



a) convocar os beneficiários do Programa para a assembleia de eleição do síndico e conselho fiscal, por meio de edital específico;

b) realizar assembleia de eleição do síndico e conselho fiscal;

c) providenciar emissão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do condomínio e registro das atas, informando ao contratante após sua conclusão;

d) realizar reunião inicial com síndico e conselho fiscal para esclarecimentos acerca do trabalho de assessoramento e consultoria que será conduzido pela empresa no empreendimento;

e) apoiar o síndico nas discussões com os condôminos para elaboração/adequação do regimento interno;

f) prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e ao conselho fiscal acerca da abertura de contas Pessoa Jurídica (PJ) do condomínio, inscrição de contribuinte municipal, questões tributárias, contratação de empregados e encargos decorrentes, emissão de boletos de cobrança, recebimento da primeira taxa de condomínio;

g) confirmar a transferência de titularidade do condomínio nas concessionárias de água, energia elétrica e gás, onde houver, regularizando as situações pendentes e informando ao contratante;

h) prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e conselho fiscal acerca das garantias de obras;

i) prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e conselho fiscal acerca da manutenção preventiva e respectivos cronogramas, obtenção de orçamento e formação de agenda de fornecedores;

j) orientar o síndico e conselho fiscal sobre a necessidade de manter atualizado e vigente o Auto de Vistoria do Corpo Bombeiros (AVCB), conforme requerido pela Legislação Municipal; e

k) apresentar ao contratante relatório mensal, contendo as atividades executadas e os resultados obtidos no período correspondente.

7.3. Na fase de gestão condominial, que deve ser iniciada após a eleição do síndico e conselho fiscal, com duração até o final da vigência do contrato:

a) assessorar o síndico quanto à necessidade e periodicidade da convocação de assembleias, ordinárias e extraordinárias, assim como aos seus respectivos procedimentos;

b) participar das assembleias, ordinárias e extraordinárias, prestando assessoramento e esclarecimento de dúvidas relativas às questões condominiais;

c) realizar reunião de esclarecimento e informação com o síndico e conselho fiscal sobre a legislação municipal, estadual e federal incidente sobre a gestão de condomínios;

d) orientar o síndico e conselho fiscal com relação à elaboração de cadastro de moradores, planejamento e condução de assembleias, reuniões, registro de atas, publicação de informativos, sigilo de informações e guarda de documentos do condomínio;

e) disponibilizar canais de comunicação para esclarecer dúvidas ou prestar assessoramento ao síndico e conselho fiscal nas questões administrativas e financeiras do condomínio;

f) realizar reuniões mensais com o síndico e conselho fiscal para tratar de assuntos relativos à gestão do condomínio e preparação da pauta das assembleias;

g) realizar reuniões mensais com o síndico e conselho fiscal para tratar da preparação e elaboração da prestação de contas mensal do condomínio, orientando quanto ao controle financeiro como recebimentos, pagamentos, saldos, fluxo de caixa, balanço mensal, agenda de contas a pagar, rateio de despesas e cobrança de inadimplentes;

h) auxiliar o síndico na realização da 1ª reunião de condomínio, a ser realizada no máximo até o 45º (quadragésimo quinto) dia após a eleição do síndico e conselho fiscal, para:

h.1) reforçar as orientações relativas à convenção de condomínio e ao regimento interno, para garantir sua aplicabilidade;

h.2) esclarecer as diferenças entre assembleias ordinárias e extraordinárias;

h.3) informar sobre a forma de decisão de contratação, pelo condomínio, de despesas ou benfeitorias para o empreendimento;

h.4) esclarecer os valores descritos na previsão orçamentária;

h.5) orientar sobre formas de gestão condominial (autogestão, contratação de administradoras, empresas de cobrança);

h.6) informar sobre a necessidade de contratação de seguro obrigatório do condomínio e outras exigências legais;

i) realizar com o síndico a verificação periódica do estado de conservação das áreas e equipamentos comuns do condomínio, para prestar as orientações pertinentes às manutenções necessárias;

j) orientar o síndico a realizar reuniões com grupos de moradores, entre o 60º (sexagésimo) e 70º (septuagésimo) dia após a entrega das chaves, para informar aos condôminos as questões de uso dos equipamentos comuns do empreendimento, manutenções preventivas e corretivas, vícios construtivos e garantia da obra, medidas de segurança e prevenção de acidentes nas áreas comuns do condomínio, participando e prestando assessoramento e esclarecimento de dúvidas relacionadas ao assunto;

k) orientar o síndico a realizar reuniões com grupos de moradores, entre o 90º (nonagésimo) e 100º (centésimo) dia após a entrega das chaves, para informar sobre a adimplência e o custo do condomínio, bem como a manutenção da saúde financeira, estratégias para redução dos custos e formas de obtenção de receitas para o condomínio, abordando implicações legais em consequência da inadimplência;

l) prestar assessoria administrativa, contábil e jurídica na implementação de projetos de interesse do condomínio;

m) apoiar o condomínio e os beneficiários na identificação, registro formal e encaminhamento de ocorrências de problemas construtivos em áreas comuns e privadas conforme previsto pela legislação específica;

n) receber as reclamações dos moradores sobre problemas nas unidades habitacionais e/ou no condomínio, registrar, triar e encaminhá-las ao responsável, de acordo com a natureza do problema.

o) orientar o síndico e o conselho fiscal sobre procedimentos de elaboração de Ata de todas as reuniões e assembleias realizadas com os condôminos;

p) elaborar e apresentar ao contratante relatório mensal contendo as atividades executadas e os resultados obtidos no período correspondente; e

q) elaborar e apresentar ao contratante relatório final sobre os resultados da execução da totalidade das ações contidas no plano de trabalho.

