

Resolução nº 141 de 10/06/2009 / CCFDS - Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (D.O.U. 15/06/2009)

Regulamenta a utilização de recursos da União previstos no art. 17 da MP nº 459, de 25 de março de 2009 , e no art. 16 do Decreto nº 6.819 de 13 de abril de 2009 , criando o Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa, Minha Vida voltado ao atendimento das necessidades habitacionais de famílias de baixa renda, organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos. *(Revogada pela Resolução CCFDS nº 182 de 2011)*

RESOLUÇÃO Nº 141 DE 10/06/2009

O PRESIDENTE DO CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - FDS, no uso da atribuição que lhe confere o art. 22 da Resolução nº 86, de 23 de dezembro de 2002 , do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social, e com base nos incisos I, II e III, do art. 6º da Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993 , e,

Considerando o aporte de recursos da União previsto no art. 17 da MP nº 459, de 25 de março de 2009 , e no art. 16 do Decreto nº 6.819, de 13 de abril de 2009 , no âmbito do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida";

Considerando que o acesso à moradia regular é condição básica para que as famílias de baixa renda possam superar suas vulnerabilidades sociais e alcançar sua efetiva inclusão na sociedade brasileira, e que o acesso ao financiamento habitacional para estas famílias que não têm capacidade de poupança exige condições especiais e subsidiadas, e,

Considerando que os estímulos ao regime de cooperativismo habitacional e ao princípio de ajuda mútua são formas de garantir a participação da população como protagonista na solução dos seus problemas habitacionais comuns dentro das necessidades e características dos usos e costumes locais, ad referendum do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social,

Resolve:

1 . Criar o Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa, Minha Vida, para aplicação dos recursos destinados ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS definidos no art. 17, da MP nº 459, de 25 de março de 2009 , e no art. 16 do Decreto nº 6.819, de 13 de abril de 2009 .

## 2 . OBJETIVO

O Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa, Minha Vida objetiva tornar acessível a moradia para a população cuja renda familiar mensal bruta não ultrapasse R\$ 1.395,00 (hum mil trezentos e noventa e cinco reais), organizadas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, visando a produção e aquisição de novas habitações.

## 3 . FORMA DE ATENDIMENTO

O Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa, Minha Vida atenderá às pessoas físicas por meio de concessão de financiamento com desconto variável de acordo com a sua capacidade de pagamento, sujeitos ao pagamento de prestações mensais, correspondentes a 10% da renda familiar mensal bruta ou R\$ 50,00 (cinquenta reais), o que for maior, pelo prazo de 10 anos.

## 4 . PÚBLICO ALVO

Pessoas físicas cuja renda familiar mensal bruta não ultrapasse a R\$ 1.395,00, independentemente da idade do beneficiário e desde que possuam capacidade civil nos termos da Lei.

4.1 É vedada a concessão de financiamentos com recursos do FDS a beneficiários que:

- a) detenham em qualquer parte do país, outro financiamento imobiliário ativo;
- b) sejam proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer parte do país;
- c) tenham recebido a qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recursos orçamentários da União e/ou dos Fundos Habitacionais FAR, FDS, FGTS e FNHIS para aquisição de moradia, e
- d) tenham recebido a qualquer época, lote oriundo de programas habitacionais, salvo se a modalidade requerida for para edificação no mesmo.

## 5 . ÁREA DE ATUAÇÃO

Áreas urbanas localizadas no território nacional, observados os requisitos que serão regulamentados pelo Gestor da aplicação dos recursos do FDS.

