



MINHA CASA MINHA VIDA

ENTIDADES

PESSOA JURÍDICA

COMPRA ANTECIPADA DE TERRENO





Minha Casa Minha Vida

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

CAIXA

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA



CONSTRUIR DOIS MILHÕES DE HABITAÇÕES

A meta é ambiciosa: construir dois milhões de habitações, priorizando famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00 mas que também abrange famílias com renda de até R\$ 5.000,00. Isto só é possível com uma ampla parceria entre União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais. Trata-se de um esforço inédito em nosso país, mas necessário e viável. Nas páginas seguintes, a CAIXA reuniu as informações básicas para os beneficiários e todos os parceiros.



S U M Á R I O

O Que é o Programa?.....	05
Para Quem?.....	06
O Papel dos Participantes.....	07
Quais São os Parâmetros do Financiamento?.....	11
O Que Pode Ser Financiado?.....	11
Quantidade de Unidade Por Projeto.....	12
Valores Máximos de Financiamento/ Operação.....	13
Como Contratar.....	16
Quadro Síntese.....	20
Anexos.....	21
DOCUMENTOS PARA ANÁLISE JURÍDICA/ CADASTRAL.....	21
Do(s) Vendedor(es) do Terreno ou Imóvel.....	22
Do Terreno ou Empreendimento Objeto da Intervenção.....	24
Documentação para Análise da Engenharia - Pessoa Jurídica.....	24
DECLARAÇÃO DE COORDENAÇÃO E GUARDA DE PROJETO.....	29



O QUE É O PROGRAMA?

O Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades – Pessoa Jurídica – Compra Antecipada de Terreno, 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 uma Entidade Organizadora – E.O. (cooperativas, associações e entidades da sociedade civil sem fins lucrativos), como substituta temporária dos beneficiários, 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.¹

IMPORTANTE!

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

PARA QUEM?

Este Programa é destinado para as Cooperativas habitacionais ou mistas, Associações e Entidades privadas sem fins lucrativos, responsáveis por arregimentar, congregar, organizar e apoiar as famílias no desenvolvimento de cada uma das etapas de elaboração do projeto do empreendimento a ser financiado e, ainda, responsável perante a CAIXA pela execução da intervenção, desde que habilitadas conforme Portaria 105, Ministério das Cidades, de 02.03.2012, no âmbito dos programas de habitação de interesse social geridos pelo Ministério das Cidades com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS e que:

- Não apresente pendências quanto à execução das obras dos empreendimentos contratados nos âmbito do programa de habitação de interesse social - produção social da moradia do fnhis, do programa crédito solidário e dos programas oriundos do FGTS;
- Não apresente inadimplência superior a 30% no programa crédito solidário, consideradas as prestações vencidas há mais de 30 dias;
- Operem no âmbito do programa crédito solidário ou dos programas oriundos do FGTS.

IMPORTANTE!

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

O PAPEL DOS PARTICIPANTES

MINISTÉRIO DAS CIDADES – MCIDADES

É o gestor do Produto/Programa 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 as propostas a serem financiadas;
- 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 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 elaboração do projeto, avaliar sua execução e liberar os recursos para pagamento da assistência técnica;
- 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.

IMPORTANTE!

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.

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:

- A apresentação à CAIXA da proposta do projeto de financiamento para intervenção habitacional, para aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização, enquanto substituta temporária dos beneficiários finais, vinculado à contratação futura para a produção das unidades habitacionais
- Apresentação à CAIXA dos beneficiários do empreendimento.
- Assinatura do Termo de Cooperação com a CAIXA.
- Assinatura do Termo de Adesão.
- Apresentação de listagem dos beneficiários.
- Providências para assinatura dos beneficiários no Termo de Adesão.
- Organização de todos os envolvidos na execução do empreendimento, de forma a assegurar sincronismo e harmonia na implementação do projeto.
- Promoção de ações necessárias ao planejamento, elaboração e implementação do projeto.
- Legalização do empreendimento perante todos os órgãos públicos.
- Promoção de reuniões com os beneficiários para disseminar informações a respeito dos seus direitos e obrigações e sobre as regras do programa.
- Prestação de assistência jurídica e administrativa aos beneficiários, com vistas à preparação dos documentos necessários à formalização dos processos individuais de financiamento.
- Assinatura dos contratos de financiamento juntamente com os beneficiários.
- Responsabilização pelo recolhimento do IPTU do imóvel quando devido ou comprovação da isenção.