8. Os conteúdos das ações de apoio à gestão patrimonial a serem desenvolvidas nos empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio e loteamento verticalizados são os seguintes:

8.1. Na etapa de pré-ocupação, que terá duração de 30 (trinta) dias, serão executadas as seguintes atividades:

a) reuniões com os beneficiários do Programa, antes da ocupação do imóvel, para informá-los sobre os seguintes aspectos:

a.1) condições de uso e manutenção das unidades habitacionais, considerando a tipologia e o sistema construtivo utilizado;

a.2) educação financeira voltada às obrigações dos beneficiários com as prestações mensais do financiamento e das taxas de condomínio;

a.3) condições, prazos e requisitos de garantia de obras (vícios aparentes e ocultos);

a.4) condições e requisitos de manutenção preventiva de instalações e equipamentos, bem como as responsabilidades da construtora, do condomínio, do beneficiário e do poder público;

a.5) condições e requisitos de seguro obrigatório do condomínio; e

a.6) diferenciações entre seguro obrigatório do condomínio, seguro para cobertura de sinistro de danos físicos no imóvel e seguro para cobertura de sinistro por morte ou invalidez permanente.

b) apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

8.2. Na etapa pós-ocupação, que terá duração de 11 (onze) meses, serão executadas as seguintes atividades:

a) repasse de informações básicas sobre manutenção preventiva da moradia e dos equipamentos coletivos, e sobre os sistemas de água, esgoto, coleta de resíduos sólidos e de aquecimento solar, quando for o caso, e treinamento para o uso adequado desses sistemas;

b) capacitações visando fomentar atitudes voltadas para a conservação e manutenção das unidades habitacionais;

c) noções de segurança coletiva e de prevenção de acidentes domésticos;

d) verificar, acompanhar e, se necessário, providenciar a alteração de titularidade das inscrições municipais para fins de cobrança individual de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que se encontra em nome do FAR, para o nome do adquirente;

e) disponibilizar mensalmente ao contratante relatório de unidades não ocupadas ou ocupadas irregularmente e sempre que solicitado, identificando a necessidade de reformas/manutenções e troca de chaves e relatando as providências adotadas para resolução.

f) adotar ações visando à regularização, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, dos contratos de venda e compra firmados pela IF com os beneficiários;

g) apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

h) apoiar os beneficiários na identificação, registro formal e encaminhamento de ocorrências de problemas construtivos nas unidades habitacionais conforme previsto pela legislação específica; e

i) receber as reclamações dos moradores sobre problemas nas unidades habitacionais, registrar, triar e encaminhá-las ao responsável, de acordo com a natureza do problema.

**ANEXO V
RELAÇÃO DE PROPOSTAS ENQUADRADAS - INFORMACIONES MÍNIMAS**

1. A relação de propostas enquadrada, mensalmente, pelo Gestor Operacional do PMCMV ao MCIDADES deverá apresentar as seguintes informações:

1.1. Identificação do Proponente:

a) Razão social e CNPJ da empresa proponente; e

b) endereço.

1.2. Informações Gerais do empreendimento proposto:

a) localização do empreendimento (endereço);

b) Unidade da Federação (UF);

c) município e respectivo código IBGE;

d) valor do investimento total (R\$)

e) valor da operação (R\$);

f) valor da contrapartida (R\$);

g) tipo de contrapartida (financeira/ terreno/ serviços e obras);

h) quantidade de unidades habitacionais;

i) valor por unidade habitacional (R\$);

j) quantidade de unidades habitacionais considerando agrupamentos de empreendimentos;

k) tipologia (apartamento/ casa sobrepota/ casa/ misto); e

l) demanda habitacional destinada a: intervenções PAC / emergência ou calamidade/ demais.

1.3. Regionalização:

a) déficit habitacional urbano do município (expresso em número de unidades habitacionais);

b) contratação habitacional urbana faixa 1 (expresso em número de unidades habitacionais);

c) déficit habitacional urbano do município (-) contratação habitacional urbana faixa 1 (expresso em número de unidades habitacionais);

d) contratação habitacional urbana faixa 1/déficit habitacional urbano (%)

1.4. Indicadores de dinamismo do entorno:

a) distância mínima entre o empreendimento (a ser medida desde o centro geométrico da poligonal do empreendimento proposto) e:

a.1) equipamentos educacionais, pré-existentes (m) - creche pública, escola de ensino infantil, fundamental ou ensino médio, o que for mais próximo;

a.2) agência bancária, agência dos correios ou lotérica pré-existentes (m), a que for mais próxima; e

a.3) pontos de ônibus (m).

1.5. Gestão territorial e infraestrutura básica

a) terreno proveniente de doação ou cessão por órgão público (sim/não);

b) implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária (sim/não);

c) terreno proveniente da aplicação de um dos seguintes instrumento de controle da ociosidade (sim/não);

d) água encanada pré-existente (sim/não);

e) iluminação viária pré-existente (sim/não);

f) rede de esgoto pré-existente (sim/não); e

g) pavimentação pré-existente (sim/não).