## 6 . PARTICIPANTES E PRINCIPAIS ATRIBUIÇÕES

- a) Ministério das Cidades - MCidades, na qualidade de Gestor da Aplicação dos recursos do FDS;
- b) Caixa Econômica Federal - na qualidade de Agente Operador do FDS;
- c) Caixa Econômica Federal - na qualidade de instituição credenciada pelo Banco Central do Brasil - BACEN para atuar como Agente Financeiro;
- d) Cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, denominadas Entidade Organizadora - EO, na qualidade de fomentadores/facilitadores dos empreendimentos, com atribuições de congregar, organizar e apoiar famílias no desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos voltados para a solução dos seus problemas habitacionais, e ainda, responsáveis pela assistência necessária à realização das obras e serviços em conjunto com os beneficiários;
- e) Beneficiários, pessoas físicas com renda familiar bruta mensal de até R\$ 1.395,00, na qualidade de responsáveis pelo cumprimento das obrigações inerentes à obtenção do financiamento e das atribuições definidas neste programa;
- f) Estados, municípios, Distrito Federal, Companhias de Habitação Popular - COHABs e assemelhados, na qualidade de Agente Fomentador, parceiro, ou facilitador dos empreendimentos, com relação a terreno, infraestrutura, licenciamentos, assistência técnica, e organização de demanda;
- g) Empresas do setor de construção civil, na qualidade de Agentes Executores das obras e serviços quando contratadas pelas entidades, e
- h) Outros órgãos ou entidades, que a critério da Entidade Organizadora, participem da realização dos objetivos dos projetos.

## 7 . MODALIDADES OPERACIONAIS

- a) aquisição de terreno e construção;
- b) construção em terreno próprio ou de terceiros, e
- c) aquisição de imóvel novo produzido no âmbito deste programa ou para requalificação.

7.1 O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS, regulamentará estas modalidades operacionais e outras julgadas pertinentes.

## 8 . REGIMES DE CONSTRUÇÃO

A forma de execução das obras é de livre escolha dos beneficiários contratantes dos financiamentos, sempre supervisionadas por assistência técnica especializada, sob gestão da Entidade Organizadora em conjunto com os beneficiários, adotando-se uma das seguintes alternativas:

- a) autoconstrução;
- b) sistema de auto-ajuda ou mutirão;
- c) administração direta e autogestão, e
- d) empreitada global.

## 9 . CONDIÇÕES OPERACIONAIS GERAIS

### 9.1 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

Os itens que compõem o valor do investimento serão definidos e regulamentados pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS, em consonância com as modalidades previstas para o Programa e o regime de construção adotado para produção das unidades habitacionais.

### 9.2 LIMITES OPERACIONAIS

Na elaboração dos projetos de intervenção devem ser observados os seguintes limites, para fins de enquadramento no Programa:

9.2.1 Quantidade de unidades do projeto de até 50 unidades habitacionais, admitindo-se sua ampliação até 200 unidades habitacionais.

9.2.2 O gestor da aplicação dos recursos do FDS, mediante parecer favorável dos Agentes Operador e Financeiro, poderá autorizar a ampliação da quantidade de unidades em até 50% (cinquenta por cento) dos limites estabelecidos. (Redação dada ao subitem pela Resolução CCFDS nº 142, de 25.09.2009, DOU 05.10.2009 )

Redação Anterior: "9.2.2 O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS poderá autorizar a ampliação da quantidade de unidades em até 10% dos limites estabelecidos."

9.2.3 Valor da operação no máximo de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), composto de financiamento e desconto concedido, a serem regulamentados pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

9.2.4 Os limites por tipologia, regime construtivo e outros, serão definidos pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

9.2.5 Os recursos orçamentários serão distribuídos tendo como referência o déficit habitacional absoluto de cada estado da Federação.

### 9.3 INSTRUÇÃO DOS PEDIDOS DE CRÉDITO

O Gestor da Aplicação dos recursos do FDS regulamentará os requisitos a serem satisfeitos pela Entidade Organizadora no processo de habilitação, bem como os critérios para seleção e priorização dos projetos.

### 9.4 CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E REPASSE ENTRE O AGENTE OPERADOR E O AGENTE FINANCEIRO

Será realizado Contrato de Abertura de Crédito e Repasse, entre o Agente Operador e o Agente Financeiro, para aporte dos recursos destinados à concessão do financiamento e do desconto ao beneficiário final em nome do FDS.

9.4.1 As condições do contrato de repasse serão definidas pelo Agente Operador, em consonância com os critérios definidos no Programa.

9.4.2 O valor a ser desembolsado pelo FDS será composto de financiamento e desconto variável, de acordo com a capacidade de pagamento do beneficiário final.

### 10 . CONDIÇÕES DE RETORNO DOS RECURSOS AO FDS

O Agente Financeiro retornará ao FDS as prestações mensais pagas pelos beneficiários contratantes dos financiamentos.

