

14.2.2.5. informações sobre a disponibilidade de sistema operacional que permita o registro, controle e acompanhamento das operações com pessoa física e com pessoa jurídica a serem firmadas no âmbito do Programa.

14.2.2.5.1. Havendo sistema oficial do Programa disponibilizado pelo Órgão Gestor para a finalidade de que trata o item 14.2.2.5., será apresentado termo de utilização do sistema oficial;

14.2.2.5.2. Não havendo sistema oficial disponível, o Agente Financeiro deverá comprovar a existência de sistema próprio, por meio de reprodução de telas do sistema e documentação operacional do software, ou de sistema terceirizado, por meio de contrato com empresa de prestação de serviços de Tecnologia da Informação.

14.2.3. Comprovação de capacidade técnica:

14.2.3.1. organograma da estrutura técnica e organizacional do Agente Financeiro com informações sobre o quadro técnico, próprio ou terceirizado, nas áreas jurídica, de serviço social, engenharia e arquitetura, incluindo nome dos profissionais com respectivo número de registro em Conselhos e indicação do responsável técnico, acompanhado de declaração de que a equipe será suficiente e adequada para os compromissos a serem assumidos com o Programa; e

14.2.3.2. comprovantes de experiência em projetos e ações relacionadas à provisão habitacional, urbanização de favelas, mobilização social, regularização fundiária ou demais ações relacionadas à política habitacional.

14.2.3.2.1. Os bancos públicos ou com participação pública majoritária, alternativamente à comprovação experiência em projetos e ações de habitação ou de regularização fundiária, poderão demonstrar experiência na concessão de microcrédito a pequenas e médias empresas.

14.2.3.2.2. Caso o Agente Financeiro opte por terceirizar parte de suas atividades a empresas ou entidades privadas em sua área de atuação geográfica, estas deverão comprovar capacidade técnica operacional correspondente à atividade que forem realizar.

14.2.3.2.2.1. O Agente Financeiro deve apresentar para análise do Agente Operador os documentos e comprovações das empresas ou entidades terceirizadas elencados nos itens 14.2.1, 14.2.2 e 14.2.3 do Anexo I desta Instrução Normativa, correspondentes à atividade que forem realizar.

14.2.3.2.2.2. O Agente Financeiro deverá apresentar ao Agente Operador contrato ou outro instrumento que formalize a prestação dos serviços terceirizados, devidamente registrado na forma da lei.

14.2.3.2.2.3. Caso o Agente Financeiro opte por terceirizar atividades a fim de certificar sua atuação em região diferente de onde possui sua sede e filiais, as empresas ou entidades terceirizadas serão avaliadas individualmente.

14.2.3.2.2.4. Havendo empresa ou entidade terceirizada não aprovada pelo Agente Operador, o Agente Financeiro terá sua área de atuação geográfica ajustada para as regiões de sua sede e filiais e nas quais teve empresa parceira avaliada e aprovada.

14.2.3.2.2.5. A não aprovação de empresa ou entidade terceirizada não afeta outros aspectos, além da área de atuação geográfica, da análise do credenciamento do Agente Financeiro.

14.3. Fica facultado ao Órgão Gestor, excepcionalmente, dispensar o processo de credenciamento de Agente Financeiro, conforme definido em ato normativo de cada processo seletivo.

14.3.1. Na situação prevista no item 14.3 do Anexo I desta Instrução Normativa, a Caixa Econômica Federal exercerá as atribuições de Agente Financeiro, desde que em conformidade com o disposto no art. 14 da Resolução CCFDS nº 245, de 27 de novembro de 2024.

14.4. Contrato com o Agente Operador

14.4.1. Será firmado contrato entre o Agente Operador, representando o FDS, e o Agente Financeiro, para aporte dos recursos destinados à concessão dos financiamentos no âmbito do Programa.

14.4.2. As condições do contrato entre o Agente Operador e o Agente Financeiro serão elaboradas pelo Agente Operador, em obediência às normas legais e às diretrizes definidas pelo CCFDS.

14.4.3. O Agente Operador poderá exigir a abertura de conta específica pelo Agente Financeiro para recebimento de recursos do FDS e repasse aos Agentes Promotores.

14.4.4. No caso de Agente Financeiro de natureza não financeira, o Agente Operador poderá definir condições especiais para manutenção e movimentação das suas contas de repasse, caução e remuneração.

14.4.5. As atividades desenvolvidas pelos Agentes Financeiros no âmbito do Programa serão remuneradas considerando o acompanhamento do valor de investimento da operação, conforme valores definidos em ato normativo específico.

15. ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

15.1. O Agente Operador disponibilizará ao Órgão Gestor, na forma e na periodicidade por este definida, dados e informações que permitam o acompanhamento e avaliação do Programa.

15.2. Além do envio periódico dos dados e informações ao Órgão Gestor, o Agente Operador apresentará, anualmente, relatório gerencial consolidado sobre a execução do Programa, a partir das informações disponibilizadas pelos Agentes Financeiros, contendo avaliação quantitativa e qualitativa dos contratos firmados e não firmados, por modalidade, com os motivos da frustração, contendo:

15.2.1. distribuição por unidade da federação e Municípios;

15.2.2. perfil socioeconômico das famílias beneficiadas;

15.2.3. estabelecimentos comerciais ou institucionais regularizados, nas operações de regularização fundiária;

15.2.4. tipos e dimensionamento das obras realizadas;

15.2.5. valores dos benefícios por família;

15.2.6. resultados das visitas de fiscalização in loco realizadas no período;

15.2.7. índices de inadimplência;

15.2.8. registros de denúncias ou reclamações e seu atendimento; e

15.2.9. outras informações julgadas relevantes, a serem acordadas com o

Órgão Gestor.

15.3. O Órgão Gestor dará publicidade em seu sítio eletrônico dos dados e informações sobre o Programa, incluindo o resultado das avaliações.

ANEXO II MODALIDADE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Este Anexo estabelece os critérios e orientações específicas para execução da modalidade Regularização Fundiária do Programa Periferia Viva - Regularização e Melhorias, sem prejuízo às disposições gerais estabelecidas no Anexo I desta Instrução Normativa.

2. OBJETIVO ESPECÍFICO

2.1. A modalidade Regularização Fundiária do Programa Periferia Viva - Regularização e Melhorias visa a concessão de financiamento em condições especiais de subsídio para regularização fundiária de núcleos urbanos informais de baixa renda, visando à sua incorporação no ordenamento territorial da cidade e à constituição de direitos reais em nome dos ocupantes.

3. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

3.1. A proposta de regularização fundiária deve considerar os seguintes critérios de elegibilidade, sem prejuízo ao atendimento aos requisitos gerais do Programa, estabelecidos no Anexo I desta Instrução Normativa.

3.1.1. O núcleo urbano informal onde será executada a proposta deverá ser classificado como Reurb de Interesse Social - Reurb-S, na forma definida, respectivamente, no art. 11, incisos II e III, e art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ocupado, predominantemente por população de baixa renda.

3.1.1.1. Serão considerados núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda aqueles assim declarados em ato do Município ou Distrito Federal.

3.1.2. A família beneficiada deverá ter como titular maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado e ser possuidora ou detentora de lote na área objeto da proposta de contratação.

3.1.2.1. Para fins de composição familiar e enquadramento no Programa, deve-se considerar como família o grupo familiar, ou seja, todos os integrantes que habitam o mesmo imóvel.

4. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

4.1. A apresentação da proposta deve observar, no mínimo, os seguintes parâmetros:

4.1.1. abranger no mínimo 100 (cem) e no máximo 700 (setecentos) lotes;

4.1.2. identificar e caracterizar situação urbanística, ambiental, fundiária e socioeconômica do núcleo urbano informal apresentado na proposta, sendo obrigatória a delimitação por meio de polígono georreferenciado ou marcado sobre imagem de satélite ou fotografia aérea;

4.1.3. prever o custo estimado de regularização fundiária para cada núcleo urbano informal, considerando os limites por lote definidos pelo Órgão Gestor;

4.1.4. registrar se o núcleo urbano informal já tiver parte dos serviços realizados ou a serem realizados pelo Estado, Município ou Distrito Federal, segundo orientação do Órgão Gestor;

4.1.5. garantir que haja aporte de contrapartida financeira pelo poder público local à operação, caso a estratégia de regularização fundiária escolhida implique em recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) para a população enquadrada em REURB-S ou de interesse social; e

4.1.6. obter, nos casos de propostas de regularização em áreas públicas de domínio Estadual ou da União, o compromisso do Município ou Distrito Federal em fornecer ao Agente Promotor a autorização formal dos respectivos titulares para execução dos serviços de regularização fundiária.

4.2. A formulação da proposta deverá ser precedida de consulta ao Município ou Distrito Federal, com vistas a pactuar a escolha e a estratégia de regularização fundiária a ser adotada.

4.3. A proposta deverá, necessariamente, contemplar ações sociais com a comunidade envolvida, de forma a propiciar a sensibilização, mobilização, informação e envolvimento dos beneficiários em todas as etapas de sua execução.

