

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 33, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014

Regulamenta a aquisição, pelo Agente Operador do FGTS, de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), de Debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que possuam lastro em Operações Urbanas Consorciadas.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, o inciso III do art. 27 da Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003, e o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 4.665, de 3 de abril de 2003, e,

Considerando o art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e o art. 66 do Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com redação dada pelo Decreto 1.522, de 13 de junho de 1995, que aprova o Regulamento Consolidado do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

Considerando o disposto nas Resoluções nº 681, de 10 de janeiro de 2012 e nº 702, de 4 de outubro de 2012 do Conselho Curador do FGTS, e considerando o disposto na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, resolve:

Art. 1º Regulamentar, nos termos do Anexo I, a aquisição, por parte do Agente Operador do FGTS, de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), de Debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que possuam lastro em Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 2º Os casos omissos serão solucionados pela Secretaria Nacional de Acessibilidade e Programas Urbanos do Ministério das Cidades, ou por normativos complementares.

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

GILBERTO OCCHI

ANEXO I

CRITÉRIOS E PROCEDIMENTOS PARA A AQUISIÇÃO, PELO AGENTE OPERADOR DO FGTS, DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIIs, DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - FIDCs, DE DEBÊNTURES E DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIs QUE POSSUAM LASTRO EM OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1 Para os efeitos desta Instrução Normativa (IN), entende-se por:

I - Agente Operador

Caixa Econômica Federal, cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei nº 8.036, de 1990, e no art. 67 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 1995;

II - Agente Financeiro

Instituições financeiras ou não financeiras, públicas ou privadas, definidas pelo art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e previamente habilitadas pelo Agente Operador, responsáveis pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS;

III - Gestor da Aplicação

Ministério das Cidades, cujas competências encontram-se definidas no art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e no art. 66 do Regulamento Consolidado do 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;

IV - Operação Urbana Consorciada

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;

V - Transformações urbanísticas estruturais

Alterações no espaço físico e/ou em sua gestão, por meio de modificações no desenho urbano e/ou nas condições de uso e ocupação do solo, com vistas a promover pelo menos uma das seguintes situações: aproveitamento de áreas vazias e/ou subutilizadas; melhorias na circulação, acesso e fluxos; adequação e/ou aporte de infraestrutura; criação e/ou recuperação

de espaços e equipamentos públicos; valorização do patrimônio cultural e da paisagem urbana e cumprimento da função social da propriedade;

VI - Melhorias sociais

Melhoria das condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e cidadania da população diretamente afetada pela OUC, notadamente àqueles de baixa renda; promoção da inclusão social e o uso e ocupação democráticos do espaço urbano;

VII - Valorização ambiental

Ações de recuperação, proteção e/ou melhoria do meio ambiente natural e urbano na área de intervenção e promoção de ações sustentáveis do ponto de vista ambiental, cultural, econômico e social;

VIII - Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)

Títulos emitidos pelo Poder Público local, negociáveis livremente de forma direta pela própria prefeitura ou no mercado financeiro, utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de direitos construtivos adicionais ou alteração de uso dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC é conversível em uma determinada quantidade de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um imóvel;

IX - População local

Todos os moradores e trabalhadores da OUC; e

X - População diretamente afetada

Proprietários, moradores e trabalhadores da OUC

2 DOS ASPECTOS GERAIS

2.1 O Agente Operador fica autorizado a adquirir cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), de Debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que possuam lastro em Operações Urbanas Consorciadas (OUC), instituídas pelo Poder Público através de lei municipal específica, respeitada a respectiva área de atuação.

2.2 Os instrumentos de formalização dos investimentos deverão prever prazo de duração e as respectivas condições de liquidação ou resgate, se aplicável.

2.3 O Agente Operador definirá o percentual de investimento, baseado na análise de cada operação.

2.4 Os agentes financeiros habilitados a operar com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de acordo com as normas vigentes, poderão atuar na estruturação dos fundos e papéis para seu lançamento no mercado e posterior aquisição pelo Agente Operador.

2.4.1 Os custos relativos à estruturação dos fundos e papéis constituem-se encargos dos tomadores e deverão ser cobrados pelos agentes financeiros, à vista no ato da operação ou distribuído ao longo da vigência da operação, segundo percentual pactuado livremente entre as partes.

3. DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS

3.1 Fica o Agente Operador autorizado a adquirir cotas e papéis nos termos do item 2.1 desta IN.

3.2 As condições financeiras são definidas nos termos das Resoluções nº 681, de 10 de janeiro de 2012 e nº 702, de 4 de outubro de 2012 do Conselho Curador do FGTS, no que se aplicar.

4. DOS REQUISITOS BÁSICOS DAS PROPOSTAS

4.1 Os recursos de que trata o item 2 somente poderão ser aplicados em Operação Urbana Consorciada instituída nos termos dos artigos 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e que poderão contemplar empreendimentos nas seguintes modalidades: habitação, saneamento básico e infraestrutura.