10.1 O retorno dos recursos da União creditados ao FDS e pagos pelos beneficiários, passarão a compor conta específica, remunerada pela Taxa Média do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

### 11 . CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS AOS BENEFICIÁRIOS PELO AGENTE FINANCEIRO

O financiamento concedido ao beneficiário será formalizado observando-se as seguintes condições básicas:

a) VALOR DO INVESTIMENTO: corresponde aos custos diretos e indiretos necessários à produção da unidade habitacional, composto pelo somatório do Valor de Financiamento, Valor do Desconto e do Valor da Contrapartida ou Recursos Próprios;

b) VALOR DA OPERAÇÃO: corresponde ao somatório do Valor de Financiamento e do Valor de Desconto concedido ao beneficiário;

c) VALOR DO FINANCIAMENTO: valor calculado em função da prestação mensal, e do prazo de amortização;

d) VALOR DA CONTRAPARTIDA OU RECURSOS PRÓPRIOS: diferença entre o Valor de Investimento e o Valor da Operação;

e) VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL: valor correspondente a 10% (dez por cento) da renda familiar bruta do beneficiário ou R\$ 50,00 (cinquenta reais) mensais, o que for maior;

f) QUOTA: até 99% do valor do investimento. A quota é apurada observando-se a relação valor do financiamento e valor do investimento;

g) TAXA DE JUROS: 0,00% (zero por cento);

h) PRAZO DE CARÊNCIA: o previsto para execução das obras, limitado a no máximo 24 (vinte e quatro) meses;

i) PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: fixo de 120 (cento e vinte) meses;

j) GARANTIA: Na contratação será adotada uma das seguintes garantias: (Redação dada à alínea pela Resolução CCFDS nº 154, de 24.03.2010, DOU 30.03.2010 )

Redação Anterior: "j) GARANTIA: Na contratação será adotada uma das seguintes garantias:"

1) Hipoteca em favor do FDS; (Redação dada ao número pela Resolução CCFDS nº 154, de 24.03.2010, DOU 30.03.2010 )

Redação Anterior: "1) Hipoteca."

2) Garantia Solidária por 72 meses com 2(dois) até o máximo de 3(três) mutuários.

3) Alienação Fiduciária em favor do FDS. (Redação dada ao número pela Resolução CCFDS nº 154, de 24.03.2010, DOU 30.03.2010 )

Redação Anterior: "3) Alienação Fiduciária."

3.1 No caso de utilização da garantia Alienação Fiduciária o Agente Financeiro receberá 20% de comissão sobre o valor que remanescer da dívida após a execução, deduzidas as despesas referentes a execução e tributos, e repassará o saldo remanescente ao FDS.