- Apresentação da documentação necessária à liberação das parcelas.
- Apresentação à CAIXA, periodicamente, da PLS, conforme os projetos técnicos, especificações e cronograma físico-financeiro global aprovado.
- Promoção do fracionamento do terreno e a transferência da propriedade em nome dos beneficiários/devedores, quando for o caso.
- Responder, sem reservas, pela elaboração do projeto.
- Responsabilizar-se pela correta destinação do imóvel, e, em caso de utilização diversa dos subsídios do Programa, devolver o valor concedido acrescido de juros de 6% a.a e atualização monetária, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.
- Responsabilizar-se pela vigilância do terreno, inclusive pagamento de IPTU e demais impostos.

RESPONSÁVEL TÉCNICO – RT

São 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.

O arquiteto/engenheiro responsável por projeto deve ter experiência adequada e apresentar:

- Arquitetura e Agronomia – CREA do estado onde se localiza a intervenção;
- CTPS ou contrato de prestação de serviço, que comprove a vinculação entre o RT e a EO/ATEC.

AGENTE FOMENTADOR/FACILITADOR

- Caracterizado pelo poder público: governos estaduais, municipais e do Distrito Federal, Companhias de Habitação Popular – COHAB e órgãos assemelhados, em parcerias com a Entidade Organizadora referente à doação de terreno, infraestrutura, licenciamento e assistência técnica.
- Tem como atribuição apoiar à participação das famílias no programa, inclusive com aporte complementar de recursos financeiros e/ou bens e/ou serviços economicamente mensuráveis.

BENEFICIÁRIOS/ DEVEDORES FINAL

São as famílias que a EO irá indicar para 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 assembléias realizadas entre os beneficiários;
- Responder pela elaboração do projeto juntamente com a CAO e a EO;
- Participar das atividades do Projeto de Trabalho Técnico Social;
- 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.

QUAIS SÃO OS PARÂMETROS DO FINANCIAMENTO?

TERRENO

Valor correspondente ao de aquisição, desapropriação, doação ou avaliação, o que for menor, acrescido das respectivas despesas de legalização, tais como ITBI, taxas e RI, quando se tratar de operação que preveja aquisição do terreno.

PROJETOS

Valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos de engenharia, arquitetura, inclusive levantamentos, sondagens, pareceres, laudos, serviços jurídicos, e capacitação para a autogestão na fase pré-obra e licenciamentos.

TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

Valor correspondente ao custo de elaboração e execução dos projetos de trabalho técnico social, cujo valor corresponde a:

- 1,5% do Valor da Operação quando se tratar de loteamentos.
- 2% do Valor da Operação para empreendimentos sob a forma de condomínios.

Valor correspondente ao custo de elaboração, licenciamento e execução do projeto, custo para acompanhamento de obras e de administração, sendo permitido até 8% (oito por cento) do Valor do Investimento para o somatório de todos os itens.

CUSTOS INDIRETOS

São as despesas com taxas e impostos referentes ao projeto.

GARANTIA

A garantia adotada é a Alienação Fiduciária do imóvel envolvido na operação.

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);

QUANTIDADE DE UNIDADE POR PROJETO

As propostas devem ser apresentadas sob a forma de empreendimento com limitação de 500 (quinhentas) Unidades Habitacionais concentradas (próximas entre si) ou pulverizadas (espalhadas) em área urbana.

GARANTIA

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

É a 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.

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 Edilício);
- 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.

IMPORTANTE!

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.