4.2 Além da conformidade com o Estatuto da Cidade, a proposta demonstrará que pelo menos 20% (vinte por cento) do valor arrecadado com contrapartidas será utilizado em habitação de interesse social, observado o item 6.2 desta instrução. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

4.2.1 Para fins do disposto no item 4.2, será admitida a utilização de valores para instalação de equipamentos comunitários em empreendimentos habitacionais ou equipamentos públicos destinados prioritariamente à população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade, seja de moradores ou de frequentadores do perímetro da operação urbana consorciada, que serão computados até alcançar 5% (cinco por cento) do valor arrecadado com contrapartidas, sendo desconsiderado eventual excedente. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

4.2.2 As unidades habitacionais, os assentamentos irregulares objeto de regularização fundiária de interesse social, a urbanização de assentamentos precários e os equipamentos a que se refere o item 4.2 localizar-se-ão no perímetro da operação urbana consorciada. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

4.3 As propostas devem respeitar o disposto no Plano Diretor municipal, no Plano da OUC, nas legislações urbanísticas, de patrimônio cultural, de meio ambiente, de acessibilidade, entre outras, aplicáveis ao município e região impactada pela OUC.

4.4 Na elaboração das propostas os interessados deverão observar as condições previstas para o enquadramento e detalhamento técnico da Operação Urbana Consorciada, definidas no item 5 deste Anexo, bem como as condições estabelecidas em cada uma das modalidades constantes do item 6 (habitação, saneamento e infraestrutura).

4.5 As intervenções previstas para a OUC poderão ser compostas por mais de uma modalidade de empreendimento, sendo obrigatória, no entanto, a modalidade habitação. O Plano da OUC deverá, preferencialmente, detalhar as intervenções por modalidade.

4.6 Os empreendimentos propostos para a OUC deverão apresentar plena funcionalidade após sua conclusão e garantir o imediato benefício à população.

4.7 Deverá ser comprovada a viabilidade econômico-financeira para a OUC como um todo. No caso das modalidades descritas no item 6, quando envolvidos outros instrumentos de financiamento que não aquelas previstas no item 2.1 desta IN, deverão ser apresentados os contratos, convênios ou outros instrumentos legais vigentes destinados à realização de todas as intervenções necessárias à plena funcionalidade do que foi proposto executar.

4.8 Caso a viabilidade econômico-financeira de que trata o item 4.7 dependa da execução de empreendimentos futuros não constantes da proposta, deverá ser demonstrado como os empreendimentos propostos se sustentarão enquanto os demais não forem implantados.

5. DAS CONDIÇÕES DE ENQUADRAMENTO E DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

5.1 DAS CONDIÇÕES DE ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

5.1.1 Os empreendimentos enquadrados como OUC devem estar de acordo com a Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), em especial com os artigos 32, 33 e 34.

5.1.2 Para enquadramento do empreendimento como OUC deverá ser comprovada ainda:

5.1.2.1 Previsão legal de Operação Urbana Consorciada no Plano Diretor Municipal e/ou em lei específica na forma do artigo 32 do Estatuto da Cidade.

5.1.2.2 Existência de Plano de Operação Urbana Consorciada, constante do instrumento legal que regulamenta a OUC, em conformidade com o artigo 33 do Estatuto da Cidade, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização os benefícios previstos nos incisos I e II do § 2o do art. 32 desta Lei; e

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

5.2 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

5.2.1 Com o objetivo de garantir que as OUCs apoiadas visem ao interesse público e ao benefício social, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, a sustentabilidade econômica dos empreendimentos e a promoção da participação e do controle social, conforme o item 4.2, a proposta deve conter, no mínimo, o seguinte detalhamento:

5.2.1.1 Definição da área de intervenção (perímetro da OUC), com descrição e demarcação em base cartográfica.

5.2.1.2 Finalidades da OUC, compreendendo: objetivos, justificativa baseada na realização de diagnóstico, diretrizes e período de implementação.

5.2.1.3 Programa básico de ocupação da área de intervenção da OUC, contendo:

I - Parâmetros urbanísticos definidos para a área de intervenção, contendo definições de uso e ocupação do solo, inclusive coeficientes de aproveitamento, gabaritos, taxas de ocupação e permeabilidade e demais índices relevantes.

II - Programa de obras públicas: descrição das intervenções previstas, com a estimativa de custos e discriminação das etapas de implementação, quando for o caso;

III - Cálculo de potencial adicional de construção em relação ao coeficiente básico definido para a OUC e/ou seus diferentes setores;

IV - Cronograma físico-financeiro com base na estimativa de custos;

V - Comprovação da adequação do estoque imobiliário calculado - vinculado ao exercício de direitos de construção adicionais - à capacidade de infraestrutura e à densidade populacional esperada, conforme Art. 28 § 3º do Estatuto da Cidade, contemplando minimamente questões sobre mobilidade urbana e transporte, mercado imobiliário local, saneamento ambiental, oferta dos serviços e equipamentos públicos urbanos e acesso à moradia digna.

