



MINHA CASA MINHA VIDA





Minha Casa Minha Vida

Moradia para as famílias
Renda para os trabalhadores
Desenvolvimento para o Brasil

CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA

MANUAL DO BENEFICIÁRIO

APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS



S U M Á R I O

O que é o programa?.....	05
Para quem?.....	06
O papel dos participantes.....	07
Quais são as condições de financiamento?.....	13
O que pode ser financiado?.....	14
Tipos de intervenção - modalidades.....	15
Regimes de construção.....	17
Informações importantes para contratação.....	18
Como contratar?.....	24
Obra andando... O que fazer?.....	26
Casa pronta! O que se deve saber?.....	29
Glossário de siglas	30
Quadro - síntese	31
Anexos	32



O QUE É O PROGRAMA?

O Programa Habitacional Popular – Minha Casa Minha Vida – Entidades – PMCMV-E – 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.

O programa funciona por meio da concessão de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora – EO, com recursos provenientes do Orçamento Geral da União – OGU, aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS.

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.

DICA

“A principal regulamentação do Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa Minha Vida é dada pela Lei Federal nº 11.977/2009, pela Resolução CCFDS 183/2011 e pela IN 34/2011, com as alterações promovidas posteriormente.”

¹Vide setor de Downloads em www.caixa.gov.br

PARA QUEM?

Podem ser beneficiárias do programa pessoas físicas com renda familiar bruta mensal máxima de R\$ 1.600,00, organizadas de forma associativa por uma Entidade Organizadora (cooperativas, associações e demais entidades da sociedade civil, sem fins lucrativos).

ATENÇÃO

Devem ser priorizados, entre os beneficiários, mulheres chefes de família, portadores de necessidades especiais, idosos e populações em vulnerabilidade social.

Podem ser analisadas propostas cujos projetos sejam voltados ao atendimento de comunidades quilombolas, pescadores, ribeirinhos, índios e demais comunidades tradicionais, localizadas em áreas urbanas.

Não podem participar do programa as pessoas que:

- Tenham renda familiar bruta mensal maior que R\$ 1.600,00;
- Sejam titulares de financiamento habitacional ativo e proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer parte do país;
- Tenham recebido, em qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos da União e/ou dos Fundos Habitacionais FAR², FDS, FGTS³ e FNHIS⁴ para aquisição de moradia;
- Tenham recebido lote em outro programa habitacional, exceto nos casos em que o financiamento se destinar à construção de habitação no lote anteriormente recebido;
- Tenham restrições no CADIN⁵;
- Tenham restrições na Receita Federal.

² FAR: Fundo de Arrendamento Residencial.

³ FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

⁴ FNHIS: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

⁵ CADIN : Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal.



O PAPEL DOS PARTICIPANTES

Ministério das cidades – Midades

É o gestor do produto e da aplicação dos recursos do FDS e responsável pela seleção das propostas de intervenção habitacional, por intermédio da Secretaria Nacional de Habitação – SNH. A SNH é a responsável por:

- Acompanhar e avaliar os projetos a serem financiados;
- Divulgar a relação das propostas selecionadas no *site* e comunicação do resultado à CAIXA e às EO;
- Acompanhar e avaliar permanentemente as ações desenvolvidas para a implantação do programa e os resultados obtidos na aplicação dos recursos;
- Gerir a aplicação dos recursos do FDS.

IMPORTANTE

O Ministério das Cidades é o responsável por estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para análise, seleção e contratação dos empreendimentos.

Caixa Econômica Federal – CAIXA

A CAIXA, como agente operador e financeiro, é responsável por:

- Definir e divulgar os procedimentos operacionais necessários à execução do programa;
- Orientar, acompanhar e avaliar o desempenho das EO e seus parceiros;
- Orientar a EO e beneficiários sobre a formulação das propostas de intervenção;
- Enquadrar as propostas de acordo com os critérios definidos pelo MCidades;
- Acompanhar e divulgar a seleção das propostas feita pelo MCidades;
- Contratar, em nome do FDS, operações de crédito com os beneficiários finais;
- Acompanhar a obra e o trabalho social, avaliar sua execução e liberar os recursos;
- Analisar as alterações contratuais solicitadas pelas EO;
- Responsabilizar-se pela cobrança do retorno dos recursos financiados e desembolsados junto aos beneficiários finais;
- Repassar informações ao gestor do produto.



ATENÇÃO

A CAIXA é responsável por analisar e acompanhar as propostas de intervenção habitacional sob os aspectos jurídico, cadastral e técnicos de arquitetura, engenharia e trabalho social.

É papel da EO tornar público os critérios de seleção dos beneficiários.

ENTIDADE ORGANIZADORA – EO

A EO é responsável por reunir, organizar e apoiar as famílias no desenvolvimento de cada etapa da proposta de intervenção habitacional.

Para isso a EO precisa apresentar situação cadastral regular e legalidade de constituição, dos regimentos, dos estatutos e da representação jurídica perante a CAIXA.

Também são atribuições da EO:

- Elaborar e apresentar à CAIXA todos os documentos do estudo prévio de viabilidade e da proposta de intervenção habitacional (empreendimento), conforme página 31;
- Organizar e indicar à CAIXA o grupo dos beneficiários do empreendimento;
- Promover ações necessárias ao planejamento, elaboração e execução da proposta, inclusive do Projeto de Trabalho Técnico Social – PTS;
- Promover assembleia para eleição da Comissão de Representantes – CRE e da Comissão de Acompanhamento de Obras – CAO por maioria absoluta de votos, com registro em Ata de Reunião;
- Participar do investimento com recursos financeiros, bens e ou serviços, quando for o caso;
- Responsabilizar-se perante a CAIXA pela execução da intervenção, juntamente com os beneficiários e a CAO;
- Assinar o Termo de Cooperação e Parceria – TCP com a CAIXA;
- Assinar os contratos de financiamento junto com os beneficiários;





- Fixar na obra, em local visível, placa indicativa de que a construção é executada com recursos do FDS, conforme modelo CAIXA;
- Manter na obra, à disposição do arquiteto e/ou engenheiro, os projetos, especificações e memoriais aprovados pelos órgãos competentes;
- Recolher o INS da obra quando devido ou comprovar sua isenção;
- Fiscalizar e acompanhar a obra;
- Apresentar mensalmente à CAIXA a Planilha de Levantamento de Serviços – PLS, conforme os projetos técnicos, especificações e cronograma físico-financeiro global aprovados;
- Acompanhar e medir a execução das obras e serviços do empreendimento, por meio de Responsável Técnico – RT ou Assistência Técnica – ATEC contratada;
- Apresentar a documentação necessária à liberação das parcelas do financiamento;
- Apresentar, até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal – DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – Ibama, e a declaração de volume e uso de madeira nativa na obra, para comprovação da origem legal;
- Promover o fracionamento do terreno e a transferência da propriedade em nome dos beneficiários, quando for o caso;
- Legalizar o empreendimento perante todos os órgãos públicos;
- Executar o trabalho técnico social de desenvolvimento comunitário junto aos beneficiários.

IMPORTANTE

Cabe à EO, em conjunto com a CAO e os beneficiários, responder, sem reservas, pela produção das unidades habitacionais, integridade e bom funcionamento do empreendimento, mesmo as etapas executadas sob a responsabilidade de terceiros.