VALORES MÁXIMOS DE FINANCIAMENTO/ OPERAÇÃO

Os valores máximos da operação, por região, considerando empreitada global e modalidade aquisição de terreno e construção, são os seguintes:

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 habitantes	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 habitantes	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 habitantes	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 habitantes	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	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 habitantes	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 habitantes	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 habitantes	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 habitantes	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 habitantes	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		38.000,00
	Municípios até 20 mil habitantes		36.000,00

ALGUNS CONCEITOS

Valor de Avaliação - VA: É o valor de mercado da UH considerada pronta, observados os valores máximos dispostos no quadro a seguir:

PORTE DO MUNICÍPIO E/OU LOCALIZAÇÃO	VALOR
Municípios com população inferior a 250.000 habitantes	Até R\$80.000,00
Municípios com população superior a 250.000 habitantes e menor do que 1.000.000 habitantes, ou RIDE Distrito Federal, ou cidades componentes de RM e capitais estaduais, englobando estas últimas os municípios em situação de conurbação	Até R\$100.000,00
RM dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, Distrito Federal e Municípios com população maior ou igual a 1.000.000 habitantes.	Até R\$130.000,00

Valor da Operação – VO: o valor da operação máximo é definido em função da localização da UH, do regime de construção a ser utilizado, da tipologia e do tipo de intervenção adotado, e, ainda, está limitado ao valor de avaliação do imóvel.

Valor do investimento – VI: é o valor necessário para construir a obra a ser financiada pleo PMCMV Entidades. Na prática, é a soma do VO com a Contrapartida - CT

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)

Valor da Contrapartida/recursos próprios – CT: É obrigatória a contrapartida de pelo menos 0,01% do VI da proposta a ser contratada nas condições deste normativo, representada por recursos financeiros e/ou por bens e serviços economicamente mensuráveis.

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 PMCMV – E são:

1. A EO procura a Gerência de Filial Desenvolvimento Urbano e Rural – GIDUR / Representação de Filial Desenvolvimento Urbano e Rural - REDUR para obter informações sobre o PMCMV-E;
2. A GIDUR/REDUR orienta a EO sobre a análise de engenharia e do trabalho técnico social e entrega a lista de documentos necessários;
3. A EO entrega a documentação na GIDUR/REDUR ou na agência da CAIXA, se preferir;
4. A GIDUR/REDUR/PV verifica a validade da documentação entregue e, se tudo estiver válido, inclui a proposta no Portal de Empreendimentos da Habitação.
5. A GIDUR/REDUR faz a análise da proposta de intervenção segundo critérios de arquitetura, engenharia, jurídica e de trabalho social;
6. Se existir dúvida ou incoerência na documentação apresentada, a GIDUR/REDUR solicita complementação ou substituição;
7. A CAIXA faz a avaliação da área e a análise jurídica cadastral do terreno e do vendedor;
8. Concluídas e aprovadas as análises, a CAIXA encaminha a proposta para o processo de seleção pelo Ministério das Cidades;
9. O Ministério das Cidades seleciona as propostas e divulga esta seleção, considerando como critérios:
 - Maior percentual de contrapartida e/ou parcerias com entes públicos ou privados;
 - Melhores condições de acesso aos equipamentos e serviços públicos;
 - Sustentabilidade ambiental do projeto;
 - Crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos;
 - Situação de emergência ou de calamidade pública declarada por Portaria da Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional;
 - Maior condição de acessibilidade às pessoas com deficiência; e
 - Ordem cronológica de recebimento do projeto pelo Agente Financeiro.
10. 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 CAIXA; ao fim deste prazo, a proposta deve ser encaminhada para nova seleção e dependerá dos critérios vigentes e do orçamento disponível na época;
11. Aprovada a documentação do empreendimento, pela área de engenharia da CAIXA, a documentação do empreendimento é encaminhada para a SR aprovar a operação no comitê de crédito.
12. A SR cobra as taxas devidas pela EO e assina o Termo de Cooperação e Parceria – TCP com a Entidade;

13.A EO elege a CRE e a CAO em assembléia transcrita em Ata registrada em Cartório e solicita à SR /Agência 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);

14.A Agência abre as contas em nome da EO e da CRE

15.A SR agenda a data da assinatura dos contratos com a EO.