5.2.1.4 Descrição detalhada de aspectos relacionados à viabilidade econômico-financeira da OUC, contendo, no mínimo:

I - Estimativa de valorização da área decorrente da OUC;

II - Compatibilização financeira entre as intervenções previstas na OUC, a expectativa de valorização futura da área de intervenção e as contrapartidas exigidas;

III - Metodologia(s) de cálculo utilizada(s), em consonância com a valorização esperada na OUC, especificando as formas de conversão e equivalência (em metros quadrados de potencial adicional de construção e/ou de metros quadrados de terreno de alteração de uso);

IV - Definição do(s) mecanismo(s) escolhido(s) para o recolhimento das contrapartidas;

V - Definição do(s) órgão(s) responsável (is) pelo recolhimento das contrapartidas;

VI – base legal para a regulamentação da cobrança da contrapartida (Plano Diretor, Lei Orgânica do Município, Lei que autoriza a OUC, outras leis e decretos específicos, se houver), inclusive registro na Comissão de Valores Mobiliários, se for prevista oferta pública de CEPAC; (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

VII – estimativa do número de títulos (CEPAC ou similar) a serem emitidos no âmbito da OUC, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial adicional de construção ou outros benefícios urbanísticos previstos na OUC; e (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

VIII - Valor mínimo da cada título/certificado de acordo com o setor e/ou subsetor ao qual corresponda.

5.2.1.5 Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), seguindo as determinações dos artigos 36, 37 e 38 da Lei nº 10.257/01, elaborado com base nas propostas previstas no Plano da OUC.

5.2.1.6 Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela OUC com base em estudos e diagnósticos de perfil socioeconômico, contendo diretrizes, instrumentos, ações e estimativa de custos para implementação de ações que:

I - Privilegiem a permanência da população local por meio da ampliação das condições de acesso desta população à moradia digna, ao trabalho e aos serviços públicos;

II – viabilizem, no próprio perímetro da operação urbana consorciada, a oferta das unidades habitacionais necessárias para atender toda a população deslocada pelas intervenções ou que habite em áreas de risco, por meio da compra de imóveis para habitação de interesse social, composição de recursos com programas habitacionais federais, estaduais ou municipais, implementação de locação social, entre outras; (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

III - Reservem imóveis e/ou áreas exclusivas para habitação de interesse social, preferencialmente através da instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS), especialmente no caso de OUCs que contenham vazios urbanos ou em áreas de expansão; e

5.2.1.6.1 A oferta a que se refere o inciso II do item 5.2.1.6 será substituída por outras medidas compensatórias, na forma do item 9.5 desta instrução, se for demonstrado que tais providências são inviáveis ou se os potenciais beneficiários das unidades habitacionais optarem pela substituição. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

5.2.1.7 Forma de gestão e controle social da OUC, apresentando no mínimo:

I - Modelo de gestão da OUC;

II - Discriminação de órgão ou instituição responsável pela prestação de contas e pela movimentação dos recursos vinculados à OUC;

III - Previsão de instituição de fundo específico para a integralização dos recursos vinculados à OUC, se for o caso; e

IV - Previsão de instância participativa de monitoramento e controle social, obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil, nos termos do art. 2º, inciso II, e do art. 43 da Lei nº 10.257/01.

5.2.1.8 Plano de gestão dos empreendimentos apoiados nos termos do item 6 de modo que seja possível verificar sua sustentabilidade operacional e financeira, contendo no mínimo:

I - Identificação do(s) proprietário(s) do(s) espaço/equipamento/ imóvel(s) (atual e previsto);

II - Identificação dos responsável(is) pela gestão do(s) espaço/ equipamento/imóvel(s) (atual e previsto);

III - Dados sobre a operação do empreendimento, especificando a(s) situação (ões) atual e prevista (recursos físicos, materiais e humanos, média de custo mensal, fonte de recurso para operação); e

IV - Dados sobre a manutenção, especificando a(s) situação (ões) atual e prevista (periodicidade, recursos físicos, materiais e humanos necessários, média de custo mensal, fonte de recurso para manutenção).

6. DAS MODALIDADES

6.1 Os recursos investidos em OUC pro meio da aquisição, pelo agente Operador, de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), de Debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com lastro em Operações Urbanas Consorciadas, devem ser obrigatoriamente aplicados em ações constantes do Programa e Obras Públicas e/ou do Programa de Atendimento Econômico e Social nas seguintes modalidades:

I - Habitação;

II - Saneamento; e

III - Infraestrutura Urbana;

6.1.1 As propostas poderão ser compostas por uma ou mais de uma modalidade, sendo obrigatória a previsão da modalidade habitação. As OUCs que contenham empreendimentos em mais de uma modalidade deverão, preferencialmente, discriminá-los por modalidade.

