

# PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL INTEGRANTE DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA:

## AS EMPRESAS COMO AGENTES PROMOTORES

### **Autores**

Allan Viktor da Silva Pereira  
José Raison Argenes Holanda Costa  
Larissa Oliveira Vargas  
Letícia Gabriela Marques Dantas Xavier  
Lucas Emanuel Freitas Maia  
Thaís Frota Ferreira Cavalcante

## **PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL INTEGRANTE DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA: AS EMPRESAS COMO AGENTES PROMOTORES**

**PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA**

*Presidente da República*

Jair Messias Bolsonaro

**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL – MDR**

*Ministro*

Rogério Simonetti Marinho

**SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO – SNH**

*Secretário*

Alfredo Eduardo dos Santos

*Chefe de Gabinete*

Rhaiana Bandeira Santana

**DEPARTAMENTO DE URBANIZAÇÃO - DUR**

*Diretora*

Mirna Quinderé Belmiro Chaves

**COORDENAÇÃO GERAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA - CGREG**

*Coordenador Geral*

José Cristiano Rilling da Nova Cruz

**EQUIPE COORDENAÇÃO GERAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**

Marta Wendel Abramo, Maria Alice Accorsi, Gleise Maria Assumpção Ferreira de Souza e  
Cristina Souza do Amaral



## **NÚCLEO DE PESQUISA E EXTENSÃO ACESSO À TERRA URBANIZADA**

### **Autores**

Allan Viktor da Silva Pereira  
José Raison Argenes Holanda Costa  
Larissa Oliveira Vargas  
Letícia Gabriela Marques Dantas Xavier  
Lucas Emanuel Freitas Maia  
Thaís Frota Ferreira Cavalcante

### **Coordenador**

Almir Mariano de Sousa Junior

### **Vice Coordenadora**

Luciana Dantas Mafra

### **Título**

Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional integrante do Programa Casa Verde e Amarela: As empresas como agentes promotores

### **Organizadores**

Almir Mariano de Sousa Junior  
Geisa Maria Rodrigues de Vasconcelos  
Luciana Dantas Mafra

### **Capa**

Ruth Enmy de Lima  
Tâmara Nayanne de Oliveira Gomes

### **Diagramação**

Francisco Álisson da Silva, João de Campos Lima Neto e João Paulo da Costa Leite

### **Realização**

Universidade Federal Rural do Semi-Árido / Ministério da Educação  
Secretaria Nacional de Habitação / Ministério do Desenvolvimento Regional

[2021]

Todos os direitos desta edição reservados ao

Núcleo de Pesquisa e Extensão Acesso à Terra Urbanizada / Ministério do Desenvolvimento Regional  
Rua Francisco Mota, 572 - Bairro Pres. Costa e Silva,  
Mossoró - RN, 59625-900

E-mail: [mapa.terraurbanizada@ufersa.edu.br](mailto:mapa.terraurbanizada@ufersa.edu.br) / [www.terraurbanizada.com](http://www.terraurbanizada.com)



# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO | 6

COMO MINHA EMPRESA PODE SER AGENTE PROMOTORA DO PROGRAMA? | 9

MINHA EMPRESA PREENCHE OS REQUISITOS. COMO POSSO CONCORRER? | 13

SAIU O RESULTADO. O QUE FAZER? | 22

CONTRATO FIRMADO. QUAL O PRÓXIMO PASSO? | 25

OBRAS CONCLUÍDAS. O QUE ACONTECE AGORA? | 32

CONSIDERAÇÕES FINAIS | 34





# APRESENTAÇÃO

Este Guia é um produto do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), em parceria com o Programa de Desenvolvimento de Conteúdo Técnico e Capacitação EAD Sobre

Regularização Fundiária Urbana (MAPA), projeto executado pelo Núcleo Acesso à Terra Urbanizada da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA).

Ele visa explicar, para a Empresa, qualificada dentro do programa como Agente Promotor, qual é o seu papel nos processos de Regularização Fundiária e de Melhoria Habitacional do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), instituído pela **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**

Saiba mais sobre o Núcleo Acesso à Terra Urbanizada, acessando o QR Code ao lado.



Saiba mais sobre a Lei nº 14.118/2021, acessando o QR Code ao lado.



Instaurado pela Resolução CCFDS nº 225, de 17 de dezembro de 2020 e regulamentado pela Instrução Normativa nº 02/2021, o Programa destina-se a diminuir o significativo número de famílias que vivem

em situação de insegurança e em condições inadequadas nos nossos municípios.

O Programa Casa Verde e Amarela tem como objetivo promover o direito à moradia adequada à população de baixa renda por meio da concessão de financiamento, em condições especiais de subsídio, para a execução de obras e serviços destinados à regularização em núcleos urbanos informais.

Para isso, a sua execução conta com diversos participantes, cada um desempenhando uma função essencial.