- 4) Independente da garantia adotada, a falta de pagamento por parte do beneficiário ensejará a sua inserção nos cadastros restritivos.
- k) COMPROMETIMENTO DE RENDA: 10% da renda familiar mensal bruta apurada ou R\$ 50,00 (cinquenta reais) mensais, o que for maior;
- l) DESEMBOLSOS: de acordo com o cronograma físico financeiro estabelecido contratualmente com base no relatório técnico de acompanhamento de obras emitido pelo Agente Financeiro.
- 1) As liberações podem ser antecipadas, mediante comprovação da execução da etapa prevista no cronograma físico financeiro quando da liberação da parcela seguinte.
- 2) Caso a etapa anterior não tenha sido executada em sua totalidade no prazo previsto, visando não paralisar a obra, excepcionalmente e com justificativa do Agente Financeiro, o Agente Operador poderá autorizar a liberação de parte da parcela seguinte.
- 3) No caso de contratação no regime de empreitada global as parcelas referentes a construção não podem ser antecipadas.
- m) SISTEMA E FORMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC ou Tabela PRICE.
- n) CRITÉRIO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: atualizado mensalmente pela remuneração básica dos depósitos em poupança com aniversário no dia 1º do mês, durante o prazo de amortização da operação, não havendo esta atualização durante o prazo de carência. Eventual saldo residual ao final do prazo de amortização será assumido pelo FDS.
- o) CRITÉRIO DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO MENSAL: anualmente na data de aniversário do contrato, pela remuneração básica dos depósitos em poupança com aniversário no dia 1º do mês acumulada mensalmente.
- p) MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE: não será exigido pagamento do devedor, e, em caso de sinistro, a dívida remanescente será liquidada ou amortizada pelo FDS a título de subsídio, observando-se o percentual de renda pactuado.
- q) DANOS FÍSICOS DO IMÓVEL: as ocorrências de danos físicos no imóvel serão assumidas pelo FDS, sem exigência de pagamento pelo devedor, limitado ao valor da operação atualizado, decorrentes de:
- 1) incêndio ou explosão;
  - 2) inundação e alagamento causados por agentes externos;
  - 3) desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou outra parte estrutural, desde que causados por forças ou agentes externos, e
  - 4) reposição de telhados, em caso de prejuízos causados por ventos fortes ou granizos.
- q.1) O FDS não assume as despesas de recuperação de imóveis relativas:
- 1) às providências tomadas para combate à propagação dos danos físicos no imóvel - DFI, para a sua salvaguarda e proteção e para desentulho do local;
  - 2) às prestações mensais devidas pelo mutuário ao Agente Financeiro, quando, em caso de ocorrência de DFI, for constatada a necessidade de sua desocupação;
  - 3) aos aluguéis, quando houver desocupação do imóvel;
  - 4) à perda de conteúdo, em caso de perda do imóvel;
  - 5) aos danos físicos nas partes comuns e instalações de edifícios em condomínio;
  - 6) às obras externas necessárias à proteção do imóvel, fora do perímetro do terreno em que ele esteja edificado;
  - 7) às obras de infra-estrutura;
  - 8) à má conservação, assim entendida a falta dos cuidados usuais visando o funcionamento normal do imóvel, como, por exemplo, a limpeza de calhas e tubulações de esgotos, etc;
  - 9) aos atos do próprio mutuário ou de quem suas vezes fizer;
  - 10) aos atos externos que provoquem a repetição de ocorrências anteriormente indenizadas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências indicadas pelo Agente Operador;
  - 11) à água de chuva ou neve, quando penetrando diretamente no interior do imóvel, pelas portas, janelas, vitrinas, clarabóias, respiradouros ou ventiladores abertos ou defeituosos;
  - 12) à água de torneira ou registro, ainda que deixados abertos inadvertidamente;
  - 13) à infiltração de água ou outra substância líquida através de pisos, paredes e tetos, salvo quando conseqüente das ocorrências garantidas;

14) à água proveniente de ruptura de encanamentos, canalizações, adutoras e reservatórios, que pertençam ao próprio imóvel ou ao edifício ou conjunto do qual seja o imóvel parte integrante;

15) à recuperação de imóveis por danos oriundos de vícios de construção, comprovados pelo laudo de vistoria promovido pelo Agente Operador;

16) aos danos físicos repetitivos de ocorrências anteriormente garantidas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências necessárias para impedi-las, e estas repetirem-se no intervalo inferior a 3 anos desde a última ocorrência, e

17) à recuperação de imóveis por danos decorrentes de uso e desgaste verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, relativos à: revestimentos; instalações elétricas; instalações hidráulicas; pintura; esquadrias; vidros; ferragens e pisos. (Alínea acrescentada pela Resolução CCFDS nº 154, de 24.03.2010, DOU 30.03.2010 )

r) IMPONTUALIDADE: a quantia a ser paga será atualizada monetariamente desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento com base no critério pro rata die, aplicando-se o índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive. Sobre o valor da obrigação em atraso atualizada monetariamente, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

s) RESTRIÇÃO CADASTRAL DOS BENEFICIÁRIOS: podem ser efetuadas contratações com beneficiários que apresentem restrições cadastrais, excetuando-se o CADIN.

t) ENCARGOS DURANTE A FASE DE PRODUÇÃO: não são devidos encargos nesta fase.

u) INCENTIVOS A ADIMPLÊNCIA: ao beneficiário será dado desconto de 10% sobre o valor da prestação paga pontualmente. Será direcionado mensalmente a Entidade Organizadora, valor correspondente a 5% do total pago pelo grupo de beneficiários, quando a adimplência for de 100%, verificada até o último dia de cada mês.

v) Em caso de utilização diversa dos subsídios do programa, será exigida a devolução do valor concedido, acrescido de juros de 6,0% a.a e atualização monetária, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.