6.2 Habitação

Destina-se à produção de unidades habitacionais, requalificação ou melhoria de edificações urbanas, à regularização fundiária de interesse social e à urbanização de assentamentos precários, destinados à população com renda familiar mensal de até R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), observadas as seguintes definições: (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

I - A produção de unidades habitacionais objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais;

II – a requalificação objetiva a execução de obras e serviços voltados à reforma ou restauração de imóveis urbanos para uso habitacional ou misto, contemplando, caso necessário, sua aquisição ou desapropriação; (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

III – a urbanização, regularização e integração de assentamentos precários objetiva a execução de obras de melhoria de condições de segurança, salubridade e habitabilidade em área inadequada à moradia ou em situações de risco, visando à permanência ou realocação da população por meio de ações integradas de habitação, saneamento ambiental e inclusão social: construção ou melhoria de unidades habitacionais, parcelamento e regularização fundiária, obras para abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação, pavimentação, drenagem e proteção, contenção e estabilização do solo; (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

IV – a melhoria consiste na recuperação ou reforma de imóveis urbanos para uso habitacional, por razões de insalubridade e insegurança, inexistência do padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, ou inadequação do número de integrantes da família à quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitórios ou, ainda, à instalação de equipamentos de aquecimento solar e voltados à redução do consumo de água. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

~~6.2.1 Os empreendimentos de reabilitação admitirão, exclusivamente, imóveis que se encontrem vazios, abandonados ou subutilizados ou ainda em estado de conservação que comprometa sua habitabilidade, segurança ou salubridade. (Revogado pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)~~

6.2.1-A As unidades produzidas ou reabilitadas na forma dos incisos I e II do item 6.2 poderão ser destinadas a programas de locação social. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

6.2.2 Os empreendimentos produzidos em imóveis de propriedade pública no âmbito da modalidade Habitação deverão ser destinados, preferencialmente, por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), gratuita ou onerosa, ou mediante programas de locação social, vedada a utilização dos recursos para o pagamento de bolsa-aluguel ou similar.

6.2.3 Sempre que possível, será priorizada a habitação voltada para a população com renda familiar mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais). (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

6.2.4 Os empreendimentos poderão prever:

6.2.4.1 Instalação de equipamentos públicos ou comunitários, compreendendo a execução de obras e serviços voltados à saúde, educação, segurança, desporto, lazer, mobilidade urbana, convivência comunitária, cultura, assistência social ou geração de trabalho e renda para as famílias beneficiadas. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

6.2.4.2 Uso comercial ou de serviços no térreo, sobreloja ou subsolo de empreendimentos habitacionais com edificações multifamiliares, e em até 10% (dez por cento) da área construída total de empreendimentos habitacionais com edificações unifamiliares, desde que: (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

I - Seja permitido o uso misto pela legislação municipal; e

II - Seja demonstrado como serão garantidos: o acompanhamento pós-ocupação das famílias de baixa renda beneficiadas pelas unidades habitacionais, a manutenção predial e os serviços condominiais do empreendimento habitacional. Para custear essas despesas poderá ser usado o recurso advindo do aluguel do(s) espaço(s) para uso comercial e/ou de serviço; ou o poder público poderá definir outra(s) fonte(s). Qualquer seja a opção, esta deve estar discriminada no Plano de gestão dos empreendimentos (item 4.2.1.8)

6.2.4.3 Instituição de programas de locação social, desde que em imóveis de propriedade pública ou a serem adquiridos por entidade integrante da Administração Pública, antes ou após a produção, requalificação ou melhoria na forma prevista nos incisos I, II e IV do item 6.2 desta instrução, abrangendo: (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

I – custeio da gestão do programa enquanto estiver em vigor a operação urbana consorciada, incluindo arrecadação e cobrança da contribuição paga pelos beneficiários;

II - administração condominial dos imóveis destinados ao programa, se for o caso;

III - manutenção preventiva e corretiva dos imóveis das edificações;

IV – custos administrativos para instituição e manutenção do programa.

6.2.5 Os empreendimentos desta modalidade devem ainda:

6.2.5.1 Incluir as ligações domiciliares de água, esgoto e energia elétrica quando se tratar de ações de urbanização de assentamentos precários.

6.2.5.2 Definir mecanismos que privilegiem a permanência da população beneficiada no local após a implementação da OUC nos termos dos itens 4.2.1.8 e 5.2.4.2 b;

6.2.5.3 Prever, quando aplicável, a execução de trabalho social, nos termos da Portaria Nº 21/2014 do MCidades, objetivando à correta apropriação e uso das unidades habitacionais produzidas, constituição de condomínio, convivência comunitária ou geração de emprego e renda para a população beneficiadas pelos empreendimentos habitacionais.