IMPORTANTE!

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

COMISSÃO DE REPRESENTANTE – CRE

É o grupo de beneficiários vinculados ao empreendimento contratado elege a CRE em assembleia de maioria absoluta registrada em Ata, que deverá ser levada para registro no cartório de títulos e documentos. A CRE é composta por, no mínimo, 3 (três)

Pessoas: duas participantes do empreendimento (tomadoras dos financiamentos) e a outra representante vinculada à EO.

As principais atribuições da CRE são:

- Abertura da 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 integrante da CRE ou à EO ou a terceiros. A movimentação da conta é exercida solidariamente por todos os componentes da CRE.

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA 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 elaboração do projeto por meio do cronograma físico-financeiro, observando as especificidades do Memorial Descritivo;
- Comunicar à Assistência Técnica, à entidade organizadora e à CAIXA sobre irregularidades, para verificação.
- Repassar informações sobre o andamento da execução da elaboração do projeto aos demais adquirentes;
- Registra os acompanhamentos realizados.

A formação e atuação da CAO não desobriga a EO de suas atribuições e responsabilidades quanto à elaboração do projeto.

A EO deve garantir o acesso da CAO à documentação, projetos e especificações do empreendimento, sempre que solicitado.

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
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
EO	Entidade Organizadora
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FRE	Ficha Resumo do Empreendimento
IN	Instrução Normativa
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
MCIDADES	Ministério das Cidades
OGU	Orçamento Geral da União
PLS	Planilha de Levantamento de Serviços
PMCMV-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
TCP	Termo de Cooperação de Parceria
TTS	Trabalho Técnico Social
UH	Unidade Habitacional
VF	Valor do Financiamento
VI	Valor do Investimento
VO	Valor da Operação

QUADRO SÍNTESE

FINALIDADE	Financiamento de recursos do FDS à EO para aquisição de terreno e pagamento de assistência técnica para elaboração de projetos vinculados à contratação futura do financiamento das pessoas físicas
PÚBLICO ALVO	Cooperativas Habitacionais ou Mistas, Associações e demais Entidades Privadas sem fins lucrativos, previamente habilitadas pelo Ministério das Cidades.
PRÉ-REQUISITOS DA EO	<ul style="list-style-type: none"> Situação cadastral regular: SERASA, SINAD e CADIN; Situação regular junto à Previdência Social, à Fazenda Municipal, Estadual e Federal e ao FGTS e SIAFI; Legalidade de constituição, dos regimentos, dos estatutos e da representação jurídica perante a CAIXA e declaração de funcionamento regular, inclusive com inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ, nos últimos três anos, emitida no exercício correspondente ao da habilitação; Declaração do dirigente máximo da entidade que informe a não existência de dívida com o Poder Público, bem como quanto a sua não inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito; e se os dirigentes da entidade ocupam cargo ou emprego público no âmbito da administração pública federal; Comprovação de condições de aporte do percentual de contrapartida mínimo exigido de 1% (um por cento) do VI no caso de recursos financeiros ou bens ou serviços economicamente mensuráveis; Não possuir obras em atraso ou inadimplência no PCS até 30% no momento da seleção da proposta e até 6% na contratação; Ter sido habilitada conforme Portaria 105, Ministério das Cidades, de 02.03.2012, e operar no Programa Crédito Solidário e em programas oriundos do FGTS ou apresentar projetos destinados a comunidades quilombolas, pescadores, ribeirinhos, índios e demais comunidades tradicionais, localizadas em áreas urbanas, sendo dispensada de habilitação.
FORMAS DE INTERVENÇÃO	Concentrada - unidades contíguas e mesma área.
TIPOS DE INTERVENÇÃO	Aquisição de terreno pela EO, pagamento de despesas de legalização do terreno e pagamento de assistência técnica para elaboração de projetos, vinculado à contratação futura para a produção das UH.
LIMITES DE FINANCIAMENTO	Até 15% do VO para aquisição de terreno e pagamento de assistência técnica para elaboração de projeto;
VALOR VENAL	<ul style="list-style-type: none"> Até R\$80.000,00 - Municípios com população inferior a 250.000 habitantes; Até R\$100.000,00 - Municípios com população superior a 250.000 hab. e menor do que 1.000.000 hab, ou RIDE Distrito Federal, ou cidades componentes de RM e capitais estaduais, englobando estas últimas os municípios em situação de conurbação; Até R\$130.000,00 - RM dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, Distrito Federal e Municípios com população maior ou igual a 1.000.000 habitantes.