RESPONSÁVEL TÉCNICO – RT

Profissionais indicados pela EO, responsáveis pelos projetos técnicos de arquitetura, engenharia, trabalho social e suas execuções.

O profissional responsável pela equipe de Trabalho Técnico Social – TTS deve ter formação em pedagogia, psicologia, serviço social ou ciências sociais/sociologia e experiência comprovada em projetos de TTS.

Nos casos de mutirão assistido ou autoconstrução assistida, o responsável pela execução da obra deve prestar Assistência Técnica às pessoas que estiverem participando da construção das Unidades Habitacionais, orientando-as tecnicamente sempre que necessário.

O arquiteto/engenheiro responsável por projeto e/ou execução da obra deve ter experiência adequada e apresentar:

- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de execução da obra, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA do estado onde se localiza a intervenção;
- ART de fiscalização da obra pelo RT da EO /ATEC;
- CTPS ou contrato de prestação de serviço, que comprove a vinculação entre o RT e a EO/ATEC.

ATENÇÃO

A quantidade de responsáveis técnicos deve ser compatível com o número, porte e localização das unidades a serem produzidas.

BENEFICIÁRIOS/DEVEDORES

São as famílias indicadas pela EO que irão compor o grupo de futuros moradores, devidamente enquadradas nas condições estabelecidas pelo programa, após a assinatura dos contratos de financiamento.

Os beneficiários/devedores responsabilizam-se por:

- Participar e acompanhar a execução das obras por meio da CAO e da CRE, a serem eleitas em assembleias realizadas entre os beneficiários;
- Responder pela execução das obras juntamente com a CAO e a EO;
- Participar das atividades do Projeto de Trabalho Técnico Social;
- Participar das etapas da construção, quando o regime adotado para produção das Unidades Habitacionais for o de autoconstrução, autoajuda ou mutirão;
- Contribuir com recursos próprios, se for o caso, para complementação do valor do investimento, sob a forma monetária, de bens e/ou de serviços durante a obra;
- Pagar o financiamento concedido pela CAIXA, na forma estabelecida pelo contrato.

ATENÇÃO

Se o beneficiário/devedor ceder ou alugar o imóvel antes do prazo final de amortização, ou se usar o financiamento para outro fim, ele deverá devolver o valor concedido, acrescido da SELIC, sem prejuízo de outras penalidades, previstas em lei.



O beneficiário/devedor precisa:

- Ser indicado pela Entidade Organizadora;
- Apresentar capacidade civil – maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos;
- Apresentar regularidade do CPF na Receita Federal;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Se estrangeiro, ter visto permanente no País.

Fica impedido de operar com o PMCMV-E o beneficiário/devedor que:

- Possuir registro de dívidas no cadastro informativo do Banco Central – CADIN⁶;
- Possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal;
- Ser detentor de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do País;
- Ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de outro imóvel residencial situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo;
- Ter recebido, em qualquer época, subsídios com recursos do FGTS⁷, FDS⁸, PSH⁹ ou FAR¹⁰.

ATENÇÃO

NÃO é permitida substituição de beneficiário após o imóvel estar concluído.

⁶CADIN: Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal

⁷FGTS: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

⁸FDS: Fundo de Desenvolvimento Social.

⁹PSH: Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social.

¹⁰FAR: Fundo de Arrendamento Residencial.





QUAIS SÃO AS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO?

RENDA FAMILIAR BRUTA: até R\$1.600,00/mês;

COMPROMETIMENTO DE RENDA: R\$ 50,00 mensais ou 10% da renda familiar bruta, o que for maior;

IDADE: não há limite máximo de idade do beneficiário;

AMORTIZAÇÃO: prazo fixo de 120 meses;

CARÊNCIA: máximo de 24 meses;

JUROS: não possui taxa de juros;

SEGUROS: não há cobrança de seguro de Morte ou Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI¹¹;

ATENÇÃO

Não existe limite para participação de beneficiários idosos; No caso de pagamento de 100% do grupo até o último dia do mês, a EO recebe 5% dos encargos pagos pelos beneficiários.

IMPORTANTE

Não é permitida cobrança, pela EO, de taxas para participação do beneficiário/devedor no programa.

¹¹DFI: Em caso de sinistro de MIP, o FDS considera a dívida quitada ou amortizada, na mesma proporção da participação de renda; As ocorrências de DFI são assumidas pelo FDS, sem exigência de pagamento pelo devedor, limitado ao valor da operação atualizado, decorrentes de: incêndio ou explosão; inundação e alagamento causados por agentes externos; desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causados por forças ou agentes externos; e reposição de telhados, em caso de prejuízos causados por ventos fortes ou granizo.

O QUE PODE SER FINANCIADO?

Os itens que podem compor o valor de investimento são:

- Terreno;
- Projetos;
- Trabalho técnico social;
- Legalização do empreendimento (taxas, impostos e custos cartorários);
- Material de construção;
- Obras e serviços de edificação;
- Obras e serviços de infraestrutura interna ao empreendimento.

ATENÇÃO

A infraestrutura externa ao empreendimento não é financiável pelo programa e deve estar pronta antes da contratação do financiamento.

Se a infraestrutura externa não estiver concluída antes da contratação, é admitida a sua execução simultânea com o empreendimento, nos casos mencionados a seguir, com cronograma de execução compatível com o de obras e o prazo de entrega do empreendimento.

Se houver parceria com o poder público, os recursos para infraestrutura externa deverão estar previstos no orçamento do poder público ou companhias de energia elétrica, água e esgoto.

Quando não houver parceria com o poder público, a EO deve depositar o valor correspondente às obras de infraestrutura externa em conta aberta na CAIXA para assegurar a sua execução junto ao empreendimento.

IMPORTANTE

Se ocorrer paralisação das obras de infraestrutura EXTERNA, a liberação das parcelas de obra dos imóveis é suspensa até que as obras de infraestrutura EXTERNA retomem seu andamento normal.

TIPOS DE INTERVENÇÃO - MODALIDADES

O Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades aceita sete tipos de intervenção – modalidades:

INTERVENÇÃO		REGISTRO	GARANTIA
Construção em terreno	do beneficiário	RI	Alienação Fiduciária
	de terceiros	TD	Responsabilidade Solidária
	da EO	TD	Responsabilidade Solidária
	do Poder Público	TD	Responsabilidade Solidária
	doado	RI	Alienação Fiduciária

RI = Registro de Imóvel; TD = Títulos e Documentos.

Alienação Fiduciária

Garantia em que o beneficiário transfere à CAIXA o domínio do imóvel em garantia de pagamento. A CAIXA conserva o domínio do imóvel alienado – posse indireta – até a liquidação da dívida garantida. Após a quitação, o beneficiário adquire o direito de propriedade definitiva do imóvel.

Responsabilidade Solidária

Tipo de garantia de crédito representada pela responsabilidade conjunta de 2 ou 3 beneficiários pelo pagamento do total da dívida de todos os integrantes do grupo, pelo prazo máximo de 72 meses, com o objetivo de realizar operações de financiamento. É utilizada apenas quando não for possível a utilização de garantia hipotecária ou alienação fiduciária.

