



## Ministério das Cidades

### GABINETE DO MINISTRO

#### INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 2, DE 5 DE MARÇO DE 2015

Regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e o art. 66 do Regulamento Consolidado do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 13 de junho de 1995,

considerando a Resolução nº 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do FGTS, que dispõe sobre o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA; considerando o Decreto nº 6.025, de 22 de janeiro de 2007, que institui o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e seu Comitê Gestor;

considerando a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV; e considerando a Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, com a redação dada pela Resolução nº 758, de 6 de novembro de 2014, e pela Resolução nº 762, de 9 de dezembro de 2014, todas do Conselho Curador do FGTS, que dispõem sobre as diretrizes gerais de aplicação dos recursos do FGTS, resolve:

Art. 1º Regulamentar o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA, que será executado na forma do regulamento anexo a esta Instrução Normativa.

Art. 2º É facultada, aos Agentes Financeiros, a contratação de propostas de financiamento selecionadas até a data imediatamente anterior à publicação desta Instrução Normativa, nas condições operacionais vigentes à época de suas respectivas seleções.

Parágrafo único. Os contratos de financiamento já firmados até a data imediatamente anterior à publicação desta Instrução Normativa poderão, por comum acordo entre os Agentes Financeiros e Mutuários, ser alterados para as condições operacionais ora estabelecidas.

Art. 3º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Fica revogada a Instrução Normativa nº 16, de 17 de março de 2011, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União em 18 de março de 2011, Seção 1, páginas 66 a 70.

GILBERTO KASSAB

ANEXO

PROGRAMA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL  
 ATRAVÉS DO PODER PÚBLICO  
 PRÓ-MORADIA  
 CAPÍTULO 1 - CONDIÇÕES GERAIS  
 I APRESENTAÇÃO  
 II OBJETIVO GERAL  
 III MODALIDADES E OBJETIVOS ESPECÍFICOS  
 IV ORIGEM, ALOCAÇÃO, REMANEJAMENTO DOS RECURSOS E CONTRAPARTIDA  
 V QUEM PODE PLEITEAR OS RECURSOS  
 VI CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS  
 VII EXECUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS CONTRATOS  
 VIII ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA  
 IX PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES  
 X SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS  
 XI CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DE PROPOSTAS  
 XII DIRETRIZES GERAIS E ESPECÍFICAS PARA ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS  
 XIII CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS  
 XIV COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DE ÁREA  
 XV CASOS EXCEPCIONAIS  
 CAPÍTULO 2 - MODALIDADE URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS  
 I OBJETIVO ESPECÍFICO  
 II CONCEPÇÃO DAS INTERVENÇÕES  
 III COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO  
 IV LIMITES  
 V CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO  
 CAPÍTULO 3 - MODALIDADE PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS  
 I OBJETIVO ESPECÍFICO  
 II TIPOS DE INTERVENÇÕES  
 III COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO  
 IV LIMITES  
 CAPÍTULO 4 - MODALIDADE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL  
 I OBJETIVO ESPECÍFICO  
 II CONCEPÇÃO DAS PROPOSTAS  
 III COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

#### CAPÍTULO 1

##### Condições Gerais

###### I Apresentação

1. Estabelecer os fundamentos técnicos do Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA, acrescidos das orientações necessárias ao processo de apresentação, seleção e análise das propostas.

2. O PRÓ-MORADIA, executado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), está amparado na Resolução nº 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do FGTS; e no Programa Moradia Digna, constante do Plano Plurianual do Governo Federal - PPA 2012-2015, gerido pelo Ministério das Cidades - MCI-DADES; e cuja operacionalização é realizada pela CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS.

###### II Objetivo Geral

1. Oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

1.1. Será admitido, exclusivamente nas hipóteses previstas no §3º, do art.6º-A, da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, o atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 3.275,00 (três mil duzentos e setenta e cinco reais) no caso da modalidade Urbanização de Assentamentos Precários.

###### III Modalidades e Objetivos Específicos

a) Urbanização de Assentamentos Precários  
 a.1) Esta modalidade objetiva a realização de obras e serviços voltados à segurança, salubridade e habitabilidade das habitações, e ainda à regularização jurídico-formal de sua ocupação e uso.

###### b) Produção de Unidades Habitacionais

b.1) Esta modalidade objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.

###### c) Desenvolvimento Institucional

c.1) Esta modalidade é destinada a propiciar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional, mediante ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública.

#### IV Origem, Alocação, Remanejamento dos Recursos e Contrapartida

1. Os recursos destinados ao PRÓ-MORADIA são provenientes das seguintes fontes:

a) Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em vigor, referente à área orçamentária de Habitação Popular, distribuídos, em ato normativo específico do Gestor da Aplicação, entre as 27 (vinte e sete) Unidades da Federação, com base nos critérios definidos no art. 14 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

b) Recursos da integralização de cotas referente à participação da União no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR -, conforme disposto no inciso II, do art. 2º, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, regulamentada pelo Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;

c) contrapartida do Mutuário; e

d) outras que vierem a ser definidas.

2. O Agente Operador alocará, aos Agentes Financeiros, os recursos do Orçamento Operacional do FGTS destinados, a cada exercício, ao Programa PRÓ-MORADIA, por intermédio de contrato de empréstimo, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os mutuários até o dia 30 de junho do exercício orçamentário subsequente.

3. Os eventuais remanejamentos de recursos, entre as 27 (vinte e sete) Unidades da Federação, serão efetuados pelo Gestor da Aplicação, a partir de solicitações técnicas fundamentadas encaminhadas pelo Agente Operador, até o dia 30 de novembro do exercício orçamentário em curso.