PORTARIA Nº 268, DE 22 DE MARÇO DE 2017

Regulamenta o Programa Nacional de Habitação Rural, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os fins que especifica.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso de suas atribuições legais, e considerando o art. 17 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, o art. 16 do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art. 1º Esta Portaria regulamenta o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009; o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011; e a Portaria Interministerial nº 97, de 30 de março de 2016, dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, que tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis para agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do Orçamento Geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Art. 2º Para os efeitos desta Portaria, conforme definição disposta na Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006, que estabelece as diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais, considera-se agricultor familiar aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

- I - não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais;
 - II - utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento;
 - III - tenha percentual mínimo da renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento, na forma definida pelo Poder Executivo; e
 - IV - dirija seu estabelecimento com sua família.
- § 1º O disposto no inciso I do caput deste artigo não se aplica quando se tratar de condomínio rural ou outras formas coletivas de propriedade, desde que a fração ideal por proprietário não ultrapasse 4 (quatro) módulos fiscais;
- § 2º Equipara-se a agricultor familiar:
- I - silvicultores que atendam simultaneamente a todos os requisitos de que trata o caput deste artigo, cultivem florestas nativas ou exóticas e que promovam o manejo sustentável daqueles ambientes;
 - II - aquicultores que atendam simultaneamente a todos os requisitos de que trata o caput deste artigo e explorem reservatórios hídricos com superfície total de até 2 ha (dois hectares) ou ocupem até 500m² (quinhentos metros cúbicos) de água, quando a exploração se efetivar em tanques-rede;
 - III - extrativistas que atendam simultaneamente aos requisitos previstos nos incisos II, III e IV do caput deste artigo e exerçam essa atividade artesanalmente no meio rural, excluídos os garimpeiros e fiscoadores;
 - IV - pescadores que atendam simultaneamente a todos os requisitos de que trata o caput deste artigo e exerçam a atividade pesqueira artesanalmente;
 - V - povos indígenas que atendam simultaneamente aos requisitos previstos nos incisos II, III e IV do caput deste artigo; e
 - VI - integrantes de comunidades remanescentes de quilombos rurais e demais povos e comunidades tradicionais que atendam simultaneamente aos incisos II, III e IV do caput deste artigo.

Art. 3º O trabalhador rural é a pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.

Art. 4º Serão beneficiários do PNHR, de acordo com a Portaria Interministerial nº 97, de 2016, os agricultores familiares e trabalhadores rurais, assim classificados:

I - Grupo 1: agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta não ultrapasse R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais); e

II - Grupo 2: agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta seja superior a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) e inferior ou igual a R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais); e

Art. 5º O trabalhador rural é a pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.

Art. 6º Serão beneficiários do PNHR, de acordo com a Portaria Interministerial nº 97, de 2016, os agricultores familiares e trabalhadores rurais, assim classificados:

I - Grupo 1: agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta não ultrapasse R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais); e

II - Grupo 2: agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta seja superior a R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) e inferior ou igual a R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais); e



III - Grupo 3: agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta seja superior a R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) e inferior ou igual a R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).

§ 1º Para efeito de enquadramento nos grupos definidos no caput deste artigo, a renda familiar anual bruta dos agricultores familiares será aquela constante na Declaração de Aptidão ao Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (DAP), gerida pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, observadas as seguintes condições:

I - para atendimento aos agricultores familiares integrantes do Grupo 1, serão aceitas DAP com até 3 (três) anos contados a partir da data de sua emissão ou a Relação de Beneficiários (RB) emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

II - para atendimento aos agricultores familiares integrantes dos demais grupos de renda o prazo de aceitação da DAP será estabelecido a critério do Gestor Operacional.

§ 2º Os trabalhadores rurais apresentarão, conforme a faixa de renda, aos Agentes Financeiros, na forma regulamentada pelo Gestor Operacional, comprovação de renda formal ou informal, que permita atestar seu enquadramento nos grupos definidos no caput deste artigo.

§ 3º Os Agentes Financeiros deverão verificar as informações cadastrais e financeiras dos candidatos a beneficiários classificados no Grupo 1, no mínimo, nos seguintes sistemas ou bancos de dados:

a) Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
b) Relação Anual de Informações Sociais (RAIS);
c) Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
d) Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

e) Sistema Integrado de Administração da Carteira Imobiliária (SIACI); e

f) Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS).

Art. 5º Constituem diretrizes do PNHR:
I - atendimento de forma coletiva aos agricultores familiares e trabalhadores rurais na produção ou reforma de imóveis residenciais, com exceção dos beneficiários do Grupo 3, cujo atendimento poderá ser de forma individual;

II - atendimento aos agricultores familiares assentados da reforma agrária, beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária (PNRA), organizados em grupos, cujo limite de participantes deverá considerar o custo do projeto, localização, capacidade de organização e mobilização das famílias;

III - produção ou reforma de unidades habitacionais que, ao final da obra, estejam dotadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, no mínimo, com as soluções adotadas para a região;

IV - valorização das características regionais, climáticas e culturais da localidade; e

V - incentivo a parcerias de capacitação, assistência técnica e trabalho social com instituições públicas e privadas especializadas;

VI - valorização de projetos que contemplem parâmetros de sustentabilidade ambiental, tais como, a utilização de recursos e materiais locais com desempenho adequado para a produção habitacional, economia ou produção energética domiciliar, tratamento de efluentes, entre outros.