Devem ser formados quantos grupos forem necessários para o fechamento da operação objeto da proposta. Quando o número total de beneficiários for ímpar, um único beneficiário e constitui em devedor solidário em 2 contratos diferentes, de forma a manter sempre grupos de 2 devedores solidários.



Adota-se a Responsabilidade Solidária como garantia de operações de financiamento habitacional quando a proposta destinar-se a:

- Construção de Unidade Habitacional – UH em terreno de propriedade do poder público, ocupado há mais de 5 anos, passível de se aplicar a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM;
- Construção de UH em terreno de propriedade do poder público, desocupado, passível de se aplicar a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU;
- Construção de UH em terreno de propriedade de terceiros, ocupado há mais de 5 anos, e sujeito a usucapião urbano;
- Construção de UH em terreno de propriedade de terceiros, em processo de desapropriação pelo poder público, com Auto de Imissão Provisória na Posse;
- Construção de UH em terreno de propriedade ou posse de terceiros, mediante autorização de uso expressa do proprietário;
- Construção de UH em terreno de propriedade da EO, com compromisso futuro de fracionamento;
- Doação sem a transmissão simultânea da propriedade.

HIPOTECA

Garantia adotada durante a fase de construção se não é possível a individualização das Unidades Habitacionais na data da contratação. Após o término das obras, é realizada a alteração da garantia para alienação fiduciária, além da instituição do condomínio e individualização das unidades.

IMPEDIMENTOS

Não são aceitas propostas que envolvam os seguintes imóveis:

- Registrado com outro ônus, exceto os casos de servidão e incomunicabilidade;
- Registrado com cláusula de usufruto, exceto quando o seu detentor renunciar expressamente a esse direito em Cartório;
- Sede de delegação estrangeira;
- Igrejas e templos de qualquer natureza;
- Unidade isolada de edifício em construção;
- Hospitais;
- Clínicas;
- Escolas;
- Sede de associações e sindicatos;
- Clubes;
- Casas de espetáculos ou similares;

- Sedes de emissoras de rádio e televisão;
- Intervenção destinada à Aquisição de Gleba Bruta em Condomínio e Construção de UH com intenção de promover, ao final das obras, o loteamento/desmembramento da área (este tipo de intervenção é específico para Condomínio Edifício);
- Alteração dos critérios de enquadramento e seleção referentes à proposta/projeto de intervenção, exceto quando se tratar de quantidade de Unidades Habitacionais vinculadas ao empreendimento, mas que não altere o valor global autorizado;
- Caracterização de proposta/projeto de intervenção como modular, mas que contenha UH pulverizadas.

Não é admitida a doação de imóvel financiado na CAIXA.

Na hipótese de doação decorrente de sentença judicial por ação litigiosa, só será admitido imóvel com aceite conclusivo de advogado da CAIXA ou credenciado.



REGIMES DE CONSTRUÇÃO

São permitidos os seguintes regimes de construção:

- Autoconstrução assistida: acompanhamento por RT na elaboração de projeto construtivo e no acompanhamento da execução da obra em unidade isolada;
- Mutirão assistido: acompanhamento por RT na elaboração de projeto construtivo e no acompanhamento da execução do empreendimento;
- Administração direta: contratação de profissionais ou empresas para execução de serviços que demandem especialização;
- Empreitada global: contratação de empresas especializadas para execução total do empreendimento, sob gestão da EO e dos beneficiários/devedores.

ATENÇÃO

Para construção verticalizada, é obrigatória a contratação por Empreitada Global, exceto se a EO comprovar, junto à CAIXA, experiência em gestão de obras deste porte.

Nos regimes de autoconstrução, mutirão e administração direta, é obrigatória a contratação de arquiteto/engenheiro que se responsabilize tecnicamente pela execução das obras e dê Assistência Técnica especializada às pessoas envolvidas na construção.

Para os casos de autoconstrução e mutirão, é obrigatória a elaboração de regulamento correspondente, conforme modelo de Regulamento de Mutirão no Anexo VI do Caderno de Orientação Técnico Social – COTS no site da CAIXA (www.caixa.gov.br) > Downloads > Trabalho Técnico Social.

Para empreitada global, é obrigatória a avaliação de risco da construtora e não é permitida a antecipação de parcelas do cronograma de desembolso.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES PARA CONTRATAÇÃO

As Entidades Organizadoras, cujos projetos estejam em análise na CAIXA até 29 de setembro de 2011, estão habilitadas desde que os projetos sejam contratados até 31 de junho de 2012.

Somente EO habilitada pode apresentar proposta para o PMCMV-E. São consideradas habilitadas aquelas que não apresentem pendências quanto à execução das obras nos contratos com o Agente Financeiro, desde que:

- a) Estejam habilitadas ao Programa de Habitação de Interesse Social – Produção Social de Moradia do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;
- b) Operem no âmbito do Programa Crédito Solidário ou dos programas oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviços – FGTS, e
- c) Sejam habilitadas na prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação e Interesse Social, do Programa de Habitação de Interesse Social, executada com recursos do FNHIS.

São dispensadas do processo de habilitação as Entidades Organizadoras cujos projetos sejam voltados ao atendimento de comunidades quilombolas, pescadores, ribeirinhos, índios e demais comunidades tradicionais, localizadas em áreas urbanas.

ATENÇÃO

Outras formas de habilitação estão sendo definidas pelo MCidades e serão divulgadas por meio de uma futura Instrução Normativa, conforme disposto na IN 034/2011.



As propostas devem ser apresentadas sob a forma de empreendimento com Unidades Habitacionais concentradas (próximas entre si) ou pulverizadas (espalhadas) em área urbana.

POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO	UH POR EMPREENDIMENTO	
	PROPOSTA CONCENTRADA	PROPOSTA PULVERIZADA
Capitais, regiões metropolitanas ou com mais de 300.000 hab.	200 UH.	50 UH.
50.001 a 300.000 hab.	150 UH.	
20.001 a 50.000 hab.	100 UH.	
20.000 hab ou menos.	50 UH.	25 UH.

CONCEITOS

Valor do Financiamento – VF: é o montante que a CAIXA empresta especificamente ao beneficiário, calculado em função da prestação e do prazo de amortização (retorno do financiamento). O VF máximo é de até o valor do VO, sendo o subsídio concedido na prestação.

Valor do Desconto/subsídio – sub: é o valor repassado ao beneficiário pelo FDS e que não retorna ao fundo e é concedido na prestação mensal. O valor do desconto/subsídio é obtido pela diferença entre o valor bruto da prestação e o valor líquido da prestação.

Valor da Operação – VO: é definido em função do município da UH financiada, do regime de construção, do tipo de unidade e intervenção adotado, limitado ao valor de avaliação do imóvel.