6.2.6 A composição de custos dos empreendimentos na modalidade Habitação poderá englobar:

6.2.6.1 Levantamentos e/ou estudos: valor correspondente aos custos de elaboração de levantamentos e/ou estudos necessários à elaboração e/ou licenciamento dos projetos e/ou execução das obras. Podem ser contemplados: levantamento arquitetônico, urbanístico, paisagístico, de elementos artísticos, arqueológico, estrutural, geológico, econômico, social, ambiental e outros que se fizerem necessários.

6.2.6.2 Projetos: valor correspondente aos custos de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos.

6.2.6.3 Serviços Preliminares: valor referente aos custos de limpeza, estabilização (se houver), demolições (se houver), cercamento e instalação de canteiros, e outros que se fizerem necessários.

6.2.6.4 Imóvel: valor correspondente à aquisição, desapropriação, regularização e/ou avaliação de imóveis, acrescido das correspondentes despesas de registro, transferência e regularização fundiária, quando for o caso. Nesses casos, o terreno objeto do empreendimento deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Poder Público. Não será admitida a compra de unidades habitacionais isoladas e nem a compra de imóvel sem a respectiva destinação, em perfeitas condições para uso.

6.2.6.5 Indenização de Benfeitorias: valor cabível somente nos casos de remanejamento e reassentamento e correspondente às despesas necessárias à indenização de benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção, limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal.

6.2.6.6 Obras de Edificação ou Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional: valor correspondente às obras de implantação, ampliação, melhoria, adequação, reforma, adaptação, edificação, restauração e/ou recuperação de imóveis para uso habitacional. Inclui material, mão-de-obra e encargos.

6.2.6.7 Obras de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários: valor relativo a ações integradas de habitação, saneamento ambiental e inclusão social: construção ou melhoria de unidades habitacionais, parcelamento e regularização fundiária, obras para abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica/iluminação, pavimentação, drenagem e proteção, contenção e estabilização do solo. Inclui material, mão-de-obra e encargos.

6.2.6.9 Trabalho Social, nos termos da Portaria N° 21/2014 do MCidades.

6.2.6.10 Comunicação: valor referente a ações de divulgação, exclusivamente para fins educativos, informativos ou de orientação social, vedado o uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal, em especial de autoridades ou servidores públicos.

6.2.6.11 Serão admitidos outros componentes além daqueles acima discriminados, desde que devidamente justificados e previamente solicitados e aprovados pelo Agente Operador, vedada qualquer outra despesa não relacionada exclusivamente com as atividades inerentes à modalidade implementada.

6.3 Saneamento

Destina-se à realização de obras e serviços de Saneamento Básico, incluindo abastecimento de água; esgotamento sanitário; coleta e manejo de resíduos sólidos e drenagem de águas pluviais, de acordo com a Instrução Normativa n° 11/2012 e com as Leis n° 11.445/2007 e n° 12.305/2010, quando for o caso.

6.3.1 As propostas na modalidade Saneamento poderão contemplar todas as ações discriminadas na Instrução Normativa n° 11/2012, exceto aquelas constantes nos itens 3.2.1.1; 3.3.1.1; 3.4.1.1 e 3.4.1.7 da mesma IN.

6.3.2 Os empreendimentos poderão prever ainda:

6.3.2.1 Implantação, ampliação, melhoria, adequação, reforma, adaptação, edificação, restauração e/ou recuperação de parques lineares ou isolados, sendo que tais equipamentos devem respeitar os condicionantes previstos no projeto e em especial cota de inundação, a legislação ambiental vigente e limitar-se a proporcionar o uso urbanístico da área, para prevenir a depredação e/ou (re)ocupação da área pela população, incluindo, dentre outros:

I - trilhas ecoturísticas;

II - ciclovias;

III - pequenos parques de lazer, excluídos parques temáticos ou similares;

IV - acesso e travessia aos corpos de água;

V - mirantes;

VI - equipamentos públicos de segurança, lazer, cultura e esporte;

VII - bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros públicos;

VIII - rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros; e

IX - fechamentos, tais como cercas, alambrados e cercas vivas.

6.3.2.2 Execução obras e serviços voltados para a contenção de encostas e estabilização de taludes;

6.3.2.3 Execução de prospecção arqueológica e demais ações relativas à preservação, conservação e manutenção do patrimônio arqueológico, quando houver.

6.3.3 Os empreendimentos desta modalidade devem:

6.3.3.1 Privilegiar as soluções de drenagem que não adotem revestimentos, retificações ou canais fechados em cursos de água. Obras convencionais de galerias de águas pluviais e de canalização que aceleram o escoamento serão admitidas somente nos casos onde as soluções preferenciais se mostrarem inviáveis ou quando for comprovado que os impactos gerados pela intervenção são de baixa magnitude e serão mitigados.