Art. 6º São atribuições do Ministério das Cidades (MCI-dades):

I - estabelecer as regras e condições para execução do Programa;

II - definir a tipologia e o padrão das unidades habitacionais;

III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa;

IV - definir os critérios a serem utilizados pelos Agentes Financeiros no processo de enquadramento das propostas cadastradas pelas Entidades Organizadoras;

V - selecionar, dentre as propostas enquadradas pelos Agentes Financeiros, as operações que poderão ser contratadas, considerando a disponibilidade orçamentária e a estimativa do déficit habitacional rural, considerando os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); e

VI - estabelecer as condições para habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, mantendo a relação das entidades habilitadas em seu sítio eletrônico.

Art. 7º São atribuições da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor Operacional dos recursos de subvenção do PNHR:

I - exercer o controle sobre os recursos repassados aos Agentes Financeiros, prestando contas da aplicação destes;

II - expedir os atos normativos complementares necessários à operacionalização do Programa;

III - receber os Agentes Financeiros as relações das propostas enquadradas nos critérios definidos nesta Portaria, consolidando-as e encaminhando à Secretaria Nacional de Habitação do MCI-dades, no mínimo, as seguintes informações:

a) Qualificação do beneficiário (silvicultor, agricultor, extrativista, pescador, indígena, quilombola, trabalhador rural, agricultor familiar, assentado da reforma agrária, entre outros);

b) Quantidade de unidades habitacionais requerida;

c) Modalidade (produção ou reforma);

d) Endereço da intervenção (unidade da federação, município, distrito, comunidade, nome do assentamento);

e) Entidade proponente (nome e CNPJ);

VI - encaminhar à Secretaria Nacional de Habitação do MCI-dades, mensalmente, relatório sobre as contratações realizadas no período e o andamento da execução das unidades habitacionais contratadas;

V - disponibilizar à Secretaria Nacional de Habitação do MCI-dades dados e informações que permitam o acompanhamento e avaliação do PNHR;

VI - analisar recursos apresentados por Entidades Organizadoras habilitadas com relação ao enquadramento das propostas apresentadas, quando for o caso; e

VI - outras atividades que lhe venham a ser atribuídas, no âmbito de suas competências legais.

Art. 8º São atribuições dos Agentes Financeiros atuantes no PNHR:

I - receber e analisar a documentação relativa à habilitação das Entidades Organizadoras, homologando o resultado da análise de regularidade institucional e de qualificação técnica no sistema disponibilizado pelo MCI-dades;

II - verificar a regularidade institucional da Entidade Organizadora e analisar o enquadramento nos critérios de participação definidos pelo MCI-dades das propostas apresentadas;

III - encaminhar ao Gestor Operacional do Programa a relação de todas as propostas enquadradas nos critérios definidos pelo MCI-dades;

IV - informar as Entidades Organizadoras o resultado da análise de enquadramento das propostas apresentadas;

V - contratar as operações com os beneficiários do Programa, contemplando a liberação dos recursos de subvenção e, quando for o caso, do financiamento;

VI - acompanhar a execução das obras e serviços, adotando procedimentos que permitam a aferição da compatibilidade entre a execução financeira e a execução física das unidades habitacionais;

VII - prestar contas dos recursos repassados pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor Operacional do PNHR, a título de subvenção;

VIII - formalizar a parceria com a Entidade Organizadora representativa dos grupos de beneficiários;

IX - providenciar o registro dos beneficiários contratados, no CADMUT;

X - promover apuração de responsabilidades por eventuais irregularidades na aplicação dos recursos, comunicando o resultado ao Gestor Operacional, à Secretaria Nacional de Habitação do MCI-dades para fins de cancelamento da habilitação e, se for o caso, aos órgãos de controle externo competentes; e

XI - outras atividades que lhe venham a ser atribuídas pelo MCI-dades e pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor Operacional do PNHR e de Agente Operador do FGTS.

Art. 9º São atribuições do INCRA, no âmbito do PNHR:

I - fornecer, às Entidades Organizadoras e aos Agentes Financeiros, se requisitado, a RB da reforma agrária, documento que informa, entre outros, a renda do beneficiário;

II - fomentar a participação das equipes de assistência técnica dos projetos de assentamento de reforma agrária na mobilização social e elaboração dos projetos habitacionais;

III - responsabilizar-se pela implantação de soluções para abastecimento de água e acesso por via pública, além de garantir a ligação de energia elétrica pelos órgãos responsáveis;

IV - fornecer, às Entidades Organizadoras, cópias de mapas, plantas de localização e parcelamento, estudos, planos, licenças e suas condicionantes, e demais documentos de planejamento ou de organização espacial e social dos projetos de assentamento, quando houver;

V - outras atividades que lhe venham a ser atribuídas, no âmbito de suas competências legais.