## 12 . SEGREGAÇÃO DOS RECURSOS DA UNIÃO

Os recursos da União destinados aos financiamentos e descontos concedidos aos beneficiários e à remuneração do Agente Financeiro, serão segregados pelo Agente Operador, em Conta Específica do FDS, denominada Conta Recursos do OGU, e serão remunerados pela Taxa Média do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

12.1 Para garantir o pagamento das despesas de recuperação de danos físicos nos imóveis, a cada financiamento com o beneficiário final será segregado em conta específica do FDS, remunerada à taxa SELIC, na data da contratação, o valor correspondente à aplicação do fator de 0,0001 sobre o valor da operação no prazo de 120 meses. (Redação dada ao número pela Resolução CCFDS nº 154, de 24.03.2010, DOU 30.03.2010 )

Redação Anterior: "12.1 Para garantir o pagamento das despesas de recuperação de danos físicos nos imóveis, a cada financiamento com o beneficiário final será segregado em conta específica do FDS, remunerada à taxa SELIC, na data da contratação, o valor correspondente à aplicação do fator de 0,0001 sobre o valor da operação no prazo de 120 meses descontada à taxa de 8% a.a."

12.2 Caso os recursos segregados para assunção das despesas de recuperação de danos físicos não sejam suficientes, serão utilizados os recursos da Conta Subsídios do FDS. (Redação dada ao subitem pela Instrução Normativa MCid nº 19, de 07.05.2010, DOU 10.05.2010 )

Redação Anterior: "12.2 Caso os recursos segregados para assunção das despesas de recuperação de danos físicos não sejam suficientes, serão utilizados os recursos da Carteira Subsídios."

12.3 O pagamento de 5% (cinco por cento) do total pago pelo grupo de beneficiários, previsto na alínea "u" do subitem 11 será suportado pelos recursos creditados na conta específica de retorno de recursos da União, prevista no subitem 10.1. (Subitem acrescentado pela Resolução CCFDS nº 142, de 25.09.2009, DOU 05.10.2009 )

## 13. REMUNERAÇÃO DOS AGENTES FINANCEIRO E OPERADOR

13.1 A taxa de administração do Agente Financeiro será paga à vista e em espécie, por operação de crédito realizada, no valor mensal de R\$ 21,43 (vinte e um reais e quarenta e três centavos), apurada durante o prazo de carência e amortização, descontada a taxa de 10%.

13.2 No Programa, o Agente Operador do FDS receberá 1,00 % a.a. (um por cento ao ano) sobre os recursos constantes da Conta Recursos do OGU, até o limite de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a título de remuneração pela operacionalização do Programa Habitacional Popular - Entidades - Minha Casa, Minha Vida, do Fundo de Desenvolvimento Social, que será apropriada e repassada mensalmente. (Redação dada ao subitem pela Resolução CCFDS nº 151, de 07.12.2009, DOU 20.01.2010 )

Redação Anterior: "13.2 No Programa, o Agente Operador do FDS receberá 0,67% a.a. sobre os recursos constantes da Conta Recursos do OGU, apropriada e repassada mensalmente."

## 14 . ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

### 14.1 PELO GESTOR DA APLICAÇÃO:

Objetivando o acompanhamento e avaliação do desempenho das operações, o Agente Operador disponibilizará ao Gestor da Aplicação do FDS o que segue:

- a) Informações mensais sobre as operações contratadas, discriminando o nome do empreendimento, município, Unidade da Federação; endereço do empreendimento; nome da Entidade Organizadora e da empresa contratada quando houver; valor total da operação e número de unidades que compõem o empreendimento; data prevista para conclusão da obra e parceria do poder público local se for o caso.
- b) Informações mensais sobre os empreendimentos concluídos, discriminando a Entidade Organizadora, empreendimento, município, Unidade da Federação, unidades construídas, valor total da operação e empregos gerados.
- c) Outras informações solicitadas pelo Gestor da Aplicação dos recursos do FDS.

As informações mencionadas serão disponibilizadas ao público no sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal, e para a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, por aplicativo a ser definido conjuntamente.

#### 14.2 PELOS BENEFICIÁRIOS

O acompanhamento e a avaliação físico/financeira da execução dos projetos serão exercidos pela Comissão de Obras - CAO e pela Comissão de Representantes - CRE, assim constituídas:

- a) COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS - CAO - eleita em assembléia convocada pela EO, com registro em Ata, composta por mínimo três pessoas, sendo duas do grupo de beneficiários dos projetos e distintos dos membros da CRE, responsáveis pela execução do empreendimento juntamente com os beneficiários e a EO.
- b) COMISSÃO DE REPRESENTANTES - CRE - eleita em assembléia convocada pela EO, com registro em Ata, composta por no mínimo três pessoas, sendo duas do grupo de beneficiários do projeto, responsáveis pela abertura e movimentação da conta bancária vinculada ao projeto.