6.3.3.2 Prever a execução de trabalho social, nos termos da Portaria Nº 21/2014 do MCidades,

6.3.3.3 Oferecer soluções habitacionais alternativas dentro do perímetro da OUC para as famílias de baixa renda envolvidas em processos de remoção e/ou reassentamento devidos aos empreendimentos de saneamento, nos termos do item 6.2.

6.3.4 A composição de custos dos empreendimentos na modalidade saneamento poderá englobar:

6.3.4.1 Levantamentos e/ou estudos: valor correspondente aos custos de elaboração de levantamentos e/ou estudos necessários à elaboração e/ou licenciamento dos projetos e/ou execução das obras. Podem ser contemplados: levantamento arquitetônico, urbanístico, paisagístico, de elementos artísticos, arqueológico, estrutural, geológico, econômico, social, ambiental e outros que se fizerem necessários.

6.3.4.2 Projetos: valor correspondente aos custos de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos.

6.3.4.3 Serviços Preliminares: valor referente aos custos de limpeza, estabilização (se houver), demolições (se houver), cercamento e instalação de canteiros, e outros que se fizerem necessários.

6.3.4.4 Obras e Serviços de Saneamento Básico: incluindo abastecimento de água; esgotamento sanitário; coleta e manejo de resíduos sólidos e drenagem de águas pluviais. Inclui material, mão-de-obra e encargos.

6.3.4.5 Imóvel: valor correspondente à aquisição, desapropriação, regularização e/ou avaliação de imóveis, acrescido das correspondentes despesas de registro, transferência e regularização fundiária, quando for o caso. Nestes casos, o terreno objeto do empreendimento deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Poder Público.

6.3.4.6 Indenização de Benfeitorias: valor cabível somente nos casos de remanejamento e reassentamento e correspondente às despesas necessárias à indenização de benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção, limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal.

6.3.4.7 Trabalho Social, nos termos da Portaria N° 21/2014 do MCidades.

6.3.4.8 Comunicação: valor correspondente a ações de divulgação, exclusivamente para fins educativos, informativos ou de orientação social, vedado o uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal, em especial de autoridades ou servidores públicos.

6.3.4.9 Serão admitidos outros componentes além daqueles acima discriminados, desde que devidamente justificados e previamente solicitados e aprovados pelo Agente Operador, vedada qualquer outra despesa não relacionada exclusivamente com as atividades inerentes à modalidade implementada.

6.4 Infraestrutura urbana

Destina-se à realização de obras e serviços para implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de sistemas de transporte e mobilidade urbana, nos termos da Instrução Normativa n° 40/2012; além de implementação de obras de adaptação de vias e espaços públicos urbanos à acessibilidade universal, bem como implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de infraestrutura urbana, observadas as seguintes definições:

I. As obras e serviços para implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de sistemas de transporte e mobilidade urbana poderão contemplar todas as ações discriminadas na Instrução Normativa n° 40/2012, exceto aquisição de veículos para sistemas de transporte público coletivo urbano de passageiros e implantação de instrumentos de controle, fiscalização, arrecadação de taxas e tarifas e difusão de informações;

II. As obras e serviços de acessibilidade compreendem a implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de vias públicas, praças, parques, estacionamentos públicos e entornos dos principais pólos geradores de viagens, entre outros às normas de acessibilidade universal com a remoção de barreiras arquitetônicas e urbanísticas em consonância com a Lei Federal 10.098/2000, Decreto 5.296/2004, NBR 9050/2004 e demais legislações afetas ao assunto; e

III. As obras e serviços de infraestrutura urbana compreendem a implantação, ampliação, melhoria ou modernização de instalações de iluminação pública, telecomunicações, gás, etc.; a iluminação de passeios, praças, estacionamentos públicos e a iluminação cênica de monumentos e conjuntos de interesse histórico e cultural; o enterramento de fiação aérea; a implantação de faixa de serviço compartilhada nos passeios e a sinalização de vias e espaços públicos urbanos.

6.4.1 Os empreendimentos poderão prever ainda:

6.4.1.1 No caso de obras e serviços de acessibilidade: a implantação de equipamentos de transposição vertical, como elevadores e teleféricos, além da execução de projetos e obras de sinalização sonora, vertical e de orientação (em Braille), bem como elaboração e implantação de mapas táteis;

6.4.1.2 Execução de obras e serviços de implantação de mobiliário urbano, paisagismo, arborização de calçadas e construção de canteiros;

6.4.1.3 Execução obras e serviços voltados para a contenção de encostas e estabilização de taludes;

6.4.1.4 Execução de prospecção arqueológica e demais ações relativas à preservação, conservação e manutenção do patrimônio arqueológico, quando houver.