Art. 10 São atribuições das Entidades Organizadoras participantes do PNHR:

I - submeter-se ao processo de habilitação rural, no caso de entidades privadas sem fins lucrativos interessadas em atuar como proponentes de operações, na forma disciplinada pelo MCI-dades;

II - apresentar propostas para participação em processo de seleção;

III - apresentar aos Agentes Financeiros do PNHR, quando solicitado, a documentação referente aos seus atos constitutivos, aos elementos que comprovem seu regular funcionamento, aos seus representantes legais, aos responsáveis pelos projetos de arquitetura, engenharia e de trabalho social, bem como os projetos relativos às propostas quando selecionadas;

IV - gerenciar e fiscalizar as obras, prestar assistência técnica e serviços necessários à consecução do objeto dos contratos firmados, responsabilizando-se pela sua conclusão e a adequada apropriação pelos beneficiários finais;

V - atender aos critérios e diretrizes de seleção de candidatos a beneficiários, na forma disciplinada pelo MCI-dades;

VI - responsabilizar-se, quando necessário, pelo aporte adicional de recursos necessários à produção ou reforma da unidade habitacional;

VII - prestar contas aos beneficiários e aos Agentes Financeiros do PNHR dos recursos de subvenção e dos financiamentos repassados, conforme orientação do Gestor Operacional;

VIII - fornecer à Secretaria Nacional de Habitação, ao Gestor Operacional, aos Agentes Financeiros do PNHR e aos beneficiários, sempre que solicitadas, informações sobre as ações desenvolvidas referentes aos recursos de subvenção e dos financiamentos repassados;

IX - informar aos beneficiários sobre o funcionamento do PNHR, ressaltando seus direitos e obrigações;

X - convocar assembleia dos beneficiários para constituição da Comissão de Representantes do Emprego (CRE) e promover a capacitação da Comissão eleita para desempenho de suas funções;

XI - consultar o INCRA e solicitar cópia de mapas, plantas de localização e de parcelamento, estudos, planos, licenças e suas condicionantes e demais documentos de planejamento ou de organização espacial e social dos projetos de assentamento;

XII - consultar as equipes existentes de assistência técnica dos projetos de assentamento de reforma agrária, de mobilização social e de elaboração dos projetos habitacionais;

XIII - informar ao Gestor Local os dados da proposta selecionada, identificando, no mínimo, localização e número de beneficiários;

XIV - solicitar ao Gestor Local do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CADÚNICO), o Distrito Federal ou o município, a inserção ou atualização dos beneficiários selecionados classificados no Grupo 1, sendo dispensável para os classificados nos Grupos 2 e 3;

XV - acompanhar a inserção ou atualização dos beneficiários selecionados, enquadrados no Grupo 1, no CADÚNICO junto ao Distrito Federal ou ao município, informando ao Agente Financeiro caso haja algum impedimento;

XV - informar ao Conselho Gestor do Fundo Local ou Estadual de Habitação de Interesse Social sobre os projetos contratados;

XVI - outras que venham a ser atribuídas pela Secretaria Nacional de Habitação do MCI-dades, pelo Gestor Operacional do PNHR, pelo Agente Operador do FGTS e pelos Agentes Financeiros, no âmbito de suas respectivas competências.

Art. 11 São atribuições da CRE, eleita em assembleia geral cuja ata deverá ser registrada em cartório, composta por integrantes dos beneficiários participantes do grupo e, no máximo, 1 (um) representante indicado pela Entidade Organizadora responsável pelo projeto:

I - acompanhar a execução da obra; e

II - exercer a gestão dos recursos financeiros, a prestação de contas aos demais beneficiários, em conjunto com a Entidade Organizadora, e se responsabilizar pela coordenação do conjunto da obra.

Art. 12 São atribuições do beneficiário do PNHR:

I - prestar informações verídicas sobre a situação pessoal e familiar, visando assegurar a legitimidade do programa;

II - acompanhar a execução da obra como parte diretamente interessada, auxiliando na fiscalização da aplicação dos recursos e do cumprimento do objeto contratado;

III - participar das reuniões quando convocada pela Entidade Organizadora ou pelos membros da CRE;

IV - comunicar ao MCI-dades, ao Gestor Operacional ou ao Agente Financeiro qualquer irregularidade identificada na execução da obra ou nos gastos realizados; e

V - entregar ao Agente Financeiro termo de recebimento da unidade habitacional.

Art. 13 É classificada como Entidade Organizadora aquela que se enquadre nas seguintes categorias:

I - fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas sem fins lucrativos que não distribuam entre os seus sócios ou associados, conselheiros, diretores, empregados, doadores ou terceiros eventuais resultados, sobras, excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, isenções de qualquer natureza, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, e que os aplique integralmente na consecução do respectivo objeto social, de forma imediata ou por meio da constituição de fundo patrimonial ou fundo de reserva;

II - órgãos e instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta, das esferas federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, e instituições regionais ou metropolitanas.

Parágrafo Único. As Entidades Organizadoras de que trata o inciso I, deverão ser habilitadas pelo MCI-dades, conforme ato normativo específico.

Art. 14 É vedada a participação de agricultores familiares, trabalhadores rurais e equivalentes que:

I - tenham figurado, a qualquer época, como beneficiários de subvenções habitacionais lastreadas nos recursos orçamentários da União, do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS;

II - sejam proprietários, cessionários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer localidade do território nacional;

III - sejam detentores de financiamento imobiliário ativo, no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), em qualquer localidade do território nacional;

IV - sejam detentores de área superior a 04 (quatro) módulos fiscais;

V - constem do Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN), de que trata a Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002.