Inserido nesse processo, o Agente Promotor tem a função essencial de planejar e executar tanto a Regularização Fundiária, quanto a Melhoria Habitacional, em articulação com o **Programa Casa Verde e Amarela.**

Saiba mais  
sobre o  
**Programa Casa  
Verde e  
Amarela,**  
acessando o QR  
Code ao lado.



Este Guia irá explicitar as principais atribuições relacionadas à Empresa, entendida como Agente Promotor. Além disso, trará outras informações cruciais acerca do funcionamento do Programa, para a melhor compreensão de todo o

contexto envolvendo o eixo de Regularização Fundiária e de Melhoria Habitacional do PCVA.



01

**COMO MINHA EMPRESA  
PODE SER AGENTE  
PROMOTORA DO  
PROGRAMA?**



# 1. COMO MINHA EMPRESA PODE SER AGENTE PROMOTORA DO PROGRAMA?

O Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) publicou a Instrução Normativa nº 2/2021, que regulamenta o Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, destinado ao atendimento de necessidades habitacionais e a garantir a segurança na posse de moradia de famílias de baixa renda.

Por meio da aplicação da regularização fundiária e de melhorias habitacionais em núcleos urbanos informais, o PCVA destina-se a diminuir o significativo número de famílias que vivem em condições inadequadas.

Para isso, a sua execução conta com diversos participantes, cada um desempenhando uma função essencial. Confira abaixo:

## PARTICIPANTES DO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA:

AGENTE OPERADOR



Caixa Econômica Federal (CEF), responsável pelos procedimentos operacionais necessários à execução do programa.

AGENTE FINANCEIRO



Instituição financeira, como bancos, responsável por firmar os contratos de financiamentos.

## AGENTES PROMOTORES



Empresas ou entidades privadas, responsáveis pela parte prática do programa: regularizar a situação fundiária dos imóveis e realizar obras de melhoria nas residências que necessitarem.

## BENEFICIÁRIOS



Famílias de baixa renda, que firmam contrato de financiamento e fornecem documentos necessários para execução do programa.




Como percebido, o programa prevê a participação de Empresas e instituições privadas para a efetivação da regularização fundiária e das melhorias habitacionais. Por seu protagonismo, estas detêm muitas competências e atribuições. Observe algumas delas:

### COMPETÊNCIAS E ATRIBUIÇÕES DAS EMPRESAS:

- ☒ Apresentar proposta e comprometer-se com a sua execução, caso este seja aprovado pelo Ministério de Desenvolvimento Regional;
- ☒ Exercer as atividades abrangidas pelo Programa na qualidade de proponente e executora;
- ☒ Associar-se, quando necessário, com uma segunda Empresa, que deve participar da proposta e realizar a parte das obras de Melhorias Habitacionais;
- ☒ Prestar contas do serviço entregue;
- ☒ Receber o financiamento.

Para atender às exigências do programa, algumas características para participar são solicitadas às Empresas para que atuem como Agente Promotor de Regularização Fundiária. Entre os requisitos estão:


**PARA SER AGENTE PROMOTOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**

-  **Deter condições institucionais e infraestruturais capazes de atender a todas as necessidades do programa;**
-  **Possuir expertise na área de regularização fundiária e melhorias habitacionais;**
-  **Gozar de Saúde Financeira.**

Vale lembrar que, não possuindo meios para realizar todas as obras e ações necessárias, e optando por associar-se a outra Empresa, a prestação de contas e o recebimento do financiamento ocorrerão separadamente. As Empresas, mesmo que associadas, **não respondem ou recebem em conjunto pelos serviços prestados.**

Mesmo que haja apenas uma Empresa realizando as ações, a prestação de contas e recebimento do financiamento permanecerá de forma separada para as atividades de Regularização Fundiária e para a Melhoria Habitacional.





02

**MINHA EMPRESA  
PREENCHE OS  
REQUISITOS. COMO  
POSSO CONCORRER?**

## 2. MINHA EMPRESA PREENCHE OS REQUISITOS. COMO POSSO CONCORRER?

### FORMULAÇÃO DE PROPOSTAS

Para que as Empresas possam concorrer ao Programa Casa Verde e Amarela, é necessária a **elaboração da proposta de financiamento**. A Empresa que pretende realizar serviços de regularização fundiária deve fazer uma pesquisa em cartório para colher informações do núcleo urbano foco do seu interesse, para que, em seguida, possa ser iniciada a elaboração da proposta, na qual, deve, dentre outras coisas, selecionar área onde pretende realizar as ações do Programa.

Alguns critérios de elegibilidade sobre a área e os beneficiários devem ser de conhecimento das Empresas durante a elaboração das propostas. Esses critérios determinam a viabilidade da proposta em relação a diversos fatores.