4. Os recursos do PRÓ-MORADIA serão concedidos por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, integrando as ações do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

5. A contrapartida representa a parcela do valor total de investimento correspondente à somatória dos recursos aportados pelo Mutuário e dos valores referentes aos itens de aquisição ou produção de unidades habitacionais, quando executadas por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

5.1. A contrapartida poderá ser integralizada por meio de recursos financeiros próprios do mutuário ou de terceiros, inclusive internacionais, e de bens imóveis ou serviços, se economicamente mensuráveis e vinculados às intervenções pactuadas, devendo constar do contrato de financiamento cláusula que indique a forma de aferição do valor correspondente, em conformidade com os valores praticados no mercado.

5.1.1. Nos casos de propostas enquadradas na modalidade Desenvolvimento Institucional a contrapartida será, exclusivamente, de caráter financeiro.

5.1.2. Nos casos de propostas enquadradas nas modalidades Urbanização de Assentamentos Precários ou Produção de Unidades Habitacionais fica admitida como contrapartida, exclusivamente após sua seleção, a execução de itens que componham o investimento, a critério e na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador.

5.2. A contrapartida, quando financeira, deverá ser depositada na conta bancária específica do contrato de financiamento, em conformidade com os prazos estabelecidos no cronograma de desembolso.

5.3. O valor da contrapartida será estabelecido de acordo com a modalidade operacional pretendida e observará os percentuais mínimos a seguir definidos:

a) Urbanização de Assentamentos Precários ou Produção de Unidades Habitacionais:

5,0% (cinco por cento) do valor total de investimento; e

b) Desenvolvimento Institucional: 7,5% (sete e meio por cento) do valor total de investimento.

#### V Quem Pode Pleitear os Recursos

1. As propostas devem ser apresentadas pelos estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

#### VI Condições dos Financiamentos

1. Os financiamentos contratados no âmbito do programa PRÓ-MORADIA observarão as condições operacionais estabelecidas neste item, além daquelas que vierem a ser definidas pelo Agente Operador e Agentes Financeiros, no âmbito de suas respectivas competências.

2. Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros em função da análise de capacidade de pagamento do proponente e à autorização de endividamento emitida pela Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda (STN/MF), observados, ainda, os parâmetros aplicáveis a cada modalidade.

3. As operações de crédito no âmbito do PRÓ-MORADIA observarão prazo de carência correspondente ao prazo necessário à execução das obras e serviços contratados, contado a partir da data de assinatura do contrato de financiamento.

3.1. As operações de crédito no âmbito do PRÓ-MORADIA observarão prazo de carência de até 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato de financiamento, sendo permitida sua prorrogação, a critério do Agente Operador.

3.1.1. Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras e serviços dentro do prazo originalmente pactuado.

3.2. O primeiro desembolso dos contratos de financiamentos deverá ser efetuado em até 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, admitida prorrogação por, no máximo, igual período.

3.2.1. Considerar-se-á cumprido o prazo do primeiro desembolso pela contratação prévia da aquisição ou produção das unidades habitacionais, quando realizada por meio do PMCMV/FAR.

3.2.2. Admitir-se-á a divisão do projeto em etapas, desde que essas possuam, individualmente, funcionalidade ao final de sua execução.

3.2.2.1. O primeiro desembolso do contrato poderá ser realizado para a(s) etapa(s) aprovada(s).

3.3. As solicitações de prorrogação de prazo de carência ou prorrogação de primeiro desembolso serão submetidas, pelos Agentes Financeiros, ao Agente Operador.

3.3.1. Esgotado o prazo de que trata o subitem 3.2, deste Capítulo, o Agente Operador deverá promover o distrito das correspondentes operações de crédito.

3.4. Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do mutuário ou da(s) entidade(s) responsável(is) pela execução das obras e serviços perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas, prioritariamente na ordem em que se encontram dispostas neste subitem:

a) desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;

b) desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;

c) desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou

d) outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

4. Os prazos máximos de amortização serão contados a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência e estabelecidos de acordo com a modalidade operacional a ser implementada, conforme segue:

a) Modalidades Urbanização de Assentamentos Precários ou Produção de Unidades Habitacionais: 20 (vinte) anos; e

b) Modalidade Desenvolvimento Institucional: 15 (quinze) anos.

5. Os juros serão pagos mensalmente nas fases de carência e de amortização, à taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano, acrescida da remuneração do Agente Financeiro, limitada a 2% (dois por cento) ao ano, e da taxa de risco de crédito do Agente Financeiro, limitada a 1% (um por cento) ao ano.

5.1. Fica expressamente vedada a cobrança de outras taxas e tarifas, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo Conselho Curador do FGTS, nos termos do art. 5º, inciso VIII, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

6. Os valores de investimento por família beneficiada, na modalidade "Produção de Unidades Habitacionais", observarão os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, excetuados os casos de requalificação, que excluirão dos referidos limites as contrapartidas aportadas pelos Mutuários.

#### VII Execução e Acompanhamento dos Contratos

1. Antes do primeiro desembolso, o Agente Financeiro disponibilizará ao Gestor da Aplicação a Síntese do Projeto Aprovado (SPA) de cada operação firmada, conforme modelo fornecido pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

1.1. Será admitida a apresentação da SPA de etapa de obras e serviços, desde que esta possua funcionalidade e cumpra as demais exigências para início da execução.