Parágrafo Único. Os agricultores familiares, trabalhadores rurais e equivalentes que forem proprietários, cessionários ou promitentes compradores de um único imóvel residencial, bem como os beneficiários do PNRA que já obtiveram Crédito Instalação nas modalidades Aquisição de Materiais de Construção ou Recuperação de Materiais de Construção, somente poderão participar do PNHR na modalidade Reforma.

Art. 15 É vedada a contratação com Entidades Organizadoras:

I - que possuam fins lucrativos, restrição cadastral junto ao CADIN ou estejam inadimplentes nas suas obrigações em outros instrumentos celebrados com órgãos ou entidades da Administração Pública Federal ou irregular em qualquer das exigências desta Portaria;

II - que possuam obra paralisada ou com atraso de execução superior a 180 (cento e oitenta) dias em operações firmadas no âmbito do PMCMV, na qualidade de contratante ou interventor;

III - cujos objetos sociais não se relacionem com as características do programa ou que não disponham de condições técnicas para executar o objeto proposto; e



IV - cujo corpo de dirigentes contenha pessoas que tiveram, nos últimos 05 (cinco) anos, atos julgados irregulares por decisão definitiva do Tribunal de Contas da União, em decorrência das situações previstas no art. 16, inciso III, da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992.

Art. 16 A contratação dos beneficiários enquadrados nos Grupos 2 ou 3, na forma definida pela Portaria Interministerial nº 97, de 2016, unicamente a partir de operações de financiamentos, observar:

I - a proporção e os critérios de alocação de recursos entre os Estados e o Distrito Federal, para fins de concessão de descontos nos financiamentos a pessoas físicas, lastreados nos recursos do FGTS;

II - os critérios de enquadramento, hierarquização, seleção e contratação de propostas de operação de crédito, definidas para os programas de aplicação do FGTS, vinculados à área orçamentária de Habitação Popular.

Art. 17 Os agricultores familiares e trabalhadores rurais na condição de possesores de terras públicas, se não houver dúvidas sobre o domínio do imóvel, poderão apresentar declaração de ocupação do próprio terreno, atestada pela Entidade Organizadora, que certificará a veracidade da informação e identificará ao menos 01 (um) ponto da coordenada geográfica do imóvel.

Parágrafo único. Os beneficiários atendidos na situação de possesores de boa fé de terras públicas deverão apresentar, ainda, declaração de regularidade da ocupação emitida pelo ente público titular do bem, certificando que não se opõe à produção ou reforma da unidade habitacional no imóvel.

Art. 18 Os agricultores familiares e trabalhadores rurais na condição de ocupantes de terras particulares com direitos sucessórios pendentes de partilha, se não houver dúvidas sobre o domínio do imóvel e sobre o quinhão hereditário devido ao beneficiário, deverão apresentar declaração de ocupação do próprio terreno, atestada pela Entidade Organizadora, que certificará a veracidade da informação e identificará ao menos 01 (um) ponto da coordenada geográfica do imóvel.

§ 1º Deve ser apresentada declaração emitida por todos os entes federados - União, Estados, Municípios e, se for o caso, do Distrito Federal atestando a inexistência de óbice à produção ou reforma da unidade habitacional no imóvel, sem prejuízo do cumprimento de eventuais obrigações tributárias, ou, alternativamente, devem ser apresentadas certidões de regularidade fiscal das Receitas Federal, Estadual e Municipal e, se for o caso, do Distrito Federal, em nome do de cujus ou espólio e do beneficiário do programa.

§ 2º Os beneficiários atendidos com pendências de direitos sucessórios de terras particulares deverão, ainda apresentar certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e certidão de feitos arquivados emitida pela vara da comarca do imóvel rural.

§ 3º A Entidade Organizadora, ao emitir o atestado relativo aos beneficiários atendidos com pendências de direitos sucessórios de terras particulares, deverá justificar a razão da impossibilidade da imediata regularização da sucessão através da formalização da partilha amigável via escritura pública.

§ 4º Nos casos previstos no § 3º, não serão elegíveis os beneficiários em que a impossibilidade da formalização da partilha por escritura pública for justificada por pendências tributárias, quando houver dúvida quanto ao quinhão cabível ao beneficiário ou quando houver litígio entre os herdeiros.

Art. 19 Os possesores de boa fé, ocupantes de terras particulares há mais de 05 (cinco) anos, sem direitos sucessórios, poderão ser atendidos no PNHR desde que sejam apresentados os seguintes documentos de acordo com o modelo padrão a ser fornecido pela Instituição Financeira Oficial Federal:

I - declaração do possesor beneficiário, sob as penas do art. 299 do Código Penal, acompanhada de atesto de veracidade e autenticidade firmado pelo representante legal da Entidade Organizadora e por duas testemunhas residentes nas proximidades da área ocupada e que não tenham vínculo familiar com o possesor, contendo as seguintes informações e acompanhadas dos documentos:

a) que não é proprietário de imóvel rural ou urbano e não se encontra em quaisquer das vedações do art. 3º desta Portaria;

b) que possui como seu ou imóvel em que será produzida ou reformada a unidade habitacional, por 05 (cinco) anos ininterruptos ou mais, sem oposição;

c) que a área ocupada se localiza na zona rural, com dimensão não superior a 50 ha (cinquenta hectares), especificando o Município, o Estado, ou o Distrito Federal, as dimensões do imóvel e pelo menos 01 (um) ponto de coordenada geográfica;

d) que a terra é seu local de moradia e é produtiva por seu trabalho ou da sua família;

e) que, em respeito aos parágrafos 6º e 7º do art. 2º da Lei nº 8.629, de 1993, o imóvel possuído pelo beneficiário não foi objeto de esbulho ou invasão motivada por conflito agrário ou fundiário de caráter coletivo.