6.4.2 Os empreendimentos desta modalidade devem ainda:

6.4.2.1 Possuir redes de água, esgotos e drenagem caso prevejam a execução de guias, pavimentação, calçada, calçamentos e sarjetas, inclusive a recomposição destes no local da intervenção;

6.4.2.2 Induzir a promoção da integração modal, física e tarifária de forma sustentável e amplamente acessível;

6.4.2.3 Privilegiar a utilização de pavimento permeável, nos itens de pavimentação.

6.4.2.4 Prever a execução de trabalho social, nos termos da Portaria Nº 21/2014 do MCidades.

6.4.2.5 Oferecer soluções habitacionais alternativas dentro do perímetro da OUC para as famílias de baixa renda envolvidas em processos de remoção e/ou reassentamento devidos aos empreendimentos de infraestrutura, nos termos do item 6.2.

6.4.3 A composição de custos dos empreendimentos na modalidade Infraestrutura poderá englobar:

6.4.3.1 Levantamentos e/ou estudos: valor correspondente aos custos de elaboração de levantamentos e/ou estudos necessários à elaboração e/ou licenciamento dos projetos e/ou execução das obras. Podem ser contemplados: levantamento arquitetônico, urbanístico, paisagístico, de elementos artísticos, arqueológico, estrutural, geológico, econômico, social, ambiental e outros que se fizerem necessários.

6.4.3.2 Projetos: valor correspondente aos custos de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos.

6.4.3.3 Serviços Preliminares: valor referente aos custos de limpeza, estabilização (se houver), demolições (se houver), cercamento e instalação de canteiros, e outros que se fizerem necessários.

6.4.3.4 Infraestrutura Urbana: valor correspondente ao custo de implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de sistemas de transporte e mobilidade urbana; implementação de obras de adaptação de vias e espaços públicos à acessibilidade universal; implantação, ampliação, recuperação, modernização e/ou adequação de sistemas de infraestrutura urbana; todos incluindo material, mão-de-obra e encargos.

6.4.3.5 Imóvel: valor correspondente à compra, desapropriação e/ou avaliação de imóveis, acrescido das correspondentes despesas de registro, transferência e regularização fundiária, quando for o caso. Nestes casos, o terreno objeto do empreendimento deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Poder Público.

6.4.3.6 Indenização de Benfeitorias: valor cabível somente nos casos de remanejamento e reassentamento e correspondente às despesas necessárias à indenização de benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção, limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal.

6.4.3.7 Trabalho Social, nos termos da Portaria N° 21/2014 do MCidades..

6.4.3.8 Comunicação: valore relativo a ações de divulgação, exclusivamente para fins educativos, informativos ou de orientação social, vedado o uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal, em especial de autoridades ou servidores públicos.

6.4.3.9 Serão admitidos outros componentes além daqueles acima discriminados, desde que devidamente justificados e previamente solicitados e aprovados pelo Agente Operador, vedada qualquer outra despesa não relacionada exclusivamente com as atividades inerentes à modalidade implementada.

7 DO ACOMPANHAMENTO

7.1 O Agente Operador enviará semestralmente ao Gestor da Aplicação relatório contendo informações e dados relevantes sobre as propostas apresentadas e contratadas para OUC.

7.1.1 Deverão compor o relatório, no mínimo, as seguintes informações:

I - Relação das propostas enviadas, por modalidade, com identificação:

- a) da unidade da federação;
- b) do proponente, incluindo a sua natureza jurídica;
- c) do valor do empreendimento; e
- d) da área do empreendimento, com a respectiva delimitação em mapa;

II - Justificativa das propostas selecionadas com critérios de admissão e eliminação, segundo o item 5 desta IN, além de outras informações relevantes;

III - Relação das propostas não enquadradas, por modalidade, com identificação:

- a) da unidade da federação;
- b) do proponente, incluindo a sua natureza jurídica;
- c) do valor estimado das intervenções da OUC;
- d) da área do empreendimento, com a respectiva delimitação em mapa; e
- e) da justificativa para eliminação/não classificação;

IV - Relação das propostas contratadas, contendo os dados sobre as intervenções urbanas da OUC.

7.1.2 No caso das propostas contratadas, deverão compor o primeiro relatório, no mínimo, as seguintes informações:

- unidade da federação;
- proponente, incluindo a sua natureza jurídica;
- Lei municipal específica que aprova a OUC;
- Plano da OUC vinculado à Lei com, pelo menos, todo o conteúdo definido no item 5;
- modalidade(s) contemplada(s) na proposta, com descrição e localização da(s) ação(ões) apoiadas; e

- valor do investimento e empreendimentos contidos na OUC (por modalidade, se for o caso), com a respectiva delimitação em mapa.