LIMITE DE UNIDADES	Até 500 (quinhentas) Unidades Habitacionais por projeto.
GARANTIA	Alienação Fiduciária.
PRAZOS	<ul style="list-style-type: none"> De apresentação e aprovação do projeto: 12 meses De Amortização: 12 meses
ENCARGOS À VISTA ATÉ A CONTRATAÇÃO	<p>1. Taxa de Análise Técnica do Empreendimento - obtida pela fórmula a seguir, limitada a R\$20,00 por UH: $[R = R\\$200,00 + 7(n - 1)]/2$, sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> R = custo da análise da proposta e n = número de UH. A soma do valor obtido não pode ultrapassar a R\$1.593,00.
ENCARGOS MENSAIS NA FASE DE CARÊNCIA	Não há.
ENCARGOS MENSAIS NA FASE DE AMORTIZAÇÃO	Prestação (A) de Amortização.
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO	SAC

ANEXOS

DOCUMENTOS PARA ANÁLISE JURÍDICA/CADASTRAL

Da Entidade Organizadora:

DOCUMENTOS
Formulário para Apresentação de Proposta, preenchido
Ficha de Encaminhamento de Proposta para Seleção
CNPJ/MF - Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda, há mais de três anos
Certidão de regularidade junto à Previdência Social
Comprovante de situação regular no SIAFI
CRF - Certificado de Regularidade do FGTS
CQTF - Certidão de Quitação de Tributos Federais
Situação regular junto à Previdência Social, à Fazenda Municipal e Estadual
Documento de Identidade e CPF dos representantes legais
Estatuto Social e Alterações (atualizado/registrado)
Ata da nomeação da última diretoria
Autorização para alienação de imóvel, se for o caso.
Pesquisa Cadastral - SERASA, SINAD e CADIN

**Declaração do dirigente máximo da entidade informando:
Não existência de dívida com o Poder Público.
Não inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito.**

**Se os dirigentes da entidade ocupam cargo ou emprego público no âmbito da administração pública federal.
(documentação complementar, se houver exigência para análise jurídica da CAIXA).**

SE A ENTIDADE ORGANIZADORA FOR A VENDEDORA DO IMÓVEL

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> .

DO(S) VENDEDOR(ES) DO TERRENO OU IMÓVEL

DOCUMENTOS
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 a 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 http://www.receita.fazenda.gov.br ;
Prova de estado civil;
Pesquisa Cadastral - SERASA, SPC, SINAD, CADIN, RPI, FGE e CONRES (quando for PJ)
Procuração por Instrumento Público, vendedor ou cedente, se for o caso
Declaração de Homonímia, se for o caso
Pessoa Jurídica
CNPJ
Pesquisa Cadastral - RPI e CONRES
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 relativa à 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

1 - Sócio:

Documento de Identidade

CPF/MF

Certidão de Estado Civil

Pesquisa Cadastral (SIPES - <http://sipes.caixa>) - SERASA, SPC, SINAD e CADIN

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

OBSERVAÇÃO: A Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a 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 TERRENO OU EMPREENDIMENTO OBJETO DA INTERVENÇÃO