II - certidão da Vara do Poder Judiciário da Comarca local sobre os processos judiciais em que o objeto seja o imóvel;

III - certidão do cartório de registro de imóveis, demonstrando que o bem não é público;

IV - apresentação adicional de pelo menos 01 (um) dos seguintes documentos:

a) cópia do comprovante de pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR) de pelo menos um exercício anterior aos últimos cinco anos;

b) documento legal que legitime a posse do imóvel, tais como escrituras públicas, contrato particular de compra e venda ou doação, e demais negócios jurídicos cujo objeto seja a alienação onerosa ou gratuita do bem;

c) declaração emitida por Instituição Pública de Ensino ou de Saúde ou Social em que conste em seus cadastros o endereço do possesor ou de seus descendentes, com data anterior aos últimos 05 (cinco) anos e coincidente com a área por ele ocupada;

d) nota fiscal de atividade produtiva, de pelo menos um exercício anterior aos últimos cinco anos, onde deverá constar o endereço do possesor coincidente com a área por ele ocupada;

e) declaração da Companhia fornecedora de Energia Elétrica de que o possesor é o responsável pelo pagamento da energia fornecida à área ocupada ou ainda o comprovante de pagamento das faturas não emitidas em seu nome, com data anterior aos últimos 05 (cinco) anos; ou

f) DAP de pelo menos um exercício anterior aos últimos 05 (cinco) anos, e que conste o endereço do possesor ou de seus descendentes coincidente com o da área ocupada.

Art. 20 A meta de contratação de cada exercício será aquela constante da Lei de Diretrizes Orçamentárias da Lei Orçamentária Anual ou no Plano de Contratações e Metas Físicas, de Habitação Popular, aprovado por Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CGFGTS), conforme grupo de atendimento.

§ 1º A meta física para operações do Grupo 1 será distribuída entre as regiões geográficas do País, de acordo com a estimativa do déficit habitacional rural, apurado pela Fundação João Pinheiro do Governo do Estado de Minas Gerais, considerando os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), divulgados no site eletrônico do MDCidades.

§ 2º A Secretaria Nacional de Habitação do MDCidades poderá efetuar remanejamento das metas a partir de justificativa fundamentada apresentada pelo Gestor Operacional.

Art. 21 A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez, por imóvel e por beneficiário, na forma estabelecida no item I do Anexo I e item I do Anexo II desta Portaria.

§ 1º A subvenção econômica do PNHR poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos estados, do Distrito Federal ou dos municípios e de outras entidades parceiras, a título de contrapartida.

§ 2º A contrapartida poderá ser composta por recursos financeiros, bens ou serviços, vinculados às unidades contratadas, e deverá constar de termo formal a ser assinado pelo responsável pelo aporte, indicando sua origem e forma de aplicação.

Art. 22 A inserção ou alteração no CADÚNICO dos beneficiários selecionados, classificados no Grupo 1, é condição prévia para sua contratação, podendo, em caso excepcional, ser aceita apresentação de solicitação da Entidade Organizadora ao Gestor Local do CADÚNICO, com o correspondente ateste de recebimento.

Art. 23 As unidades habitacionais construídas em assentamentos da reforma agrária poderão ter sua posse transferida no caso de substituição do beneficiário da reforma agrária, na forma estabelecida em atos normativos editados pelo INCRA e pela Portaria Interministerial nº 78, de 08 de fevereiro de 2013, dos Ministérios das Cidades, do Planejamento, Orçamento e Gestão e do Desenvolvimento Agrário.

Art. 24 Fica revogada a Portaria nº 172, de 10 de maio de 2016, publicada no DOU de 12 de maio de 2016 - Seção 1, p. 142.

Art. 25 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

BRUNO ARAÚJO

ANEXO I

GRUPO DE RENDA 1

1. SUBVENÇÕES ECONÔMICAS

1.1 As subvenções econômicas para atendimento aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, cuja renda familiar bruta anual esteja enquadrada no Grupo 1 encontram-se dispostas neste Anexo e em conformidade com a Portaria Interministerial nº 97, de 30 de março de 2016, dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão.

1.2 Os beneficiários serão atendidos por intermédio de operações de repasse de recursos do Orçamento Geral da União (OGU), em conformidade com o disposto no art. 11 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e no art. 14 do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011.