Os valores máximos da operação, por região, considerando Empreitada Global e modalidade Aquisição de Terreno e Construção, são os seguintes:

TABELA I PMCMV – ENTIDADES

UF	LOCALIDADE	VALORES DE OPERAÇÃO - RECURSOS FDS	
		APARTAMENTO	CASA
DF e SP	Municípios integrantes das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e DF	59.000,00	57.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00
RJ	Capital e respectiva Região Metropolitana	57.000,00	55.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	52.000,00	51.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	48.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00
ES, GO, MS, MT e TO	Capital e respectiva Região Metropolitana	49.000,00	48.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	45.000,00	45.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		34.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		32.000,00
BA	Capital e respectiva Região Metropolitana	52.000,00	50.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	45.000,00	45.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		35.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		33.000,00
CE e PE	Capital e respectiva Região Metropolitana	51.000,00	49.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	44.000,00	44.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		35.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		33.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e respectiva Região Metropolitana	48.000,00	46.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	43.000,00	43.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		35.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		33.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva Região Metropolitana	51.000,00	48.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	46.000,00	46.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00
PR, RS e SC	Capital e Respectiva região Metropolitana	51.000,00	50.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	47.000,00	47.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00

TABELA II

PMCMV – ENTIDADES

UF	LOCALIDADE	VALORES DE OPERAÇÃO - RECURSOS FDS	
		APARTAMENTO	CASA
SP e DF	Municípios integrantes das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e DF	65.000,00	63.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	57.000,00	57.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		38.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		36.000,00
RJ	Capital e respectiva Região Metropolitana	63.000,00	60.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	55.000,00	55.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		38.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		36.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		38.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		36.000,00
ES	Capital e respectiva Região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00
GO, MS, MT e TO	Capital e respectiva Região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		36.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		34.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva Região Metropolitana	55.000,00	53.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		38.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		36.000,00
BA	Capital e respectiva Região Metropolitana	57.000,00	56.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		37.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		35.000,00

CE e PE	Capital e respectiva Região Metropolitana	56.000,00	54.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	49.000,00	49.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		37.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		35.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e Respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	48.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		37.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		35.000,00
RS, PR e SC	Capital e Respectiva região Metropolitana	56.000,00	55.000,00
	Demais Municípios com mais de 50 mil hab	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		38.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		36.000,00

TABELA III

UF	MUNICÍPIOS	APTO ¹²	CASA ¹²
Todas	com até 20 mil habitantes.	20.000,00	20.000,00
	maior que 20 mil e até 50 mil hab.	25.000,00	25.000,00
AL, MA, PB, PI, RN, SE.	com mais de 50 mil habitantes.	41.000,00	37.000,00
ES, GO, MT, MS, TO.		42.000,00	39.000,00
AC, AP, AM, PA, RO, RR.		43.000,00	39.000,00
PR, RS, SC.		45.000,00	41.000,00
CE, PE	com mais de 50 mil habitantes.	41.000,00	37.000,00
	capital de região metropolitana (RM).	45.000,00	41.000,00
BA	com mais de 50 mil habitantes.	41.000,00	37.000,00
	capital e região metropolitana (RM).	46.000,00	42.000,00
MG	com mais de 50 mil habitantes.	42.000,00	37.000,00
	capital e regiões metropolitanas (RM).	46.000,00	42.000,00
RJ	com mais de 50 mil habitantes.	42.000,00	39.000,00
	região metropolitana (RM).	49.000,00	45.000,00
	capital.	51.000,00	47.000,00
SP	com mais de 50 mil habitantes.	46.000,00	42.000,00
	RM Capital, RM Baixada Santista, RM Campinas, Jacareí, Jundiaí e São José dos Campos	52.000,00	48.000,00
DF	região metropolitana (RM)	52.000,00	48.000,00

12 Para estabelecimento dos valores acima, foram considerados imóveis com áreas construídas de 42m² (apartamento) e 38m² (casa).

Devem ser observadas as especificações mínimas para as edificações (casas ou apartamentos) constantes no sítio do Ministério das Cidades Para municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes e que não façam parte da Região Metropolitana das Capitais será admitida a implantação de empreendimentos sem a pavimentação, mediante parecer favorável do Agente Operador e Financeiros, subtraindo do valor máximo da operação os custos relativos à pavimentação de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por unidade habitacional

ATENÇÃO

Para as demais formas de regime de construção, os valores serão reduzidos em 8%; Quando não houver aquisição de terreno, os valores também serão reduzidos em 8%; Essas reduções são cumulativas. As reduções podem ser reincorporadas, desde que direcionadas à ampliação da área construída por Unidade Habitacional e/ou à construção de equipamentos comunitários no empreendimento, não podendo ultrapassar o VO máximo.

Contrapartida – Cp: quando o VO não é suficiente para executar a obra a ser financiada pelo PMCMV, o valor necessário para fechar a contratação é chamado de contrapartida. A Cp pode ser em dinheiro, bens (materiais) e/ou serviços (mão de obra), desde que economicamente mensuráveis, ou seja, que possam ser medidos em termos de comprimento, área, volume, horas de trabalho, entre outros métodos. A Cp não retorna aos beneficiários.





Valor do Investimento – VI: é o valor necessário para construir a obra a ser financiada pelo PMCMV. Na prática, é a soma da VO com a Cp.

LIMITAÇÕES

A proposta deve apresentar a totalidade das unidades componentes do empreendimento, aprovação pela Prefeitura Municipal ou Distrito Federal de projeto de loteamento ou condomínio (se for intervenção urbana concentrada) e manifestação favorável à construção do empreendimento emitida pelo órgão ambiental responsável.

A EO fica limitada a operar simultaneamente, no mesmo município, com no máximo 3 (três) vezes o número de unidades definidas para aquele município e no máximo 6 (seis) projetos em municípios diversos, considerados os projetos em execução neste programa, no Crédito Solidário e no Programa de Habitação de Interesse Social - Produção Social da Moradia.

COMO CONTRATAR?

Os passos básicos para que se possa contratar financiamento por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades são:

- A EO procura a GIDUR /REDUR para obter informações sobre o PMCMV-E;
- A GIDUR /REDUR orienta a EO sobre a análise de engenharia e do trabalho técnico social e entrega a lista de documentos necessários (página 31);
- A EO entrega a documentação na GIDUR /REDUR ou no PV, se preferir;
- A GIDUR /REDUR /PV verifica a validade da documentação entregue e, se tudo estiver válido, inclui a proposta no Portal de Empreendimentos da Habitação (<https://www.portaldeempreendimentos.caixa.gov.br/portal>);
- A GIDUR /REDUR faz a análise da proposta de intervenção segundo critérios de arquitetura, engenharia, jurídica e de trabalho social;
- Se existir dúvida ou incoerência na documentação apresentada, a GIDUR / REDUR solicita sua complementação ou substituição;
- Quando há aquisição de terreno, a CAIXA faz a avaliação da área e a análise jurídico cadastral do terreno e do vendedor;
- Concluídas e aprovadas as análises, a CAIXA encaminha a proposta para o processo de seleção pelo MCidades;