#### EM RELAÇÃO AO MUNICÍPIO OU DISTRITO FEDERAL NO QUAL ESTÁ LOCALIZADA A ÁREA DE INTERESSE SELECIONADA, ELÊ DEVE:

- ☒ Firmar Termo de Adesão ao Programa, pois somente podem ser apresentadas propostas para áreas localizadas em Municípios que tiverem aderido ao Programa;
- ☒ Atestar que a área de interesse da proposta é regularizável e classificada na modalidade Reurb-S;
- ☒ Declarar que possui estrutura administrativa responsável pelas políticas de habitação e de regularização fundiária.

#### A ÁREA SELECIONADA PELAS EMPRESAS SERÁ ADEQUADA PARA REALIZAÇÃO DAS AÇÕES DO PROGRAMA SE:

- ☒ Estiver localizada em perímetro urbano e constituir núcleo urbano informal;



**Estiver sendo ocupada principalmente por famílias de baixa renda;**



**For passível de regularização e não ser objeto de conflito fundiário urbano.**

Já o lote (localizado na área selecionada) que se pretende regularizar através do Programa poderá ser destinado a todos os tipos de uso, desde que admitidos pelo Município no qual ele está situado, além dos usos reconhecidos pela Lei de Reurb (Lei nº 13.465/2017).

Em relação às famílias a serem beneficiadas pelo PCVA, os critérios variam de acordo com a modalidade de atendimento (regularização fundiária ou melhoria habitacional):

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	MELHORIA HABITACIONAL
A família deve ter como titular indivíduo maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;	A família deve ter como titular indivíduo maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;
Possuir ou deter lote na área de interesse da proposta.	Possuir ou deter lote na área de interesse da proposta e não possuir outro imóvel;
	Possuir renda familiar bruta mensal de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais);
	Ter aderido ao financiamento da regularização fundiária.

Por fim, deve-se atentar a critérios para o domicílio que irá receber as ações de melhoria habitacional. Como as obras a serem realizadas nas residências possuem apenas o objetivo de melhorá-las, estas não podem estar em uma condição que exija reconstrução ou total substituição, não podendo alcançar aqueles que estejam em situação de risco ou de precariedade extrema. Sua estrutura deve estar estável, possuindo, por exemplo, paredes de alvenaria, madeira aparelhada ou taipa revestida.

Com o conhecimento desses critérios e parâmetros de elegibilidade de municípios, áreas, participantes e domicílios, as Empresas devem então



elaborar a proposta, que é o resultado de um diagnóstico a ser realizado a partir da definição da área de interesse da proposta.

O diagnóstico deve apontar a situação urbanística, ambiental e fundiária da área e as condições socioeconômicas das famílias moradoras. O seu objetivo principal é identificar soluções para as inadequações referentes aos aspectos fundiários e habitacionais do local.

A identificação de soluções para as irregularidades no núcleo deve visar a utilização de instrumentos jurídicos, previstos na Lei de Reurb, que refletem o compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, tais como: Legitimação Fundiária, Legitimação de Posse, Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), entre outros.



#### **A PROPOSTA DEVE OBSERVAR ALGUNS PARÂMETROS MÍNIMOS, COMO:**



**Implementar medidas técnicas, administrativas e jurídicas que visem à regularização fundiária do núcleo urbano informal e à melhoria habitacional;**



**Prever a incorporação do núcleo urbano informal ao ordenamento territorial da cidade, com a constituição de direito real em favor de seus ocupantes;**



**Abranger no mínimo 100 (cem) e no máximo 700 (setecentos) lotes;**



**Prever melhorias habitacionais em 20% (vinte por cento) do total de moradias presentes no núcleo;**



Identificar e caracterizar a área objeto da proposta, sendo obrigatória a sua delimitação sobre imagens de satélites ou fotografia aérea;



Prever a realização de ações sociais com a comunidade envolvida, de forma a propiciar a sensibilização, mobilização, informação e envolvimento dos beneficiários no processo de regularização fundiária e melhoria habitacional.

Além desses critérios, os projetos, as obras e os serviços contratados deverão observar as condições de acessibilidade e de disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas. Devem observar, também, as condições de sustentabilidade social, econômica e ambiental da solução implantada, dando preferência a materiais de construção oriundos de reciclagem, incluídos os provenientes de rejeitos de mineração. **É obrigatória, além do mais, a elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo.**

O processo de formulação da proposta é condicionado à pactuação com o Município no qual a área objeto da proposta está inserida. Para que a proposta da Empresa seja apresentada ao MDR, é necessário, como

dito, que o Município avalie, aprove, e ratifique as informações prestadas quanto às características do núcleo e aos instrumentos de regularização a serem utilizados. Além de declarar que a área de interesse é regularizável e se enquadra aos critérios estabelecidos para Reurb-S. Tudo isto deve ser feito através de uma **Manifestação de Anuência e Declaração de Área Regularizável.**

Confira o modelo da  
Manifestação de  
Anuência e  
Declaração de Área  
Regularizável no  
Anexo III, da Instrução  
Normativa nº  
02/2021.