#### 15 . DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 O Agente Financeiro deverá providenciar a inclusão dos beneficiários das operações no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT, bem como solicitar a inclusão no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico.

15.2 O Gestor da aplicação dos recursos do FDS regulamentará a modalidade de operação nos casos de repasse de recursos à Entidade Organizadora para execução de obras, sendo o financiamento com os beneficiários finais firmados quando do término da fase de construção.

15.3 O Gestor da aplicação dos recursos do FDS regulamentará a modalidade de operação nos casos de repasse de recursos à Entidade Organizadora, para aquisição de terreno e pagamento de Assistência Técnica para elaboração de projetos, vinculados ao processo de financiamento para a produção de unidades habitacionais.

15.4 Os projetos contratados no Programa serão comunicados ao Conselho Gestor do Fundo Estadual e/ou Local de Habitação de Interesse Social, caso existam.

15.5 A modalidade de operação prevista no subitem 15.2 será adotada considerando os critérios previstos nesta Resolução, com as seguintes complementações:

- a) Regime de Construção: empreitada global, exceto se a Entidade Organizadora (EO) ou a sua Assessoria Técnica comprovarem experiência em gestão de obras e projeto junto ao Agente Financeiro;
- b) Valor do financiamento: valor repassado pelo FDS para produção de unidade habitacional, observados os limites constantes desta Resolução. (Subitem acrescentado pela Resolução CCFDS nº 143, de 26.11.2009, DOU 27.11.2009 , com efeitos a partir de 10 dias após a data de sua publicação)

15.6 A modalidade de operação prevista no subitem 15.3 será adotada considerando os critérios previstos nesta Resolução, com as seguintes complementações:

- a) Valor do financiamento: valor repassado pelo FDS para aquisição de terreno e pagamento de assistência técnica para elaboração de projeto, observados os limites constantes desta Resolução;
- b) Estimativa orçamentária: para seleção da proposta, o Gestor da Aplicação dos recursos do FDS, considera 100% do valor máximo unitário da operação definido para o município/UF;
- c) Limite do Valor Unitário: a estimativa de custo do empreendimento apresentado pela EO ao Agente Financeiro será de até 90% do limite máximo do valor unitário da operação;
- d) A contratação da operação somente poderá ser efetivada para terrenos com projeto de loteamento ou condomínio aprovado;
- e) Excepcionalmente, devidamente justificado pela Entidade Organizadora, os Agentes Operador e Financeiro poderão autorizar a contratação de operação cujo projeto de loteamento ou condomínio não tenha sido aprovado pela Prefeitura, desde que seja possível analisar a viabilidade técnica, de infra-estrutura, fundiária e urbanística do empreendimento;
- f) Composição do Financiamento do Terreno: correspondente ao valor de compra e venda ou de avaliação da Caixa Econômica Federal, o que for menor, acrescido das despesas de registro e legalização, caso necessárias, limitado a no máximo 15% do valor da operação;

g) Excepcionalmente, devidamente justificado pela Entidade Organizadora, os Agentes Operador e Financeiro poderão autorizar valor do terreno acrescido das despesas de registro e legalização acima do limite previsto na alínea "f";

h) Composição do Financiamento do Projeto: correspondente aos valores dos projetos de engenharia, trabalho técnico social e de documentação, inclusive levantamentos, sondagens, pareceres, laudos, capacitação para autogestão na fase pré-obra, licenciamentos e demais elementos necessários à execução da obra, limitado aos seguintes percentuais do valor da operação:

3% do valor da operação para projetos com até 50 unidades habitacionais;

2% do valor da operação para projetos com mais de 50 e até 100 unidades habitacionais; e,

