



MINISTÉRIO DAS CIDADES

CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

RESOLUÇÃO Nº 141, DE 10 DE JUNHO DE 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.

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 artigo 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 – COHAB's 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 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:
 - 1) Hipoteca.
 - 2) Garantia Solidária por 72 meses com 2(dois) até o máximo de 3(três) mutuários.
 - 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.
- 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 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 Carteira Subsídios.



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 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.

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

MARCIO FORTES DE ALMEIDA