**Com a participação ativa e crucial do Município e da Empresa interessada, é essencial que o trabalho seja conjunto e o diálogo entre os dois atores seja constante, principalmente durante a construção da proposta de financiamento.**

### **QUADRO DE COMPOSIÇÃO DE INVESTIMENTO (QCI) Regularização Fundiária**

Outro ponto importante é o Quadro de Composição de Investimento (QCI) do contrato de financiamento. No caso da Regularização Fundiária, corresponde ao valor dos custos necessários à implementação do conjunto



de ações que objetivem a regularização fundiária do núcleo urbano informal. Assim, as propostas devem considerar apenas os serviços necessários para a regularização de cada núcleo.

Os valores dos serviços prestados no núcleo devem ser divididos pela quantidade de lotes que forem regularizados naquela área. Com isso, se obtém o valor final da proposta por lote, devendo-se verificar o enquadramento no limite de valor de R\$ 1.413,00 (um mil, quatrocentos e treze reais).

Vale salientar que é **proibida** a utilização dos recursos do Programa para aquisição de terreno onde o núcleo urbano informal está implantado.



### Melhoria Habitacional

Em se tratando do eixo de melhoria habitacional, o QCI será formado pelo valor correspondente ao custo de elaboração de projetos e realização das obras e serviços de melhoria das unidades habitacionais, visando solucionar problemas de insalubridade, insegurança, inexistência do padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, inadequação do núcleo de integrantes da família à quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitório, adaptação da unidade habitacional para acessibilidade, dentre outros.



Cada domicílio selecionado para receber melhoria habitacional poderá ser contemplado com um ou mais tipos de obras, desde que observado o limite de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais). É importante

mencionar que os valores de cada tipo de melhoria habitacional podem variar de acordo com a localidade. Essa variação ocorre dentro dos limites estabelecidos pela Instrução Normativa nº 02/2021, que conta com os valores mínimo e máximo que cada tipo de melhoria habitacional pode alcançar.

Na fase de apresentação da proposta, deverá ser considerado o valor médio de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por domicílio, considerando a realização de obras de melhoria habitacional em 20% (vinte por cento) do total de moradias presentes do núcleo.



## PROCEDIMENTOS PARA SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS

De forma resumida, recapitulemos o que acontece antes da etapa na qual as Empresas apresentam a proposta ao MDR:

De forma resumida, recapitulemos o que acontece antes da etapa na qual as Empresas apresentam a proposta ao MDR:



- 1 Município ou Distrito Federal adere ao Programa;
- 2 Ministério do Desenvolvimento Regional publica o cronograma de seleção de Propostas;
- 3 Empresa realiza pesquisa cartorial da área de interesse;
- 4 Empresa elabora proposta;
- 5 Município avalia e anui as propostas, declarando se a área de interesse é regularizável e enquadra-se nos critérios de Reurb-S.

Seguindo essas etapas, as Empresas submeterão propostas ao MDR. No entanto, existe a possibilidade de haver interesse de mais de uma Empresa para a regularização fundiária de um mesmo núcleo. Nesses casos, a escolha da proposta deverá ser precedida por processo de seleção que será aplicado pelo Município ou Distrito Federal.

No processo de seleção, será escolhida a proposta que aderir de forma mais satisfatória à política habitacional e de regularização fundiária da localidade. A escolha considerará também:



**Disponibilidades orçamentárias e financeiras;**



**Convergência das propostas aos objetivos do Programa;**



**Critérios de elegibilidade e priorização;**



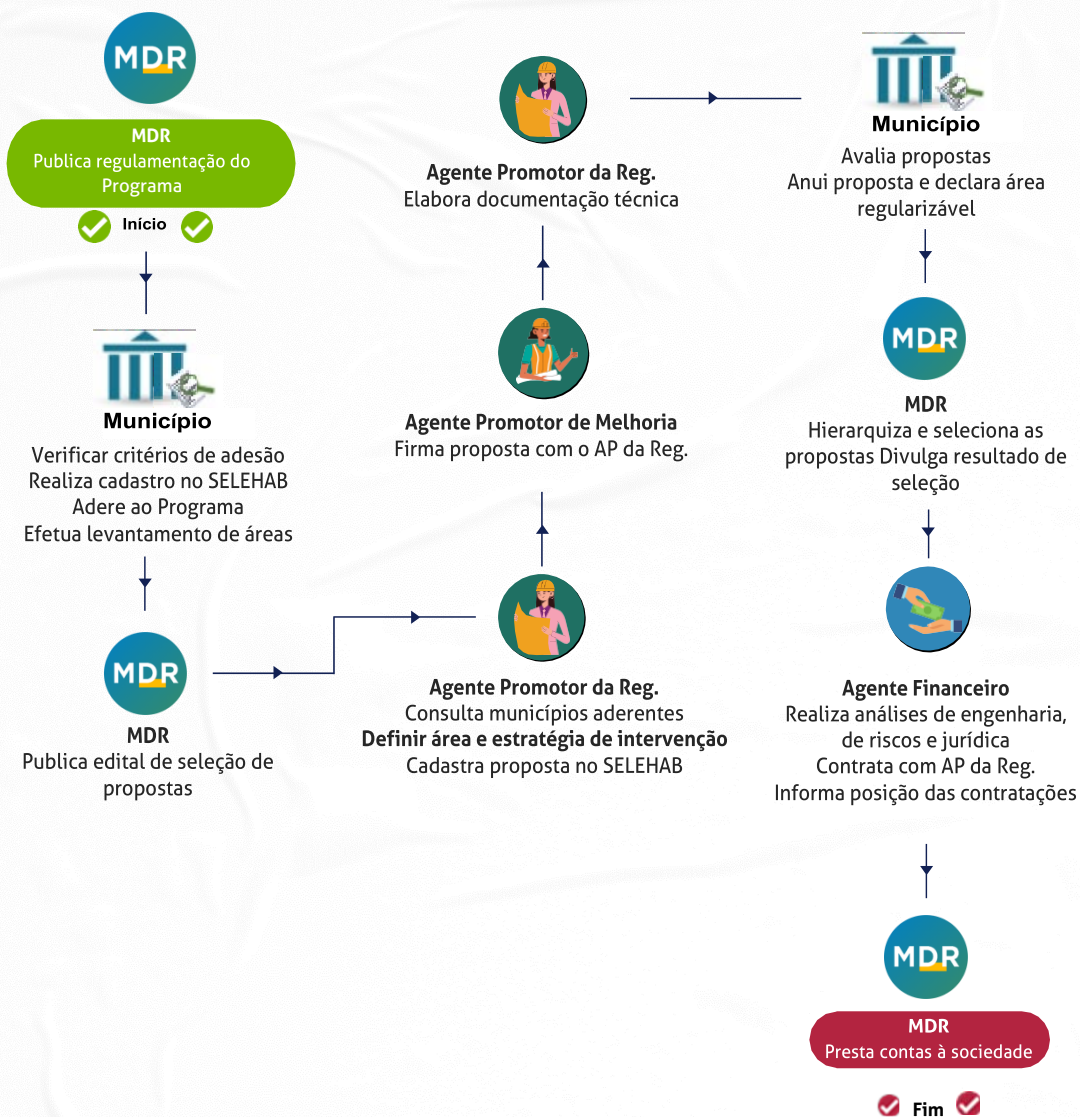
**Demais orientações normativas e os calendários estabelecidos em ato específico do MDR.**

Vale ressaltar que as propostas poderão ser apresentadas, de forma conjunta, por uma ou mais Empresas, sendo uma delas a responsável pelo preenchimento do formulário eletrônico e pela execução dos serviços de regularização fundiária e a(s) outra(s) Empresa(s) responsável(is) pelas obras de melhoria habitacional.


Os contratos de financiamento serão firmados com cada Empresa, em conformidade com suas correspondentes metas e responsabilidades, porém é proibida a subdivisão da meta de regularização fundiária. Assim, não é permitido que mais de uma Empresa trate da regularização fundiária de um núcleo. Após a realização do processo seletivo, o MDR irá divulgar, em ato específico, as propostas selecionadas para o programa.



Em resumo, para participar do programa como Agente Promotor de Regularização Fundiária, deve-se cumprir o seguinte fluxo de atividades:







**03**

**SAIU O RESULTADO.  
O QUE FAZER?**

### 3. SAIU O RESULTADO. O QUE FAZER?

#### PROPOSTAS NÃO SELECIONADAS

As propostas que não foram selecionadas em um dado momento podem ser inscritas novamente. Porém, essa inscrição não ocorre de forma automática, ou seja, as propostas submetidas para uma seleção e que não foram selecionadas, não serão automaticamente inscritas em uma seleção subsequente. Nesse caso, a nova iniciativa deve partir da Empresa, que poderá inscrever a proposta em outro processo seletivo.

#### PROPOSTAS SELECIONADAS

Já a Empresa que tiver suas propostas selecionadas deve apresentar os documentos técnicos, institucionais e jurídicos ao Agente Financeiro para análise de viabilidade. A análise realizada pelo Agente Financeiro irá averiguar:

**1**

Capacitação jurídica, por intermédio da apresentação do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;

**2**

Regularidade cadastral e fiscal;

**3**

Qualificação econômica, financeira e técnica, por meio de apresentação de acervo técnico;

**4**

Cumprimento às condições adequadas de trabalho e atendimento aos critérios de análise de risco de crédito do Agente Financeiro, sem prejuízo de outras condições presentes nos regulamentos específicos de contratação de operações de financiamento;

5


Existência de técnico social na equipe com experiência na realização de atividades de sensibilização, mobilização, informação e envolvimento das famílias no processo de regularização fundiária e melhoria habitacional;

6

Compromisso de atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional. Esta questão se aplica, especificamente, no que diz respeito à utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas, no caso do Agente Promotor de melhoria habitacional.