DOCUMENTOS
Opção de Venda e Compra vendedor Pessoa Jurídica
Opção de Venda e Compra vendedor Pessoa Física
Escritura
Certidão atualizada de inteiro teor da Matrícula, com registro atual, negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel
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, 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 , seleciona "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
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano
Certidões do anterior proprietário quando o imóvel tiver sido transacionado num prazo de até 360 dias

DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE DA ENGENHARIA - PESSOA JURÍDICA

LIBERAÇÃO DA PARCELAS INTERMEDIÁRIAS	DOCUMENTO	NECESSIDADE	MODELO
	Ficha Resumo do Empreendimento - FRE	Imprescindível	CAIXA
	Mapa da cidade com indicação da localização do terreno	Imprescindível	
	Ficha de Informações do Terreno	A critério da GIDUR	

CONTRATAÇÃO	Levantamento planialtimétrico/topográfico - com ART	Imprescindível	CAIXA
	Estudo Preliminar do Empreendimento	Imprescindível	
	Parecer de Viabilidade de aproveitamento do terreno fornecido pela Assessoria Técnica da EO - com ART	A critério da GIDUR	
	Sondagem e Parecer Geotécnico com ART	Imprescindível	
	Certidão Atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, que contenha registro atual, ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus	Imprescindível	
	Termo de opção de compra e venda	Imprescindível	
	Documentação Projetos		
	Descrição da Proposta – modelo CAIXA	Imprescindível	CAIXA
	Cronograma físico-financeiro de Execução de Projetos e outras peças – modelo modelo CAIXA	Quando for o caso	
	QCI resumido (terreno + projetos + custos indiretos)	Imprescindível	CAIXA
	Declarações e Manifestações:	Vedada a antecipação.	
	Viabilidade de atendimento da concessionária de energia	Imprescindível	
	Viabilidade de atendimento da concessionária de água e esgoto	Imprescindível	
	Manifestação do órgão ambiental competente ou licença prévia, quando for o caso	Quando for o caso	
	ART dos responsáveis pela elaboração dos projetos de arquitetura, complementares e infraestrutura.	Imprescindível	

LIBERAÇÃO DA PARCELAS INTERMEDIÁRIAS	Documentos que comprovem as despesas de elaboração dos projetos, conforme cronograma apresentado.	Vedada a antecipação	
	Projetos e demais peças técnicas que componham o contrato (produtos a serem entregues).		
	ART's dos projetos entregues.		
	Declaração conforme ANEXO XI, quando se tratar de projetos executivos		
	Ex: projetos básicos e executivos, se for o caso.		
LIBERAÇÃO DA ÚLTIMA PARCELA	Projetos aprovados	Imprescindível	
	Projetos e demais peças técnicas que componham o contrato, acompanhados de ART e declaração, conforme ANEXO XI, para o caso de projetos executivos e documentos necessários para a contratação da construção das UH's – Fase II		
	Ex: projetos básicos, executivos, projetos aprovados nos órgãos competentes, FRE, GCI, memoriais, orçamentos, quadros da NBR, minutas de incorporação e de convenção de condomínio.		

DOCUMENTOS DA EO PARA A CONTRATAÇÃO

ENTIDADE ORGANIZADORA
Termo de cooperação e parceria - MO29609 e contrato assinado
CNPJ/MF
Contrato Social e Alterações registrados
Estatuto Social e Alterações
Ata da nomeação da última diretoria
Autorização para alienação, se for o caso
Ata de Assembléia (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

MODELO DE FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS PARA SELEÇÃO

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA PARA SELEÇÃO PROGRAMA DE HABITAÇÃO POPULAR - MINHA CASA MINHA VIDA

DATA DE RECEBIMENTO: ___/___/_____
(a ser preenchido pela CAIXA)

I - ENTIDADE ORGANIZADORA (cooperativas ou associações sem fins lucrativos)

1) Nome da Entidade:

2) Endereço da sede/CEP:

3) Telefone/Endereço eletrônico:

4) CNPJ

5) Responsável(is):

6) Nome/Cargo:

7) Natureza: () Associação () Cooperativa

8) Razão social:

9) Data de Fundação:

Número de associados:

10) Outras experiências em habitação:

11) Participação em conselhos institucionais:

12) Filiação a qual movimento nacional:

II - CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO ONDE SE LOCALIZAM OS BENEFICIÁRIOS

1) Município/UF:

2) Capital estadual: () sim () não

3) Região Metropolitana: () sim () não

Qual? Citar ato legal de constituição:

4) População total do município:

5) População total da Região Metropolitana, se for o caso:

III - RESUMO DA PROPOSTA

2) Modalidade - Tipo de intervenção:

() Aquisição de Terreno e contratação de assistência técnica para elaboração de projeto e para posterior Construção de UH;

() Construção de UH.

3) Localização: Endereço/Município/UF/Bairro/Área

4) Regime de Construção (permitido assinalar mais de uma alternativa)

() autoconstrução, com assistência técnica especializada;

() mutirão, com assistência técnica especializada;

() administração direta, com contratação de profissionais ou empresas para serviços que demandem maior especialização;

() empreitada global com contratação de empresa do ramo de construção civil.

5) Priorizada por Conselho Estadual ou Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano ou órgão equivalente:

sim não

6) Composição do Investimento:

ITENS	VALOR TOTAL (R\$)
-------	-------------------

TOTAL	
-------	--

7) Origem dos recursos:

Fonte	Valor (R\$)	Percentual
-------	-------------	------------

FDS		
-----	--	--

Contrapartida dos Beneficiários		
---------------------------------	--	--

Outra Fonte (descrever)		
-------------------------	--	--

Valor Total do Investimento		
-----------------------------	--	--

8) Características do Terreno:

8.1) Propriedade:

- próprio com parcelamento regular;
 de terceiro com promessa ou opção de compra;
 de terceiros sem promessa ou opção de compra

IV - AGENTE EXECUTOR (preencher, se for o caso)

4.1) Nome:

4.2) Tipo de entidade:

- ONG;
 entidade privada;
 universidade;
 prefeitura;
 COHAB;
 outra.

4.3) Endereço/CEP:

Telefone/e-mail:

4.4) CNPJ:

4.5) Responsável(is) técnico(s):

4.6) CREA:

4.7) Endereço:

Endereço eletrônico:

V - PROJETO

5.1) Estágio de elaboração:

- concepção básica;
 anteprojeto;
 projeto executivo;

5.2) Estágio de licenciamento nos órgãos competentes:

- análise prévia aprovada;
 em processo de licenciamento;
 licenciado;

Observações:

Assinatura do responsável pela Entidade Organizadora:

NOME e CPF

MODELO DE FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS PARA SELEÇÃO

DECLARAÇÃO

Eu, (nome/profissão), responsável pela Coordenação dos Projetos em elaboração para o Empreendimento (descrever o nome do empreendimento), objetos do contrato n° (indicar n° do APF fornecido pela GIDUR), firmado entre a (Nome da EO) e a Caixa Econômica Federal, declaro para os devidos fins que os projetos executivos abaixo indicados, estão compatíveis com os projetos das demais especialidades e foram executados em conformidade com as normas técnicas da ABNT, além de atenderem as diretrizes e regulamentações das concessionárias e dos órgãos públicos licenciadores.

Projetos Executivos		
Especialidade	Nome do Profissional Responsável	N° da ART

Declaro também que os projetos executivos acima indicados, cuja cópia digital foi entregue à Entidade Organizadora (Nome da EO), contratante dos serviços, encontram-se sob a guarda deste profissional e estão disponíveis para consulta no endereço (endereço do servidor)

_____ de _____ de 20__.

Nome:

Profissão:

CREA:

CPF:

ART de coordenação:

CAIXA

G O V E R N O F E D E R A L

BRASIL

PAÍS RICO É PAÍS SEM POBREZA