- O Ministério das Cidades seleciona as propostas e divulga esta seleção, considerando como critérios:
 - a) Maior percentual de contrapartida e/ou parcerias com entes públicos ou privados;
 - b) Melhores condições de acesso aos equipamentos e serviços públicos;
 - c) Sustentabilidade ambiental do projeto;
 - d) Crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos;
 - e) Situação de emergência ou de calamidade pública declarada por Portaria da Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional;
 - f) Maior condição de acessibilidade às pessoas com deficiência; e
 - g) Ordem cronológica de recebimento do projeto pelo Agente Financeiro.
- Após a seleção da proposta pelo MCidades, o prazo para contratação é de 60 dias, podendo ser prorrogado por mais 30 dias, desde que autorizado pela GESEF, área da CAIXA responsável pela operação do FDS e pela GEHIS; ao fim deste prazo, a proposta deve ser encaminhada para nova seleção e dependerá dos critérios vigentes e do orçamento disponível na época;
- Aprovada a documentação do empreendimento, a GIDUR /REDUR preenche o Laudo de Engenharia e Trabalho Social e o Espelho da Proposta;
- A GIDUR /REDUR envia o Espelho da Proposta aprovado para a SR;
- A EO inclui os dados dos beneficiários/devedores pretendentes aos financiamentos no Portal de Empreendimentos da Habitação (<https://www.portaldeempreendimentos.caixa.gov.br/portal>) e apresenta suas documentações para a CAIXA;
- A SR agenda com a EO as entrevistas com todos os beneficiários, inclusive cônjuges/companheiros(as);
- O PV efetua a análise de cadastro e renda dos candidatos a beneficiários/devedores, conforme listagem fornecida pela EO;
- A SR cobra as taxas devidas pela EO e assina o Termo de Cooperação e Parceria – TCP com a Entidade;
- Agenda a data de assinatura dos contratos com os beneficiários e a EO;
- O PV abre as contas em nome dos beneficiários;
- A EO elege a CRE e a CAO em assembleia transcrita em Ata registrada em Cartório e solicita à SR /PV a abertura de conta em nome da Comissão de Representantes dos Beneficiários para gerenciamento de obra e outra, em nome da EO, para crédito da contrapartida complementar (se houver) e dos subsídios destinados a ATEC e TTS;

ATENÇÃO

Para abertura da conta, é necessário apresentar cópia da Ata de Eleição da CRE.



- PV O assina os contratos com os beneficiários e a EO;
- PV O comprova, quando for o caso, o depósito da contrapartida complementar pela EO, e libera a primeira parcela para aplicação em obra.

IMPORTANTE

A CAIXA orientará a EO em todas as etapas do processo de contratação dos financiamentos.

OBRA ANDANDO... O QUE FAZER?

Uma boa obra é o resultado de um bom planejamento - canteiro limpo e organizado, cumprimento do cronograma físico-financeiro, pessoas trabalhando de acordo com as normas técnicas da construção civil.

É importante prever todas as fases e necessidades específicas da obra e seguir realmente o planejado. Para o bom andamento das obras, com a liberação de recursos ocorrendo à medida em que os serviços são executados, é necessário que a EO apresente regularmente o documento de medição, chamado Planilha de Levantamento de Serviços – PLS.

Durante determinado período, este documento é preenchido conforme os serviços são realizados e é utilizado pelo engenheiro/arquiteto responsável pelo acompanhamento do empreendimento. A cada período, a EO informa os serviços previstos, o profissional da CAIXA verifica sua efetiva realização na obra e autoriza a liberação do valor referente ao aprovado.

Somente serão considerados os serviços realmente realizados e os materiais aplicados no local definitivo, desprezando o estoque em canteiro de materiais, equipamentos, elementos pré-fabricados ou pré-moldados.

Para garantir a construção do que foi planejado para a obra e a sua conclusão, é importante que a CRE e a CAO sejam atuantes, representando realmente os interesses do grupo de beneficiários.



COMISSÃO DE REPRESENTANTES – CRE

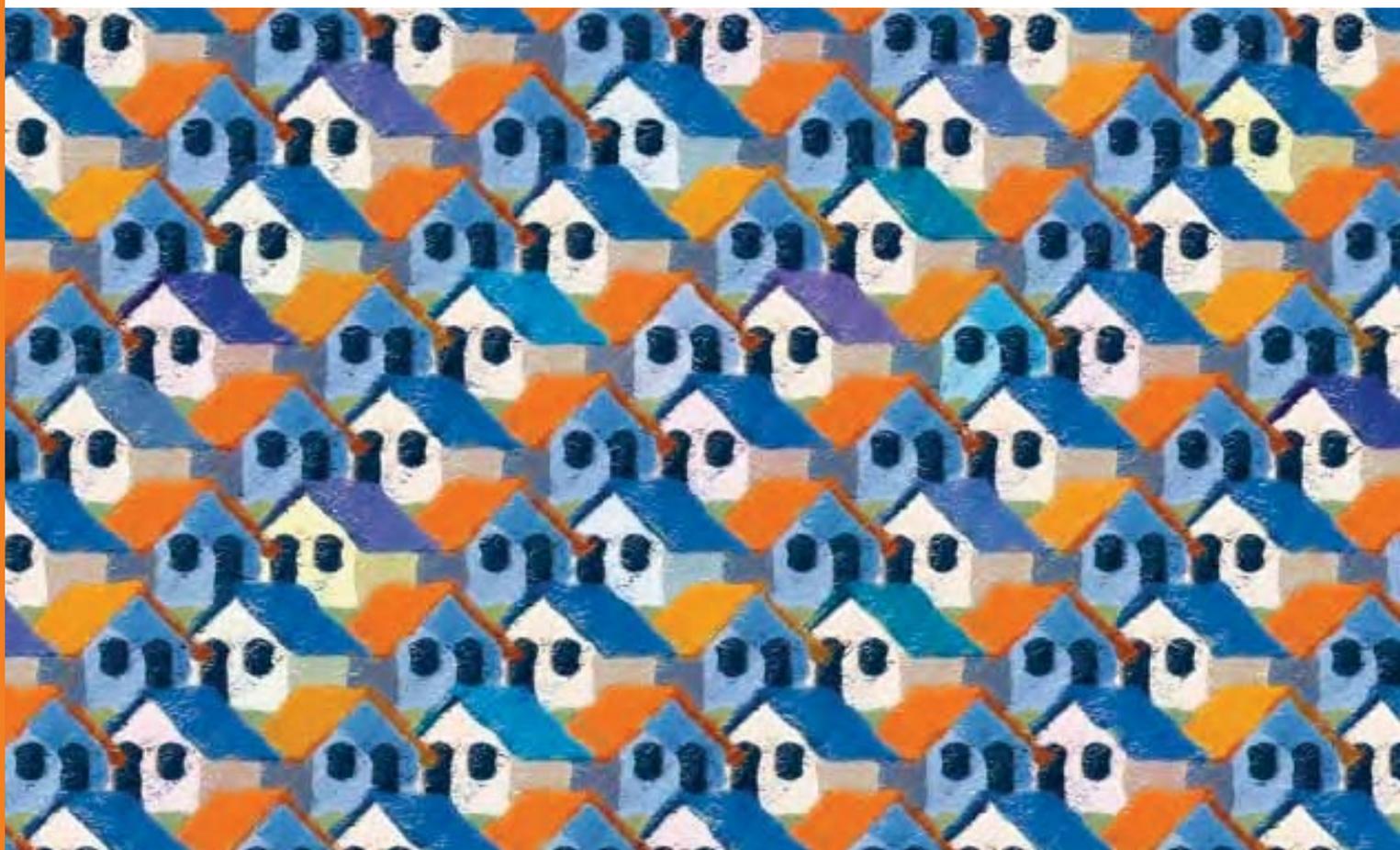
O grupo de beneficiários vinculados ao empreendimento contratado elege a CRE em assembleia de maioria absoluta registrada em Ata, que é levada para registro no Cartório de Títulos e Documentos. A CRE é composta por, no mínimo, três pessoas: duas participantes do empreendimento (tomadoras dos financiamentos) e a outra representante vinculada à EO.