Resultando em seleção, a etapa seguinte é a contratação da operação de financiamento, na qual a Empresa segue para o Agente Financeiro, com o objetivo de realizar os procedimentos necessários à contratação da proposta selecionada pelo MDR.





**04**

**CONTRATO FIRMADO.  
QUAL O PRÓXIMO PASSO?**

## 4. CONTRATO FIRMADO. QUAL O PRÓXIMO PASSO?

Em se tratando de regularização fundiária, o contrato de financiamento será firmado entre Agente Financeiro, Empresa e, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das famílias da área objeto da proposta selecionada, acrescida mais 1 (uma) família, ou seja, 50% + 1 (uma) família.

Com o contrato firmado, a Empresa passa a atuar no programa como Agente Promotor de Regularização Fundiária, e avança para a fase de execução das atividades para qual foi contratado o financiamento. Operando no eixo da Regularização Fundiária é responsável por:

- 1 Elaborar relatório com a documentação técnica para a regularização da situação de posse/propriedade dos imóveis;
- 2 Transferir o financiamento aos beneficiários, finalizando seu Cadastramento;
- 3 Solicitar registro da CRF no cartório;
- 4 Acompanhar o registro;
- 5 Atender exigências do cartório;
- 6 Elaborar relatório com registro emitido;
- 7 Encaminhar ao Agente Financeiro toda documentação técnica, jurídica e institucional necessária à celebração do contrato de regularização fundiária;
- 8 Realizar o Cadastro Físico e Social;
- 9 Realizar os serviços necessários para a regularização fundiária do núcleo urbano selecionado.

As ações realizadas com as famílias residentes no núcleo urbano informal serão feitas por técnicos sociais enviados pelo Agente Promotor da Regularização Fundiária (Empresa Privada contratada), de forma a propiciar a sensibilização, mobilização, informação e envolvimento destas no processo de regularização fundiária e melhoria habitacional.

A transferência do financiamento aos beneficiários se dará na forma definida pelo Agente Operador. As Empresas serão responsáveis pela juntada dos documentos e pelo encaminhamento destes ao Agente Financeiro para assinatura dos contratos.

Após realizar o Cadastro Físico e Social, a Empresa irá repassar os dados ao Agente Financeiro e ao município ou Distrito Federal para que este possa efetuar o processo de seleção dos beneficiários das obras de melhoria habitacional.

Confira as orientações  
para a elaboração de  
Cadastro Físico e  
Social no Anexo V, da  
Instrução Normativa Nº  
02/2021.



A realização dos serviços necessários para a regularização fundiária do núcleo urbano selecionado deverá observar os prazos e custos, cabendo às Empresas designar profissionais habilitados, inclusive técnico social, no local com os correspondentes registros de responsabilidade técnica.

Confira o passo a passo simplificado das atividades da Empresa no processo de Regularização Fundiária, após a contratação com o Agente Financeiro.

## **AGENTE PROMOTOR DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

- 01** Elaborar a planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro, apresentando o perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando couber;
- 02** Identificar se há confronto de área;
- 03** Inexistindo confronto de área, irá realizar o Cadastro Físico e Social, o qual será enviado ao Agente Financeiro;
- 04** A partir da liberação de recursos por parte do Agente Financeiro, irá realizar o levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, por meio de topografia ou restituição aerofotogramétrica;



- 05** Realizar Estudo Técnico Ambiental, elaborado por profissional legalmente habilitado;
- 06** Realizar Estudo Técnico de Áreas de Risco, elaborado por profissional legalmente habilitado, encaminhando esse e os outros produtos técnicos ao Agente Financeiro;
- 07** Com a liberação dos recursos por parte do Agente Financeiro, irá elaborar o projeto urbanístico, conforme o art. 36 da Lei Federal Nº 13.465/2017, que será enviado para o Município ou Distrito Federal;
- 08** Após a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, assinatura de termo de implantação de infraestrutura e a emissão da CRF, por parte do município ou Distrito Federal, a Empresa irá elaborar documentos técnicos, administrativos e jurídicos (relatório) para a regularização da situação de posse/propriedade dos imóveis, que serão enviados ao Agente Financeiro;
- 09** Com a nova liberação de recursos por parte do Agente Financeiro, a Empresa irá solicitar o registro da CRF no cartório, acompanhar o registro, atender as exigências feitas pelo cartório e elaborar relatório com o registro emitido, que será enviado ao Agente Financeiro, que posteriormente fará outra liberação de recursos à Empresa.

Acerca do contrato de melhoria habitacional, finalizado o processo de seleção das famílias e priorizados pelo município ou Distrito Federal os tipos de obras e serviços de melhoria

habitacional a serem executados, as Empresas de melhoria habitacional firmam os contratos de financiamento com o Agente Financeiro em montante igual ou inferior às metas e aos valores de seleção definidos para cada um.

Visualize o Fluxo  
completode  
Melhorias  
Habitacionais  
executadas.

