mistas;
- Associações e entidades da sociedade civil

Tem por atribuição o apoio à participação das famílias no programa, inclusive com aporte complementar de recursos financeiros e/ou bens e/ou serviços economicamente mensuráveis.



RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

- Profissionais indicados pela EO, responsáveis pelos projetos e execução do trabalho técnico de engenharia e social;
- O profissional responsável pela equipe de trabalho técnico social deve ter experiência comprovada em projetos de trabalho técnico social nos moldes das exigências do programa e, necessariamente, formação em pedagogia, psicologia, serviço social ou ciências sociais/sociologia.

BENEFICIÁRIOS

Responsáveis por:

- Aportar na obra recursos próprios sob a forma de recursos financeiros, bens e/ou serviços, necessários à complementação do valor do investimento;
- Retornar os recursos do financiamento conforme contrato;
- Participar e acompanhar a execução das obras através da Comissão de Acompanhamento de Obras - CAO;
- Participar das atividades do Projeto de Trabalho Técnico Social;
- Participar dos processos construtivos, quando o regime de construção for o de autoconstrução, autoajuda ou mutirão, respeitando o projeto/especificações aprovados/contratados.



CRE – COMISSÃO DE REPRESENTANTES



- Eleita em assembleia realizada entre o grupo de beneficiários vinculados ao empreendimento, com registro em Ata levada para registro no Cartório de Títulos e Documentos.
- Composta por no mínimo três pessoas: dois beneficiários e um representante da EO.
- A movimentação da conta é exercida por todos os componentes da CRE.

CRE – COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Responsável por:

- Abrir conta poupança, não solidária, na agência da CAIXA concessora dos financiamentos;
- Gerir os recursos financeiros liberados pela CAIXA para produção das unidades habitacionais;
- Prestar contas aos demais beneficiários participantes do empreendimento sobre a aplicação dos recursos liberados pela CAIXA.



CAO – COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS



- Eleita em assembleia realizada entre o grupo de beneficiários vinculados ao empreendimento, com registro em Ata levada para registro no Cartório de Títulos e Documentos
- Composta por no mínimo 3 (três) participantes, sendo dois beneficiários e um vinculado a EO.
- Os componentes da CAO não podem ser integrantes da CRE.

CAO – COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS

Responsável por:



- Produzir, conjuntamente com a EO, as unidades habitacionais;
- Acompanhar as obras e aplicação dos recursos geridos pela CRE;
- Interagir com a empresa construtora, quando houver, e/ou com as empresas fornecedoras do material de construção;
- Interagir com o engenheiro responsável pelas obras;
- Prestar contas aos demais beneficiários participantes do empreendimento sobre o andamento das obras, segurança e guarda das obras e do material adquirido.

PÚBLICO ALVO

- Famílias com renda bruta limitada a R\$ 1.395,00 (um mil e trezentos e noventa e cinco reais)

MODALIDADES

- Aquisição de Terreno e Construção de UH
- Doação e Terreno e Construção de UH
- Construção de UH;
- Aquisição de Gleba Bruta em Condomínio e Construção de UH;
- Aquisição de Prédio comercial ou Residencial em Condomínio para Reforma e Adaptação para UH.

FORMA DE INTERVENÇÃO:

- Concentrada e Pulverizada em área Urbana

LIMITES DE UH POR PROPOSTA:

- Municípios com população superior a 300.000 habitantes ou capitais estaduais:
 - 200 UH por empreendimento
- Município com população entre 20.001 a 300.000 habitantes:
 - 100 UH por empreendimento se concentrada ou
 - 50 UH se intervenção pulverizada
- Município com população igual ou inferior a 20.000 habitantes:
 - 50 UH por empreendimento se intervenção concentrada ou
 - 25 UH se intervenção pulverizada

REGIME DE CONSTRUÇÃO:

- Autoconstrução;
- Mutirão ou autoajuda;
- Administração direta;
- Empreitada Global.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO

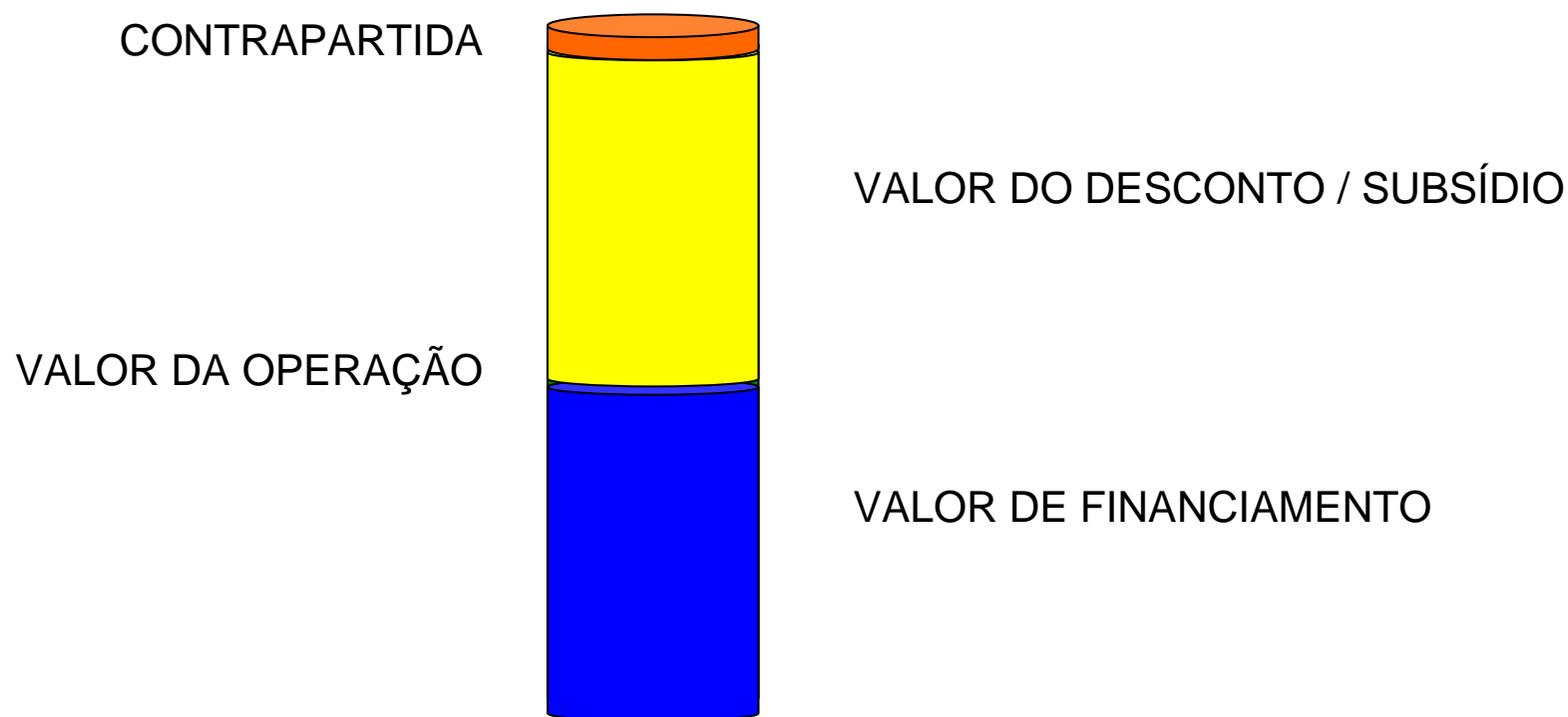
- Mínimo de 6 meses ou
- Mínimo de 12 meses para empreendimentos com mais de 50 UH.
- Máximo de 24 meses

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

- Primeira parcela: no máximo 20% do Valor da Operação
- Parcelas intermediárias: no máximo 17% do Valor da Operação para operações firmadas com até 6 meses de carência ou 15%, se acima de 6 meses.

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

INVESTIMENTO:



Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

VALOR DO FINANCIAMENTO

- Mínimo é de R\$ 6.000,00
- Máximo é de R\$ 16.740,00
- O VF calculado está limitado a 99% do VI.

CONDIÇÕES DE RETORNO

- Prestações mensais de 10% da renda familiar bruta, ou no mínimo R\$50,00 por um prazo de 120 meses.
 - Sem entrada e sem pagamento de encargos durante a obra
 - Sem cobrança de Seguro MIP, (Em caso de morte ou invalidez permanente do beneficiário que tenha pactuado renda no contrato, a dívida remanescente, calculada proporcionalmente à composição de renda, é assumida pelo FDS a título de subsídio.)
 - Sem cobrança de DFI, (sem cobertura em caso de sinistro). É obrigatória a contratação seguro de danos materiais pelos beneficiários, às suas expensas, facultada a contratação em qualquer Seguradora.
 - Desconto de 10% para o beneficiário que efetuar o pagamento da prestação em dia;
 - Retorno a EO de 5% dos encargos pagos pelos beneficiários, no caso de adimplência de 100% do grupo;

TAXA DE JUROS

➤ Não há

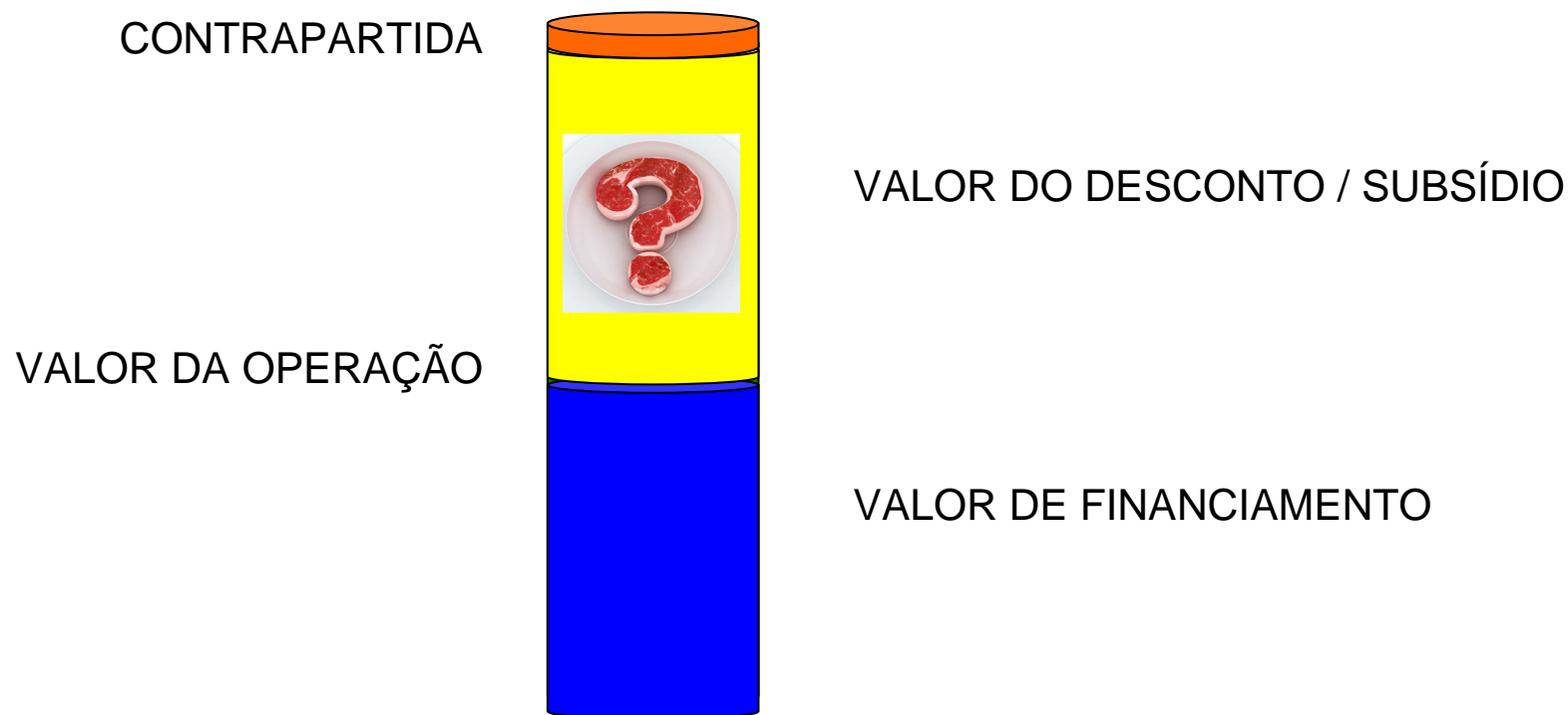
PLANO DE REAJUSTE

A prestação de amortização (a) é atualizada anualmente pelo mesmo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos em caderneta de poupança com aniversário no dia 1º (primeiro) do mês.

O saldo devedor é atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, pelo mesmo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos em caderneta de poupança com aniversário no dia 1º (primeiro) do mês.

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

INVESTIMENTO:



Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

TIPO DE INTERVENÇÃO, TERRENO E GARANTIAS:

TIPO DE INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	GARANTIA
Aquisição/ doação de terreno e construção	<ul style="list-style-type: none">▪ de propriedade de terceiros, com titularidade definitiva constante na matrícula registrada no RI. (Passível de transferência pela compra e venda ou doação).	Alienação Fiduciária
Construção de UH	<ul style="list-style-type: none">▪ de propriedade de terceiros, com titularidade definitiva constante na matrícula registrada no RI, ou posse comprovada por outros instrumentos legais (a serem submetidos ao Jurídico Regional), tais como contrato particular com promessa de compra e venda, taxas/impostos emitidos e pagos em nome do detentor da posse, dentre outros (Com autorização expressa do proprietário e do Gestor da aplicação dos recursos do FDS)	Responsabilidade Solidária

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

TIPO DE INTERVENÇÃO, TERRENO E GARANTIAS:

TIPO DE INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	GARANTIA
Construção de UH	<ul style="list-style-type: none">▪ de propriedade do beneficiário, com titularidade definitiva constante na matrícula registrada no RI.	Alienação Fiduciária
Construção de UH	<ul style="list-style-type: none">▪ de propriedade e/ou posse do beneficiário sem registro definitivo na matrícula no RI, porém comprovada por outro instrumento legal. (a ser submetido ao Jurídico Regional).	Responsabilidade Solidária

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

TIPO DE INTERVENÇÃO, TERRENO E GARANTIAS:

TIPO DE INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	GARANTIA
Construção de UH	<ul style="list-style-type: none">▪ de propriedade de terceiros sujeito a usucapião, certificado por Auto de Imissão;▪ de propriedade de terceiros e em processo de desapropriação com Auto de Imissão na Posse registrado no RI;▪ com CUEM, certificado por Instrumento Público ou Sentença Judicial;▪ com CDRU, certificado por Instrumento Público ou Termo Administrativo;▪ de propriedade do Poder Público com processo de regularização em tramitação (ex: CDRU ou CUEM)	Responsabilidade Solidária

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV

TIPO DE INTERVENÇÃO, TERRENO E GARANTIAS:

TIPO DE INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	GARANTIA
Construção de UH	<ul style="list-style-type: none">▪ de propriedade da EO ou do Poder Público, com compromisso futuro de fracionamento/ individualização.	Responsabilidade Solidária
Aquisição de gleba bruta em condomínio e construção de UH	<ul style="list-style-type: none">▪ representado por gleba bruta para aquisição em condomínio por todos os beneficiários do grupo; sem que haja vinculação à unidade futura.	Hipoteca na fase de construção e alienação fiduciária na fase de Amortização
Aquisição de prédio em condomínio, reforma e adaptação para UH	<ul style="list-style-type: none">▪ representado por prédio comercial ou residencial destinado a reforma e adaptação para unidades habitacionais, para aquisição em condomínio por todos os beneficiários do grupo, sem que haja a vinculação à unidade futura.	Hipoteca na fase de construção e alienação fiduciária na fase de amortização

TERRENO

Exigências

- Situação fundiária e dominial regular ou em processo de regularização perante os órgãos públicos, independentemente do tipo de intervenção;
- Terreno parcelado, loteado ou desmembrado, com divisão voluntária do solo, abertura de vias e logradouros públicos, com matrícula própria e RI, conforme previsto na Lei nº. 6.766/79;
- Área inserida, contígua ou isolada da malha urbana, desde que definido no plano diretor municipal, e com infraestrutura básica de água, energia elétrica, acesso viário, soluções de esgoto sanitário e serviços públicos essenciais de transporte e coleta de lixo;
- Infraestrutura externa executada e/ou a ser executada, observadas as disposições do tópico Itens Financiáveis;

TERRENO

Impedimentos

- Imóvel gravado com outro ônus, exceto os casos de servidão e incomunicabilidade;
- Imóvel gravado com cláusula de usufruto, exceto quando o seu detentor renunciar expressamente a esse direito em Cartório.
- Não é admitida a doação de imóvel financiado na CAIXA, por vontade das partes. Na hipótese de doação decorrente de sentença judicial por ação litigiosa, a anuência pela CAIXA exige análise conclusiva do advogado da CAIXA ou do advogado credenciado.

TERRENO:

➤ **Se houver transferência da propriedade do imóvel:**

- Matrícula atualizada do Imóvel com negativa de ônus
- Opção de Compra e Venda
- Incorporação imobiliária ou loteamento registrado
- Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel
- Recolhimento do Foro e do Laudêmio, se o imóvel sob regime de enfiteuse
- Decreto expropriatório, se for o caso
- Auto de Imissão na Posse, registrado no Registro de Imóveis (se for de terceiros em processo de desapropriação pelo Poder Público)
- Lei Autorizativa para alienação de imóvel ou transferência de direitos, se for o caso.
- Certificado de Regularidade de Previdência, se for do Poder Público
- Minuta do memorial de incorporação ou instituição de condomínio e Minuta da Convenção de condomínio, se for o caso
- IPTU
- Certidões do anterior proprietário, se o imóvel tiver sido transacionado num prazo de até 360 dias.

TERRENO:

➤ Se **NÃO** houver transferência da propriedade do imóvel:

- IPTU
- Declaração do Proprietário autorizando a construção, para construção em terreno de terceiros
- Certificado de Regularidade de Previdência, se for do Poder Público
- Comprovante de regularidade fundiária do imóvel, dentre eles:
 - Certidão de inteiro teor da Matrícula do Imóvel
 - Escritura pública de doação, de compra e venda ou de promessa compra e venda
 - Contrato de promessa de compra e venda
 - Instrumento público ou sentença judicial de CUEM
 - Instrumento público ou termo de compromisso de CDRU
 - Contrato de cessão de moradia emitido por órgão do poder público e/ou companhia de habitação
 - Escritura pública de concessão de direito de superfície, termo de posse e/ou cessão emitido pelo poder público ou declaração de anuência da Prefeitura, quando se tratar de imóvel em processo de regularização.

ENTIDADE ORGANIZADORA

Exigências

- Situação cadastral regular: SERASA, SINAD e CADIN;
- Situação regular junto à Previdência Social e ao FGTS;
- Legalidade de constituição, dos regimentos, dos estatutos e da representação jurídica perante a CAIXA;
- Formalização do Termo de Cooperação e Parceria com a CAIXA - Anexo XIV.

ENTIDADE ORGANIZADORA

Impedimentos

- Esteja relacionada, direta ou indiretamente, com operações:
 - enquadradas como “empreendimento com problema”;
 - cujo empreendimento esteja com obras não iniciadas ou em atraso há mais de 60 dias ou paralisadas sem perspectiva de continuidade, neste Programa ou no Programa Crédito Solidário;
 - cujo empreendimento apresente vício de construção pendente de solução;
 - cujo empreendimento esteja com inadimplência superior a 6%, consideradas as prestações vencidas há mais de 30 dias, no âmbito do Programa Crédito Solidário.
- Proponente de propostas/projetos de intervenção já contratados e selecionados no âmbito deste Programa ou do Programa Crédito Solidário e que ainda estejam em fase de produção (obras não concluídas), cujo montante de UH vinculadas às propostas/projetos de intervenção de sua responsabilidade, por UF, seja superior 3 projetos ou 600 unidades, o que for menor;

BENEFICIÁRIO

Exigências

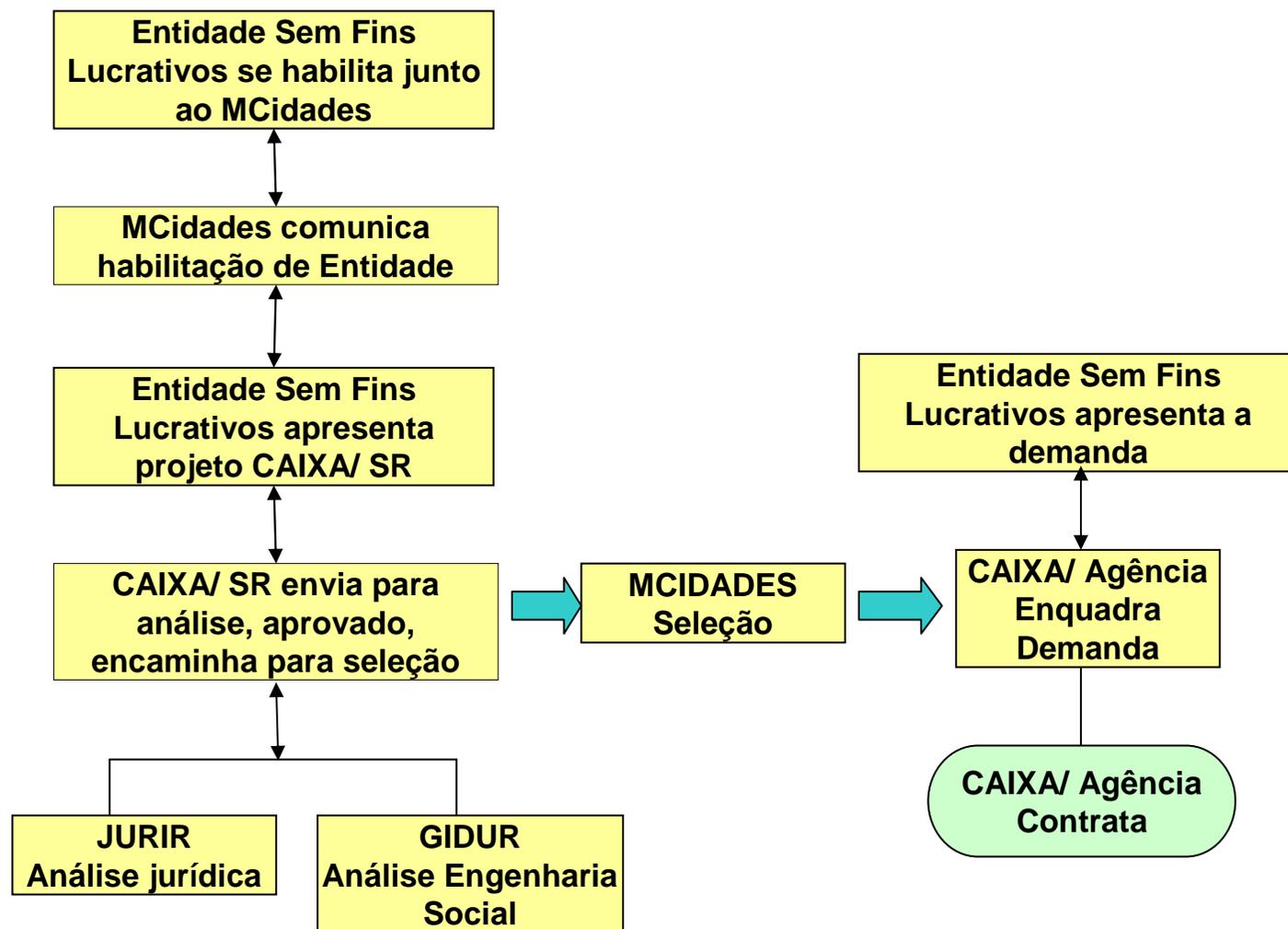
- Ser indicado pela Entidade Organizadora;
- Capacidade civil - maioria ou menor emancipado com 16 anos completos;
- Regularidade do CPF na Receita Federal;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, ter visto permanente no País;
- Possuir renda familiar limitada a R\$ 1.395,00
- É permitida a participação de beneficiário com restrição cadastral no SPC e/ou SERASA, exceto CADIN.

BENEFICIÁRIO

Impedimentos

- Possuir restrição cadastral no CADIN - Cadastro Informativo de Créditos não Quitados no Setor Público Federal;
- Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;
- Ser proprietário ou promitente comprador de outro imóvel residencial em qualquer localidade do país;
- Ter recebido a qualquer época recursos orçamentários da União ou de Fundos (FGTS, FDS, FAR) com finalidade análoga ao deste Programa.
- Que tenham recebido, a qualquer tempo, lote ou edificação em programas habitacionais, salvo se a modalidade requerida for destinada a edificação no lote anteriormente recebido

Programa Habitação Popular - ENTIDADES - PMCMV



ACOMPANHAMENTO DA OBRA E VISTORIA POR AMOSTRAGEM

Intervenção concentrada:

Vistorias mensais

Intervenção Pulverizada:

Vistorias podem ser intercaladas com acompanhamento via relatórios e fotos enviadas pela EO, observado o intervalo máximo de 60 dias entre vistorias. As vistorias são por amostragem em 10% das UH ou no mínimo 5 UH.

LIBERAÇÃO DAS PARCELAS:

Primeira parcela: Liberada na contratação, de acordo com o percentual previsto no cronograma e adequação da documentação (inclusive contrato registrado).

Parcelas Intermediárias: Liberadas antecipadamente, conforme cronograma, desde que a obra esteja correndo dentro do prazo previsto, condicionadas à apresentação da respectiva documentação e vistoria das obras.

Última parcela: Equivale a no mínimo 5%. Não é antecipada, sendo liberada mediante ateste pela GIDUR/REDUR da conclusão das obras e do TTS.

CAIXA