As principais atribuições da CRE são:

- Abertura de conta poupança, não solidária, na agência da CAIXA responsável pelos financiamentos;
- Administrar os recursos financeiros liberados pela CAIXA para produção das Unidades Habitacionais;
- Prestação de contas, em conjunto com a EO, aos demais beneficiários participantes do empreendimento, sobre a aplicação dos recursos liberados pela CAIXA.

IMPORTANTE

É proibida a transferência, por meio de procuração pública ou particular, dos poderes para movimentar a conta do empreendimento a apenas um componente da CRE ou à EO ou a terceiros. A movimentação da conta é exercida solidariamente por todos os componentes da CRE.



COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA – CAO

A Comissão de Acompanhamento de Obra e seus suplentes devem ser eleitos em assembleia de maioria absoluta, devidamente registrada em Ata e esta registrada no Cartório de Títulos e Documentos. O número de componentes da CAO deve ser de, no mínimo, três pessoas, duas participantes do empreendimento (tomadoras dos financiamentos) e a outra representante vinculada à EO.

Competem à CAO as seguintes atribuições:

- Acompanhar a execução da obra por meio do Cronograma Físico-Financeiro, observando as especificações do Memorial Descritivo;
- Comunicar à Construtora, à Entidade Organizadora e à CAIXA sobre irregularidades, para verificação;
- Repassar informações sobre o andamento da obra aos demais adquirentes;
- Registrar as visitas realizadas.

As visitas da CAO ao canteiro de obras não podem coincidir com aquelas programadas para os adquirentes, nem substituir as definidas no Projeto de Trabalho Técnico Social para os adquirentes. A formação e atuação da CAO não desobriga a EO de suas atribuições e responsabilidades quanto à execução da obra da maneira como foi aprovada. A EO deve garantir o acesso da CAO à documentação, projetos e especificações do empreendimento, sempre que solicitado. A CAO deve ter livre acesso ao canteiro de obras.

ANDAMENTO DA OBRA UNIDADES CONCENTRADAS

A obra deve ser concluída entre o mínimo de 12 meses e o máximo de 24 meses, a partir da data de assinatura do contrato na mesma data, a primeira parcela é liberada antecipadamente, de acordo com o percentual previsto no cronograma físico-financeiro, exceto se adotado o regime de empreitada global. O valor liberado permanece bloqueado até a apresentação do contrato registrado. Este cronograma é o documento-base para o acompanhamento das obras. Estão previstas vistorias mensais nas UH.

As vistorias são efetuadas em todas as UH do empreendimento, sempre acompanhada da Planilha de Liberação de Serviços – PLS

ANDAMENTO DA OBRA - UNIDADES PULVERIZADAS

A obra deve ser concluída entre o mínimo de 12 meses e o máximo de 24 meses, a partir da data da contratação. Na mesma data, a primeira parcela é liberada antecipadamente, de acordo com o percentual previsto no cronograma físico-financeiro. O valor liberado permanece bloqueado até a apresentação do contrato registrado. Este cronograma é o documento-base para o acompanhamento das obras.

Estão previstas vistorias em intervalo máximo de 2 meses nas UH. As vistorias são efetuadas por amostragem em 10% das UH do empreendimento ou, no mínimo, 3 em unidades. Sempre que a Planilha de Liberação de Serviços – PLS apresentar percentual de obras executado igual ou superior 50% e 100%, respectivamente, é necessário que a EO apresente fotografias. No processo de acompanhamento das obras, a EO deverá apresentar Planilha de Levantamento de Serviço – PLS e o Mapa de Evolução do Empreendimento sempre que solicitar medição.



CASA PRONTA! O QUE SE DEVE SABER?

Quando acaba o processo de construção e a Unidade Habitacional, casa ou apartamento, foi concluída, não quer dizer que ela já pode ser ocupada: existem algumas etapas que ainda precisam ser vencidas.

A primeira documentação, após o fim da obra, fundamental para utilização da UH é a obtenção, junto à prefeitura local, do “Habite-se”. O “Habite-se” é o documento oficial que atesta que a Prefeitura Municipal reconhece que aquela Unidade Habitacional obedece todas as leis e normas municipais, e que pode ser utilizada como habitação.

Outro documento indispensável é a matrícula individualizada da UH no nome específico de cada beneficiário. Conseguida junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, a matrícula individualizada, quando fizer parte de um grande empreendimento (normalmente, acima de 50 UH), pode demorar um tempo para ser feita, dependendo do tamanho e do número de funcionários do Cartório local.

Quando há necessidade de construção de infraestrutura externa ao empreendimento, como extensão de redes de água e/ou esgoto ou Estações de Tratamento de Esgoto – ETE, a habitação só pode ser ocupada após a respectiva concessionária de serviços emitir ofício aceitando a doação da infraestrutura. O mesmo procedimento é fundamental se existir construção exigida pela prefeitura local.

E, além destes tópicos, é de máxima importância implementar o Projeto de Trabalho Técnico Social, pois as atividades socioeducativas previstas no PTS promovem a participação, mobilização e organização comunitária. Tais atividades preparam os beneficiários a manter e valorizar a nova residência e conviver na nova comunidade, proporcionam a compreensão sobre a intervenção, ações de educação sanitária e ambiental e para geração de trabalho e renda. Essas atividades ajudam a afirmar a cidadania dos beneficiários, a adequar a intervenção às necessidades da população e a utilizar corretamente o imóvel adquirido.

Após esses trâmites finais, a “Unidade Habitacional” torna-se, finalmente, “minha casa, minha vida”!





GLOSSÁRIO DE SIGLAS

ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CADIN	Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal
CAO	Comissão de Acompanhamento de Obras
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
Cp	Contrapartida
CRE	Comissão de Representantes
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CTPS	Carteira de Trabalho e Previdência Social
CUEM	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia
DFI	Danos Físicos no Imóvel
EO	Entidade Organizadora
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FRE	Ficha Resumo do Empreendimento
HIS	Habitação de Interesse Social
IN	Entidade Organizadora
INSS	Instrução Normativa
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentária
LOA	Lei Orçamentária Anual
MCIDADES	Ministério das Cidades
MIP	Morte e Invalidez Permanente
OGU	Orçamento Geral da União
PLS	Planilha de Levantamento de Serviços
PMCMC	Programa Minha Casa Minha Vida
PMCMC - E	Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades
PTS	Projeto de Trabalho Técnico Social
QCI	Quadro de Composição do Investimento
RAE	Relatório de Acompanhamento de Empreendimento
SNH	Secretaria Nacional de Habitação
Sub	Desconto/Subsídio
TCP	Termo de Cooperação e Parceria
TTS	Trabalho Técnico Social
UH	Unidade Habitacional
VF	Valor do Financiamento
VI	Valor do Investimento
VO	Valor da Operação