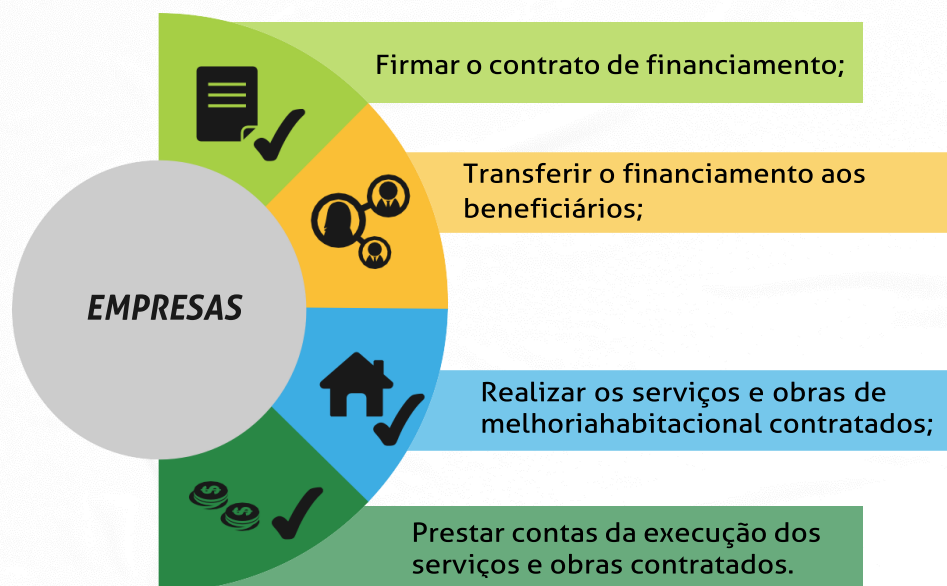


Para assinatura do contrato de financiamento com a família, a Empresa deverá visitar o domicílio selecionado, com a presença de técnico social, para prestar informações em

relação aos levantamentos necessários ao desenvolvimento do projeto de arquitetura, à assinatura do Termo de Aceite do Projeto, e ao cronograma e procedimentos para execução das obras e serviços.

Assim, em se tratando do eixo de atuação das melhorias habitacionais, é de competência das Empresas:

Confira o modelo do  
Termo de Aceite de  
Projeto de Melhoria  
Habitacional no  
Anexo VII, da  
Instrução Normativa  
nº 02/2021.



Para firmar o contrato de financiamento, a Empresa deverá encaminhar ao Agente Financeiro toda documentação técnica, jurídica e institucional necessária à celebração do contrato de melhoria habitacional.

Ao transferir o financiamento aos beneficiários, a Empresa é responsável pela juntada dos documentos e pelo encaminhamento destes ao Agente Financeiro, para a assinatura dos contratos.

Vale ressaltar que a realização dos serviços e obras de melhoria habitacional contratados devem observar os prazos e custos, além de ser responsabilidade das Empresas designar profissional habilitado no local com os correspondentes registros de responsabilidade técnica.



A prestação de contas da execução dos serviços e obras contratadas será feita por meio de envio de dados, informações, documentos e relatórios, conforme definido pelo Agente Financeiro.

As Empresas devem observar, na sua integralidade, os requisitos de qualidade técnica dos projetos e de execução das obras contratadas, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pela população beneficiária.

É importante mencionar que as Empresas devem realizar os serviços e obras com participação da população local, em especial, as lideranças comunitárias, contratando, preferencialmente, mão de obra local.

Confira o passo a passo simplificado das atividades da Empresa no processo de Melhoria Habitacional, após a contratação com o Agente Financeiro:

### **AGENTE PROMOTOR DE MELHORIAS HABITACIONAIS**

- 01** Vistoriar as residências e desenvolver projeto de melhorias, que será analisado pelos beneficiários;
- 02** Após a assinatura do Termo de Aceite do projeto, irá elaborar documentação técnica dos projetos por unidade habitacional, que será encaminhada para o Agente Financeiro, acompanhada dos Termos de Aceite;
- 03** Após o Agente Financeiro autorizar o início das obras por unidade habitacional, o Agente Promotor de Melhorias Habitacionais (Empresa) irá comprar o material de construção e iniciar a execução das obras;
- 04** Com a obra já executada, correspondente ao projeto, e com o Termo de Aceite da obra já assinado pelo beneficiário, irá produzir o Relatório de Conclusão das obras nos domicílios, com fotos da situação antes e depois, em meio eletrônico.



## AGENTE FINANCEIRO

- 05** Verificada a conformidade do relatório, o Agente Financeiro irá liberar à Empresa os recursos das Unidades Habitacionais executadas.

As vistorias para acompanhar, controlar e avaliar o desenvolvimento das operações e entrega dos serviços e obras pelos Agentes Promotores, serão estabelecidas de maneira aleatória, por meio de sítios eletrônicos que dispõem de funcionalidades para esse fim, com semente a ser definida pelo Agente Operador, objetivando garantir o cumprimento das metas determinadas em contrato pelo Agente Operador.