7.1.3 Deverão compor os relatórios semestrais subsequentes, no mínimo, as seguintes informações: estágio de execução das intervenções (por modalidade de empreendimento), contendo o andamento, a execução física e financeira, os recursos transferidos, os serviços executados, as ações de mobilização e participação social realizadas, os problemas identificados na execução e a previsão de conclusão.

7.2 A análise e a autorização das alterações nas propostas contratadas serão de responsabilidade do Agente Operador, devendo ser preservado obrigatoriamente o objeto/objetivo do empreendimento de OUC e procedida a comunicação ao Gestor da Aplicação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

7.3 Constatada qualquer irregularidade nos empreendimentos o Agente Operador deverá informar o Gestor da Aplicação imediatamente e tomar as providências cabíveis.

7.3.1 Após recebimento de comunicação por parte do Agente Operador, o Gestor da Aplicação definirá prazo para correção dos problemas identificados.

7.3.2 Depois de cumprido o prazo, caso a irregularidade persista, o Gestor da Aplicação encaminhará o problema aos órgãos de controle adequados.

7.4.3 As irregularidades ocorridas, bem como seus desdobramentos devem constar dos relatórios semestrais da evolução das intervenções.

7.5 Após a conclusão das intervenções previstas na OUC, o Agente Operador apresentará relatório final informando os resultados obtidos, contendo o balanço das informações solicitadas nos relatórios semestrais.

8. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

8.1 Os aditamentos ou acréscimos contratuais relativos a operações contratadas antes da edição desta IN serão enquadrados pelo Agente Operador mediante comprovação da existência de lei municipal específica, baseada no plano diretor, que institui a Operação Urbana Consorciada em conformidade com os artigos 32, 33 e 34 da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade). (Retificado conforme DOU de 19/12/2014, Seção 1, pg 235)

8.2 Novos aportes financeiros relativos às operações de que trata o item 8.1 ficam sujeitos à formalização de compromisso da Prefeitura Municipal responsável pela implementação da Operação Urbana Consorciada que lastreia a operação, em elaborar, de

forma participativa, Plano de Habitação de Interesse Social para a área da Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

I - Quantificação e qualificação da demanda por habitação na área da OUC (necessidades habitacionais), com foco na habitação de interesse social;

II - Levantamento de áreas e imóveis disponíveis para provisão de HIS;

III - Indicação de ações e estratégias para oferta habitacional em formatos variados, visando o atendimento ao passivo existente e à demanda projetada ao final da operação;

IV - indicação de áreas e/ou imóveis para instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) bem como demais medidas para proporcionar a permanência da população de baixa renda na área da OUC

8.2.1 O Plano de Habitação de Interesse Social deverá ser elaborado de forma participativa em até 6 (seis) meses da aprovação do novo aporte e deverá conter indicação de compromissos, responsabilidades e prazos para sua implementação.

8.2.2 As intervenções constantes do Plano de Habitação de Interesse Social deverão obedecer, no que couber, as Portarias nº 21/2014 e nº 317/2013.

8.2.3 O monitoramento das ações relativas à elaboração e implementação do Plano de Habitação de Interesse Social deverá ser feito na forma indicada no item 7.1.3 desta Instrução Normativa.

8.2.4 O monitoramento das obras e demais ações decorrentes das operações contratadas antes da edição desta IN, não constantes do Plano de Habitação de Interesse Social, serão efetuados pelo Agente Operador, devendo ser atendidas as disposições previstas no item 6 da Resolução 681 do Conselho Curador do FGTS, de 10 de janeiro de 2012. (Retificado conforme DOU de 19/12/2014, Seção 1, pg 235)

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 O Gestor da Aplicação elaborará, anualmente, proposta orçamentária para a execução, pelo Agente Operador, das operações financiamento de que trata esta IN, considerando a demanda apresentada pelo próprio Agente Operador.

9.2 Os casos omissos deverão ser encaminhados ao Gestor da Aplicação para avaliação e decisão.

9.3 O Gestor da Aplicação poderá, a qualquer tempo, mediante provocação de instâncias de controle público e social legalmente instituídas, solicitar informações adicionais ao Agente Operador com vistas a garantir o interesse público.

9.4 O disposto nesta instrução aplica-se às operações urbanas consorciadas interfederativas de que trata o art. 34-A da Lei n.º 10.257, de 2001, inserido pela Lei n.º 13.089, de 2015. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)

9.5 Aplicam-se subsidiariamente aos projetos e procedimentos regulados por esta instrução as regras de operação dos programas de habitação, saneamento e infraestrutura sob gestão do Ministério das Cidades, estabelecidas em atos normativos próprios, inclusive quanto às medidas compensatórias previstas no caso de deslocamentos involuntários, nos termos da Portaria n.º 317, de 2013. (Incluído pela IN 13-MCidades de 10 de maio de 2016)