1,5% do valor da operação para projetos com mais de 100 unidades habitacionais, e

i) As despesas de elaboração de projeto serão pagas pelo Agente Financeiro mediante comprovantes de pagamento e/ou de vínculo empregatício do responsável técnico com a entidade e após a apresentação da peça técnica pela Entidade Organizadora. (Subitem acrescentado pela Resolução CCFDS nº 143, de 26.11.2009, DOU 27.11.2009 , com efeitos a partir de 10 dias após a data de sua publicação)

15.7 As modalidades de operação previstas nos subitens 15.2 e 15.3, além dos requisitos previstos nos subitens 15.5 e 15.6, devem observar os seguintes parâmetros:

a) Limite de Contratação: até 15% do total dos recursos alocados ao FDS pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 ;

b) Despesas do FDS: as despesas de impostos, taxas, vigilância e custos cartorários de imóveis retomados pelo Agente Financeiro por meio de execução da garantia, serão suportados pelo FDS com os recursos da conta específica de recebimento do retorno dos recursos da União, prevista no subitem 10.1 desta Resolução;

c) Não será necessária a avaliação de risco de crédito da Entidade Organizadora por parte do Agente Financeiro para verificação da sua capacidade de pagamento;

d) O saldo devedor da Entidade Organizadora corresponde ao valor total de financiamento e não considera o valor de desconto a ser concedido ao beneficiário final;

e) Garantia: Alienação Fiduciária;

f) Prazo de amortização: fixo em 12 meses;

g) A Entidade Organizadora tem até 30 dias antes da finalização do prazo previsto para conclusão das obras ou 30 dias após a aprovação do projeto para ratificar os beneficiários finais e apresentar a documentação pertinente para assinatura dos contratos de financiamento, e, em caso de descumprimento:

1) O contrato entrará em retorno, se não for excepcionalizada a prorrogação de prazo pelos Agentes Financeiros e Operador.

2) Os imóveis serão retomados e alienados de acordo com a legislação regulamentar existente, no caso do contrato entrar em retorno e houver o inadimplemento da Entidade Organizadora.

h) Não será permitida a apuração de ganho financeiro pela Entidade Organizadora na comercialização dos imóveis;

i) O valor da prestação a ser calculada e paga pela Entidade Organizadora, em caso de descumprimento das condições para a transferência aos beneficiários finais, será obtido utilizando-se o sistema de amortização constante, no prazo de 12 meses e com taxa de juros de 0% a.a;

j) A Comissão de Acompanhamento de Obra - CAO será composta por um integrante da EO e por dois integrantes dos futuros beneficiários que assinarem o Termo de Adesão, e será responsável pelo acompanhamento do projeto ou execução do empreendimento, juntamente com a EO, conforme a modalidade;

k) A Comissão de Representantes - CRE será composta por no mínimo um integrante da EO e por dois integrantes dos futuros beneficiários que assinarem o Termo de Adesão, e será responsável pelo acompanhamento financeiro do empreendimento e pela abertura e movimentação da conta bancária;

l) Será permitido somente um projeto por EO;

m) Não é permitida a contratação com mais de uma EO em um mesmo projeto/proposta;

n) Não é permitido financiamento de projeto que preveja edificação de imóvel com destinação comercial;

o) No caso de inadimplemento e execução da garantia, o Agente Financeiro receberá 20% de comissão sobre o valor que remanescer da dívida, deduzidas as despesas referentes à execução e tributos, e repassará o saldo remanescente ao FDS. (Subitem acrescentado pela Resolução CCFDS nº 143, de 26.11.2009, DOU 27.11.2009 , com efeitos a partir de 10 dias após a data de sua publicação)

15.8 O Gestor das aplicações dos recursos do FDS, mediante parecer favorável dos Agentes Operador e Financeiro poderá autorizar nas modalidades de operação previstas nos subitens 15.2 e 15.3, as seguintes excepcionalizações:

1. a ampliação da quantidade de unidades de forma a permitir melhor aproveitamento do terreno, limitado à 500 unidades;

2. a contratação de mais de um projeto por EO, limitado a 3 projetos;

3. a contratação com mais de uma EO em um mesmo projeto/proposta, limitado a 3 entidades. (Subitem acrescentado pela Resolução CCFDS nº 154, de 24.03.2010, DOU 30.03.2010 )

16 . Esta Resolução entrará em vigor após a publicação da sua regulamentação.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

[Voltar](#)

[Home](#) | [Quem Somos](#) | [Fale Conosco](#) | ©2009 Diário das Leis