4.4. Os instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária devem refletir compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, nos termos da legislação aplicável, tais como:

4.4.1. legitimação Fundiária;

4.4.2. legitimação de Posse;

4.4.3. doação;

4.4.4. compra e venda;

4.4.5. Concessão de Direito Real de Uso - CDRU;

4.4.6. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM;

4.4.7. aforamento;

4.4.8. direito real de laje;

4.4.9. cessão da posse; ou

4.4.10. condomínio urbano simples.

4.4.11. O título será registrado em nome do titular do contrato de financiamento, prioritariamente da mulher, salvo casos regrados por normativo específico.

4.4.12. Os títulos de regularização fundiária concedidos, quando a Lei assim o permitir, deverão assegurar a possibilidade de alienação dos direitos outorgados ou reconhecidos ao beneficiário e sua transmissão por herança.

4.5. O Município ou Distrito Federal deverá anuir com a escolha do núcleo e com as informações prestadas a seu respeito, bem como com os instrumentos jurídicos a serem utilizados, além de declarar a área regularizável e de interesse social, nos termos do art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, conforme orientação do Órgão Gestor.

5. COMPOSIÇÃO E LIMITES DO INVESTIMENTO

5.1. O Programa poderá cobrir os custos dos serviços necessários para implementação de medidas jurídicas, técnicas, administrativas e sociais destinadas a promover a regularização fundiária, inclusive despesas cartorárias não isentas de gratuidade e taxas administrativas, constantes da tabela.

5.2. O conjunto de custos necessários para viabilizar a regularização fundiária deve observar os tipos de serviços descritos na tabela a seguir. Os valores de cada tipo de serviço variam conforme a Unidade da Federação, e serão objeto de normativo específico, a serem disponibilizados no sítio eletrônico do Órgão Gestor.

Etapas	Serviço
Etapa Estudos Preliminares	Atividades Preliminares
	Mobilização comunitária
Etapa Social	Cadastro físico
	Cadastro social
Etapa Técnica	Cartografia básica
	Estudo técnico ambiental
	Estudo técnico de áreas de risco
	Projeto de regularização fundiária
Etapa Projetos	Projetos de infraestrutura essencial (rede de esgoto)
	Projetos de infraestrutura essencial (rede de água)
	Projetos de infraestrutura essencial (rede de energia)
	Projetos de infraestrutura essencial (drenagem)
	Registro do projeto de regularização fundiária
Etapa Jurídica	Registro das matrículas individuais

5.3. O valor final da proposta será obtido a partir do preenchimento do formulário eletrônico a ser disponibilizado pelo Órgão Gestor, onde constarão os valores de referência mencionados no item 5.2 do Anexo I desta Instrução Normativa.

5.3.1. O valor total dos serviços deverá ser dividido pela quantidade de lotes de cada núcleo, para obtenção do valor final da proposta e verificação de enquadramento no limite máximo por lote estabelecido na chamada à submissão de propostas.

5.4. É vedada a utilização dos recursos do Programa para aquisição do terreno onde o núcleo urbano informal está implantado.

6. IDENTIFICAÇÃO DE BENEFICIÁRIOS

6.1. Na fase prévia à contratação, o Agente Promotor, ou o Município ou Distrito Federal, deverá identificar as famílias que aceitam aderir ao Programa.

6.1.2. As famílias elegíveis a beneficiários deverão firmar Termo de Adesão, conforme modelo a ser disponibilizado pelo Órgão Gestor.

6.2. Será condição para assinatura do contrato de financiamento principal entre o Agente Operador e o Agente Financeiro o mínimo 50% de adesão do total de famílias indicadas na proposta, ou conforme portaria de seleção específica.

6.2.1. Assinados os contratos de Regularização Fundiária entre o Agente Financeiro e o Agente Promotor, a liberação de recursos para pagamento dos serviços contratados obedecerá ao cronograma e prestação dos serviços executados, conforme seguintes etapas e produtos indicados/concluídos no item 8 do Anexo II desta Instrução Normativa.

6.2.2. Para o pagamento dos serviços contratados serão considerados os totais por lote, exceto para a Etapa Social e para o item Registro das matrículas individuais da Etapa Jurídica, que serão pagos de acordo com o número de contratos de financiamento efetivados na Etapa Serviços Preliminares.

7. ENQUADRAMENTO E ASSINATURA DOS CONTRATOS COM OS BENEFICIÁRIOS

7.1. O Município ou o Distrito Federal encaminhará a relação contendo a identificação do titular e de seu cônjuge, ou dos demais integrantes maiores de 18 anos das famílias reconhecidas como elegíveis, a fim de que a Prestadora de Serviços proceda à verificação do enquadramento, nos termos dos itens 10.5 a 10.9 do Anexo I desta Instrução Normativa.