Caso a família não aceite o projeto, o Agente Promotor da Melhoria Habitacional comunicará o Município ou Distrito Federal para que convoque a próxima família da lista de seleção.


O Agente Promotor da Melhoria Habitacional encaminhará, então, a documentação da família substituta ao Agente Financeiro.

Visualize o Fluxo  
completode  
Melhorias  
Habitacionais  
executadas.



Confira o modelo  
de Relatório de  
Vistoria Amostral  
no Anexo X, da  
Instrução  
Normativa nº  
02/2021.





**05**

**OBRAS CONCLUÍDAS. O  
QUE ACONTECE AGORA?**

## 5. OBRAS CONCLUÍDAS. O QUE ACONTECE AGORA?

Como visto no passo a passo do Agente Promotor de Melhorias Habitacionais, na pág. 29, uma vez concluídas as obras, se correspondentes ao projeto, o beneficiário irá assinar o Termo de Aceite de Obra.

Esse termo será apresentado ao Agente Financeiro junto com Relatório de Conclusão das obras nos domicílios, com fotos da situação antes e depois, em meio eletrônico. O Agente Financeiro, então, irá fazer a liberação dos recursos referentes à execução das obras às Empresas.

A Empresa poderá solicitar ao Agente Financeiro visita *in loco* (no próprio local) para comprovar as obras executadas, no caso de haver divergência entre a família e a Empresa com relação ao aceite das obras. Essa solicitação será feita mediante pagamento de tarifa específica, a custo da Empresa.

Ao final da execução dos contratos de financiamento das Empresas, os valores não utilizados deverão ser deduzidos dos correspondentes contratos, inclusive aqueles não

utilizados por falta de adesão da família à regularização fundiária de seu lote ou mesmo a desistência das obras de melhoria habitacional.

**Ao verificar desistência, abandono ou paralisação da prestação dos serviços injustificados ou, ainda, utilização diversa dos recursos por parte da Empresa, o Agente Financeiro deverá aplicar as sanções cabíveis e providenciar o distrato e a substituição da Empresa.**

Sobre os recursos repassados, caso sejam utilizados com finalidade diversa daquela estabelecida na Lei nº 14.118/2021, será exigida a devolução que corresponde ao valor originalmente disponibilizado, com o acréscimo de juros e atualização monetária, podendo ainda a Empresa sofrer outras penalidades previstas em lei.

É importante mencionar que os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo (se omitir de agir quando deveria) ou comissivo (agir em desconformidade com o permitido),


Confira o modelo do  
Termo de Aceite de  
Obra de Melhoria  
Habitacional no  
AnexoVIII, da  
Instrução Normativa  
nº 02/2021.



Confira o relatório  
fotográfico de  
entregue Obra de  
Melhoria  
Habitacional no  
Anexo IX, da  
Instrução Normativa  
nº 02/2021.







contribuírem para a aplicação indevida de recursos do Programa Casa Verde e Amarela poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, devendo ainda ressarcir os danos causados e podendo sofrer outras sanções civis, administrativas e penais.

A aplicação de penalidade de impedimento de participar do Programa Casa Verde e Amarela será precedida, no entanto, de processo administrativo, no qual serão respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa, conforme estabelece a Lei Nº 14.118/2021.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A atuação conjunta entre a sociedade e os Entes Federativos se apresenta como força garantidora das funções sociais da cidade e do bem-estar de seus habitantes, proporcionando condições para a valorização da cidadania e promoção da justiça social. Nesse sentido, com o objetivo de promover cada vez mais o direito à moradia adequada à população de baixa renda, o Governo Federal criou o Programa Casa Verde e Amarela.

Este guia, direcionado às Empresas, oferta um olhar mais objetivo sobre o Programa de Regularização Fundiária e Melhorias Habitacionais desenvolvido pelo Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR). Por meio deste produto, buscamos descrever como, através da concessão de financiamentos, é possível regularizar núcleos urbanos informais e implementar melhoria habitacionais.

As informações apresentadas têm base na Instrução Normativa nº 02, de 21 de janeiro de 2021, publicada pelo **MDR**, na Lei nº 14.118/2021 e na Lei nº 13.465/2017. Todo o conteúdo fornecido visa auxiliar na propagação de conhecimento acerca do Programa Casa Verde Amarela e possibilitar a sua execução.

Consulte a legislação, os normativos completos e os documentos oficiais na página do **Ministério do Desenvolvimento Regional**.



**Especificações Gráfica:**

Tamanho 17x24,4

Papel da capa Couchê 250

Papel miolo sulfite (Offset 75g)

Cor da capa, colorido frente e verso, sem orelha na capa

Cor do miolo colorido

Acabamento da capa laminação com brilho

Acabamento livro cola

Grampeado para caderno com mais de 40p

Número de páginas: 36 páginas.





PROGRAMA

**CASA VERDE  
E AMARELA**