QUADRO - SÍNTESE

Finalidade	Concessão de financiamento destinado à construção de unidade residencial urbana, no âmbito do SFH, diretamente ao beneficiário indicado pela EO, organizados coletivamente por cooperativas, associações ou entidades da sociedade civil, sem fins lucrativos.		
Público - Alvo	Pessoas físicas com renda familiar de até R\$ 1.600,00.		
Pré-requisitos do Beneficiário	Ser maior de 18 anos ou menor de 16 emancipado, ser brasileiro nato ou naturalizado ou, se estrangeiro, deter visto permanente no País; Não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial situado em qualquer localidade do país; Não ser detentor, em qualquer parte do País, de outro financiamento imobiliário ativo; Não ter recebido a qualquer tempo subsídios/desconto destinados à habitação, do Tesouro Nacional ou de fundos como o FGTS ou FDS. Ser indicado pela EO, cuja proposta tenha sido selecionada pelo MCidades.		
Formas de Intervenção	Pulverizada - unidades isoladas e dispersas; Concentrada - unidades contíguas e mesma área.		
Tipos de Intervenção	Aquisição de terreno e construção; Construção em terreno próprio ou de terceiros passível de regularização fundiária nos termos da Lei.		
FGTS	Pode ser utilizado como recursos próprios, observadas as condições específicas para utilização do FGTS e a regularidade da propriedade do imóvel.		
Limite de Financiamento	Até o valor da operação		
Valor Venal	Até R\$ 80.000,00 Até R\$ 100.000,00, para municípios com população entre 250.000 e 999.999 habitantes, nos municípios da Região Integrada do Distrito Federal e Entorno – RIDE e nas demais capitais estaduais e regiões metropolitanas. Até R\$ 130.000,00, para municípios integrantes das regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e no Distrito Federal e nos municípios com população igual ou superior a 1 milhão de habitantes.		
Limite de Unidades	População do município	Número máximo de UH por Projeto	Número máximo de UH dispersas
	Até 20.000 habitantes	50	25
	De 20.001 A 50.000 hab.	100	50
	De 50.001 a 300.000 hab.	150	50
	Acima de 300.000 hab. ou capitais ou cidades em RM.	200	50
Garantia	Alienação fiduciária do imóvel; Responsabilidade Solidária, pelo prazo de 72 meses (usada somente em casos de Unidades Habitacionais concentradas); Hipoteca na fase de construção e alienação fiduciária na fase de amortização no caso de gleba bruta não pertencente à EO e aquisição de prédio para reforma e adaptação de UH.		
Comprometimento Renda	10% da renda familiar bruta.		
Sistema de Amortização	SAC ou PRICE.		
Prazos	Operação: Até 144 meses, compreendendo o somatório dos prazos de construção e de amortização, observada a capacidade de pagamento do beneficiário. Construção: 12 a 24 meses, contados da data de assinatura do contrato. Amortização: 120 meses a partir do término do prazo de construção.		
Taxa de Juros	Não há incidência de juros na operação.		
Plano de Reajuste	Do encargo mensal: 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. Saldo Devedor: O saldo devedor é atualizado anualmente, 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.		
Encargos à Vista até a Contratação	Taxa de Análise Técnica do Empreendimento - obtida pela fórmula a seguir, limitada a R\$ 20,00 por Unidade Habitacional: $R = R\$ 200,00 + 7 (n - 1)$; sendo: R = custo da análise da proposta e n = número de UH.		
Encargos Mensais na Fase de Carência	Não há.		
Encargos Mensais na Fase de Amortização	Prestação de amortização (a).		



ANEXOS

DOCUMENTOS PARA ANÁLISE JURÍDICA/CADASTRAL

DA ENTIDADE ORGANIZADORA

Formulário para Apresentação de Proposta, devidamente preenchido;

Ficha de Encaminhamento de Proposta para Seleção;

Modelo de Ofício para encaminhamento da Consulta Prévia;

CNPJ;

Certidão de regularidade junto à Previdência Social;

CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;

Documento de Identidade e CPF dos representantes legais;

Estatuto Social e Alterações;

Ata da nomeação da última diretoria;

Autorização para alienação de imóvel, se for o caso;

Pesquisa Cadastral - SERASA, SINAD e CADIN.

**SE A ENTIDADE ORGANIZADORA FOR A VENDEDORA DO IMÓVEL
(documentação complementar, se houver exigência para análise jurídica da CAIXA).**

Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais à Dívida Ativa da União ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa Relativos a Tributos Federais à Dívida Ativa da União, extraída da INTERNET no site da Receita Federal - SRF <http://www.receita.fazenda.gov.br/>, ou <http://www.pgfn.fazenda.gov.br>

Certidão Negativa de Dívida junto à Fazenda Estadual;

Certidão Negativa de Dívida junto à Fazenda Municipal, se for o caso;

Certidão Cartório de Protestos;

Certidão Falências e Concordatas, se for o caso;

Certidão da Justiça Federal;

Certidão Distribuição de Ações e Execuções Fiscais;

Certidão dos Distribuidores Cíveis: do foro do local do imóvel e do foro do domicílio.

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO – RT

CPF – Cadastro de Pessoa Física, original, ou documento oficial original que contenha o referido cadastro;

Registro no CREA



DO(S) VENDEDOR(ES) DO TERENO/IMÓVEL

Pessoa Física/Cônjuge

Documento de Identidade;

CPF – Cadastro de Pessoa Física, original, ou documento oficial original que contenha referido cadastro;

Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, extraída do www.receita.fazenda.gov.br;

Prova de estado civil;

Procuração por Instrumento Público, vendedor ou cedente, se for o caso;

Declaração de Homonímia, se for o caso.

Pessoa Jurídica

CNPJ;

Contrato Social e Alterações, registrados se Ltda;

Estatuto Social e Alterações, publicados no DOU e registrados na Junta Comercial;

Documentos relativos à cisão, incorporação ou fusão envolvendo a empresa analisada;

Ata nomeação última diretoria;

Autorização para alienação (se for o caso);

Certidão simplificada da junta comercial;

Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, extraída da INTERNET no *site* da Receita Federal - SRF <http://www.receita.fazenda.gov.br>;

CND-SRP_Certidão Negativa de Débitos Secretaria da Receita Previdenciária - INSS, consulta à Previdência Social na INTERNET <http://www.dataprev.gov.br>

Pesquisa Cadastral - de cada sócio

Pesquisa Cadastral (de cada sócio);

Documento de Identidade;

CPF – Cadastro de Pessoa Física, original, ou documento oficial original que contenha o referido cadastro;

Certidão de Estado Civil;

Procuração por Instrumento Público, vendedor ou cedente, se for o caso.

OBSERVAÇÃO: A Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União são dispensadas, no caso de transmissão de imóveis não integrantes do ativo permanente de empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou no Desligamento da Construção Civil, condicionada à inserção, no instrumento contratual, da cláusula específica.

DO TERENO/IMÓVEL

Quando há transferência de propriedade (Compra e Venda ou Doação)

Opção de Venda e Compra (vendedor Pessoa Jurídica ou Pessoa Física);

Certidão atualizada de inteiro teor da matrícula contendo registro atual, negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel;

Incorporação imobiliária ou loteamento, conforme o caso, registrada/o no RI;

Certidão Negativa de Tributos incidentes sobre o imóvel – Prefeitura;

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 RI, para imóvel de propriedade de terceiros em processo de desapropriação pelo poder público, se for o caso;

Lei Autorizativa para alienação de imóvel ou transferência de direitos, se for o caso;

Certificado de Regularidade Previdenciária – CRP (quando se tratar de imóvel de propriedade do poder público, extraída da INTERNET no *site* www.mpas.gov.br clicando em previdência do servidor, na opção de serviços e informações. Quando surgir a opção para a impressão do CRP informar o nome do ente federado);

Minuta do memorial de incorporação ou da instituição de condomínio e Minuta da convenção de condomínio, exigível para todo empreendimento em condomínio;

Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

Certidões do anterior proprietário, quando o imóvel tiver sido transacionado num prazo de até 360 dias.