1.3 A subvenção econômica será transferida ao Gestor Operacional do PNHR, a partir da formalização de termo de parceria com a entidade organizadora e da contratação com os beneficiários pelos Agentes Financeiros e contemplará os itens e respectivos valores a seguir especificados:

a) custo de edificação da unidade habitacional, limitado a R\$ 34.200,00 (trinta e quatro mil e duzentos reais) ou custo de reforma da unidade habitacional, limitado a R\$ 20.700,00 (vinte mil e setecentos reais), executados os municípios integrantes da Região Norte, onde o custo de edificação da unidade habitacional será limitado a R\$ 36.600,00 (trinta e seis mil e seiscentos reais) e o custo de reforma da unidade habitacional será limitado a R\$ 22.100,00 (vinte e dois mil e cem reais);

b) custo com a execução do trabalho de assistência técnica, que corresponderá à elaboração dos projetos necessários à execução do empreendimento e à orientação técnica relativa à produção ou reforma da unidade habitacional, ficando limitado a R\$ 1.000,00 (um mil reais);

c) custo com a execução do trabalho social, que corresponderá ao custo do trabalho de elaboração, mobilização, orientação e participação dos beneficiários no projeto, ficando limitado a R\$ 700,00 (setecentos reais);

1.3.1 Aos limites acima estabelecidos para o custo de edificação ou de reforma da unidade habitacional poderão ser acrescidos, limitando-se ao valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), os custos relativos à construção de:

a) cisternas para a captação e armazenamento de água de chuva, especificamente nos municípios do semiárido, delimitados pelo Ministério da Integração Nacional, a serem executadas em conformidade com especificações técnicas de projeto do Programa Nacional de Apoio à Captação de Água de Chuva e outras Tecnologias Sociais (Programa Cisternas), sob gestão do Ministério do Desenvolvimento Social e Agrário (MDSA); ou

b) soluções de tratamento de efluentes, tais como: sistemas para destinação de águas residuais, descritos no Manual de Orientações Técnicas para Elaboração de Propostas para o Programa de Melhorias Sanitárias Domésticas, elaborado pela Fundação Nacional de Saúde do Ministério da Saúde (FUNASAMS); e fossas sépticas biodigestoras com projetos desenvolvidos ou aprovados pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (EMBRAPA/MAPA).

1.4 O custo de edificação ou reforma da unidade habitacional corresponde à soma dos custos diretos e indiretos necessários à produção.

1.4.1 São considerados custos diretos aqueles diretamente associados com a execução da obra, tais como os dos materiais de construção, mão-de-obra e os das ligações domiciliares de água, esgoto e energia elétrica.

1.4.2 São considerados custos indiretos aqueles que não se atribuem a um serviço específico, como o relativo à administração central, que corresponde às despesas geradas na sede da Entidade Organizadora relacionadas com a manutenção da sua estrutura administrativa, limitado a 2% (dois por cento) do custo de edificação ou reforma da unidade habitacional.

1.5 As subvenções econômicas para execução das obras e Assistência Técnica, respeitados os limites estabelecidos pela Portaria Interministerial nº 97, de 2016, serão desembolsadas pelos Agentes Financeiros na forma a ser estabelecida pelo Gestor Operacional, observadas as seguintes condições:

a) a primeira parcela referente à execução das obras será liberada em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato em percentual correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) do valor da subvenção;

b) a segunda parcela será liberada mediante comprovação de execução de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da subvenção, em percentual que acumulado com o da primeira não exceda a 30% (trinta por cento) do valor da subvenção;

c) as demais parcelas, excetuando-se a última, poderão ser liberadas antecipadamente, respeitada a diferença máxima de 15% (quinze por cento) entre o percentual acumulado das liberações e o percentual acumulado de execução da obra atestada; e

d) a última parcela deve corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total da obra, e somente será liberada após a conclusão da obra, atestada pelos Agentes Financeiros.

1.5.1 O intervalo entre a solicitação da primeira parcela e da segunda não poderá ser superior a 90 (noventa) dias, com a comprovação de, no mínimo, 10% (dez por cento) de evolução da obra, sob pena de dilação da operação e devolução dos recursos liberados pela Entidade Organizadora, devidamente corrigido, na forma prevista no art. 7º, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

1.5.2 O intervalo entre a solicitação da segunda parcela e das parcelas subsequentes superior a 120 (cento e vinte) dias para a Região Norte e 90 (noventa) dias para as demais Regiões sinalizará ao Agente Financeiro a paralisação da execução das obras, impondo a adoção dos procedimentos descritos neste Anexo.

1.5.3 Sempre que houver execução de obra superior à antecipação do recurso, a parcela subsequente poderá compreender o valor necessário para pagamento das obras e serviços aferidos e o valor da antecipação permitida.

1.5.4 Os recursos que eventualmente não tenham sido aplicados na construção dos imóveis ou os saldos provenientes de aquisições com valores inferiores ao orçado por ocasião da apresentação da proposta de construção deverão, ao final do contrato, ser devolvidos à União;

1.6 O Gestor Operacional poderá deliberar sobre situações excepcionais que envolvam fatos supervenientes que tenham constituído impedimento para execução das obras e serviços nos prazos e condições estabelecidos, mediante reprogramação de cronograma e aporte de recursos complementares.

1.7 O valor de avaliação da edificação, a ser atestado pelos Agentes Financeiros, não poderá ultrapassar R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

1.7.1 O valor limite de avaliação da unidade habitacional estabelecido no subitem anterior, nos casos de reforma, refere-se ao valor da unidade habitacional no estado original, acrescido das melhorias a serem realizadas.

1.8 A liberação da subvenção econômica referente à execução do Trabalho Social dar-se-á conforme ato normativo específico.

1.9 Em caso de utilização dos recursos da subvenção econômica em finalidades e condições diversas daquelas definidas na legislação que rege o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) ou em desconformidade com o disposto nesta Portaria será exigida a devolução, ao Tesouro Nacional, do valor da subvenção concedida, atualizada pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), contados a partir da data de pagamento das subvenções correspondentes, sem prejuízo das penalidades previstas em Lei.