Quando não há transferência de propriedade (Cessão de Direitos)

Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

Declaração do proprietário autorizando a construção - para construção em terreno de terceiros;

Comprovante de regularidade fundiária do imóvel, dentre eles:

- Certidão atualizada de inteiro teor da matrícula;

- Escritura pública de doação, de compra e venda ou de promessa compra e venda;

- Contrato de promessa de compra e venda, com direito do promitente comprador, desde logo, residir no imóvel registrado em cartório ou com firmas reconhecidas e juntamente com a matrícula atualizada em nome do proprietário/vendedor;

- Instrumento Público ou sentença judicial de CUEM;

- Instrumento público ou Termo administrativo de CDRU;

- Contrato de cessão para moradia, emitido por órgãos do poder público e/ou por companhias de habitação, registrado em cartório ou com firmas reconhecidas em cartório;

- 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, conforme o caso.

Certificado de Regularidade Previdenciária – CRP - Quando se tratar de imóvel de propriedade do poder público, extraída da INTERNET no *site* www.mpas.gov.br: clique em previdência do servidor, na opção de serviços e informações. Quando surgir a opção para a impressão do CRP informar o nome do ente federado.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: Em ano eleitoral para novo mandato do poder que participa da operação, quando houver contrapartida gratuita do poder público, cópia da página do documento oficial que comprove a previsão, no orçamento do exercício anterior, do desembolso dos recursos, bens ou serviços.

DOCUMENTOS PARA ANÁLISE DE ENGENHARIA

FASE	ITEM	DOCUMENTO
Enquadramento	Documentação inicial	Ofício e Formulário de consulta prévia
		Carta Proposta
		FRE – Ficha Resumo do Empreendimento
		QCI – Quadro de Composição de Investimentos
		Mapa da cidade – região do empreendimento
	Terreno	Matrícula do imóvel
		Termo de opção de Compra e Venda OU Manifestação quanto à doação/cessão de uso
	Serviço Técnico	Levantamento planialtimétrico
	Projeto	Loteamento (Não é necessário para condomínios)
		Arquitetônico/implantação - estudo preliminar (plantas, cortes,...)
Planta com mobiliário para cada tipo de unidade (layout)		
Análise	Órgãos Públicos	Manifestação de entrada nos órgãos do meio ambiente
		Viabilidade de atendimento da concessionária de energia
		Viabilidade de atendimento da concessionária de água/esgoto
	Projeto	Infraestrutura (água, esgoto, drenagem, pavimentação)
		Complementares (fundação, estrutura, cortes, instalações...)
		Terraplenagem e patamarização
		Detalhes construtivos
	Memorial descritivo	Habitação
		Equipamento comunitário
		Infraestrutura
	Orçamento resumo e orçamento discriminativo	Habitação
		Equipamento comunitário
		Infraestrutura
	Cronograma físico-financeiro	Habitação
		Equipamento comunitário
		Infraestrutura
		Global
	Incorporação imobiliária	Minuta do memorial de incorporação de condomínio
		Minuta da convenção de condomínio
		Quadros de I a VIII da NBR 12.721
Resp. Técnico: obras	Currículo do Profissional/Equipe Técnica responsável pela execução da obra	
Contratação	Documentação do(s) vendedor(es) do terreno ou do imóvel	
	Projetos aprovados (arquitetura e infraestrutura)	
	Aprovação dos órgãos do meio ambiente	
	Alvará de construção ou documento equivalente	
	Registro de loteamento ou da incorporação/instituição de condomínio	
	ART do responsável técnico pela construção	
	ART do(s) projetista(s) (arquitetura e infraestrutura)	
	ART do(s) projetista(s) (projetos complementares)	
	PLS – Planilha de Levantamentos de Serviços	
1º Db	ART de fiscalização pelo proponente	
	Detalhes construtivos dos Projetos Executivos (contenções, escadaria, acessos, alvenaria, estrutura...)	
Final de obra	Habite-se	
	Termo de recebimento da infraestrutura pelas concessionárias e/ou prefeitura	
	Manual do proprietário	



DOCUMENTOS PARA CONTRATAÇÃO

DA ENTIDADE ORGANIZADORA

Termo de cooperação e parceria – TCP;

CNPJ;

Contrato Social e Alterações registrados;

Estatuto Social e Alterações;

Ata da nomeação da última diretoria;

Autorização para alienação, se for o caso;

Ata de Assembleia (eleição das comissões e/ou outros atos de acordo com a operação a exemplo da forma de aquisição);

Comprovante de situação cadastral regular (SERASA, SINAD e CADIN);

Certidão de regularidade junto à Previdência Social, em nome da EO;

CRF – Certificado de Regularidade do FGTS, em nome da EO.





DO BENEFICIÁRIO

Documento de Identidade;

CPF – Cadastro de Pessoa Física, ou documento oficial que contenha referido cadastro;

Comprovantes de rendimentos;

Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, extraída do *site*: www.receita.fazenda.gov.br;

Ficha Cadastro Pessoa Física;

Dados Cadastrais e Apuração de Renda;

Declaração de que não possui outro imóvel;

Declaração do empregador, se for o caso;

Procuração por Instrumento Público, comprador ou fiduciante, se for o caso;

Declaração de Homonímia, se for o caso.

Para utilização do FGTS

Cópia da última declaração do Imposto de Renda e recibo de entrega à Receita Federal, ou Declaração de Isenção na forma definida pela Receita Federal;

Formal de partilha, registrado, se for o caso;

Comprovante do tempo de trabalho sob o regime do FGTS, por um dos seguintes documentos:

Extratos atualizados da conta vinculada;

CTPS, original e cópia das folhas: identificação - frente e verso; contrato(s) de trabalho; opção pelo FGTS;

Declaração do órgão de gestão de mão de obra ou do respectivo sindicato, no caso de trabalhador avulso;

Comprovante de localização da ocupação principal, por um dos seguintes documentos:

Cópia de comprovante dos rendimentos, anotação na carteira profissional ou declaração do empregador;

Comprovante de residência há pelo menos um ano, no caso de aquisição de imóvel em município diverso da ocupação principal do beneficiário, mediante a apresentação de um dos documentos a seguir:

Contrato de aluguel registrado; contas de água, luz, telefone ou gás, recibos de condomínio;

declaração do empregador, declaração de instituição bancária ou extrato de conta bancária;

Solicitação de Resgate em FMP – Fundo Mútuo de Privatização, se for o caso;

Autorização para movimentação de CV-FGTS, emitida pelo CIWEB;

Declaração de união estável, se for o caso.

OBSERVAÇÃO: Aos desempregados e aos trabalhadores que prestam serviços de transporte marítimos, aéreos, rodoviários, ferroviários e petroleiros que prestam serviços em plataforma marítima, é dispensada a comprovação da localização de ocupação principal e permitida a comprovação de residência em período inferior a um ano.



CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA