



FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO

MANUAL DE FOMENTO

Pró-Cidades

versão 009

The logo for CAIXA, featuring the word 'CAIXA' in a bold, blue, sans-serif font. The letter 'X' is stylized with an orange diagonal stroke.

Sumário

CAPÍTULO I	5
OBJETIVO, NORMAS E DEFINIÇÕES	5
1 OBJETIVOS	6
2 ALTERAÇÕES OCORRIDAS EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR	6
2.1 INCLUSÕES	6
2.2 ALTERAÇÕES	6
2.3 EXCLUSÕES	7
3 LEGISLAÇÃO	8
4 DEFINIÇÕES	11
CAPÍTULO II	20
PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES	20
1 GESTOR DA APLICAÇÃO	21
1.1 DEFINIÇÃO	21
1.2 ATRIBUIÇÕES	21
2 AGENTE OPERADOR DO FGTS	21
2.1 DEFINIÇÃO	21
2.2 ATRIBUIÇÕES	21
3 AGENTE FINANCEIRO	22
3.1 DEFINIÇÃO	22
3.2 ATRIBUIÇÕES	22
4 PROPONENTE / MUTUÁRIOS	23
4.1 DEFINIÇÃO	23
4.2 ATRIBUIÇÕES	24
CAPÍTULO III	27
CONDIÇÕES OPERACIONAIS DO PROGRAMA	27
1 OBJETIVO DO PROGRAMA	28
2 ORIGEM DOS RECURSOS	29
3 PÚBLICO-ALVO	29
4 DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA	30
5 PROCESSO DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS	32
6 REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO	42
7 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA PELO AGENTE FINANCEIRO AO AGENTE OPERADOR	42
8 MODALIDADES E OBJETIVOS ESPECÍFICOS	42
8.1 OBJETIVO	42
8.2 MODALIDADE 1 – REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS – INTERVENÇÕES URBANAS INTEGRADAS	43
8.3 MODALIDADE 2 – MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA URBANA	52
9 EMPRÉSTIMO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO	56
9.1 VALOR DO EMPRÉSTIMO	56
9.2 DESEMBOLSO	57
9.3 CONTRAPARTIDA	58
9.4 CONDIÇÃO ESPECIAL DE INÍCIO DE OBRA	59

9.5	PRAZOS	60
9.6	TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE OPERADOR.....	60
9.7	PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS.....	61
9.8	REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR.....	62
9.9	JUROS	62
9.10	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.....	62
9.11	GARANTIA.....	63
9.12	PRAZO DE ARQUIVAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO	63
10	FINANCIAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO AO TOMADOR.....	63
10.1	CONDIÇÕES OPERACIONAIS.....	63
10.2	LIMITES DE FINANCIAMENTO	63
10.3	GARANTIAS.....	63
10.4	REMUNERAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO	65
11	MONITORAMENTO DOS CONTRATOS	67
12	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	68
12.1	RELATÓRIO DE AUDITORIA.....	68
12.2	AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS E LIQUIDAÇÕES ANTECIPADAS	74
12.3	ACESSO ÀS INFORMAÇÕES.....	74
12.4	POLÍTICA SÓCIOAMBIENTAL DO FGTS	74
12.5	CESSÃO DE ATIVOS E PASSIVOS COM FUNDING FGTS ENTRE AGENTES HABILITADOS A OPERAR COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO JUNTO AO AGENTE OPERADOR	79
12.6	CASOS EXCEPCIONAIS.....	79
CAPÍTULO IV		80
PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS.....		80
1	INTRODUÇÃO.....	81
2	CONCEITOS BÁSICOS	81
2	DISPOSIÇÕES COMUNS.....	82
3	FLUXO OPERACIONAL PARA O PROCESSO DE ENQUADRAMENTO, HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS.....	82
4	APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DE ABERTURA DE CRÉDITO PELO AGENTE FINANCEIRO AO AGENTE OPERADOR.....	83
5	ANÁLISES TÉCNICAS	84
5.1	PROPOSTA DE FINANCIAMENTO	84
5.2	EMPREENHIMENTO	85
5.3	PROJETO.....	85
5.4	ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	86
5.5	JURÍDICA.....	87
6	CONTRATO DE FINANCIAMENTO	87
6.1	AUTORIZAÇÃO PARA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO	87
6.2	CELEBRAÇÃO DO FINANCIAMENTO	88
6.3	CANCELAMENTO OU DISTRATO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO.....	89
7	ALTERAÇÕES CONTRATUAIS.....	91
7.1	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	91
7.2	ALTERAÇÃO DO CONTRATO AGENTE FINANCEIRO x TOMADOR	92

8	DESEMBOLSOS.....	105
8.1	DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO	106
8.2	DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO FINAL/TOMADOR/AGENTE PROMOTOR.....	109
8.3	CONDIÇÕES GERAIS.....	113
8.4	CONDIÇÕES ESPECIAIS.....	116
8.6	CONDIÇÕES RESTRITIVAS.....	118
8.7	ANÁLISE E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO E DO DESEMBOLSO.....	119
9	CONDIÇÃO ESPECIAL DE INÍCIO DE OBRA	121
10	ACOMPANHAMENTOS REALIZADOS PELO AGENTE FINANCEIRO	121
10.1	CONTA ÚNICA OU VINCULADA AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO.....	121
10.2	OBRAS PARALISADAS.....	123
11	PLATAFORMA CORPORATIVA DO ATIVO DO FGTS – SIAVO (FASE PILOTO).....	125
12	DISPOSIÇÕES FINAIS	126



CAPÍTULO I

OBJETIVO, NORMAS E DEFINIÇÕES



1 OBJETIVOS

- 1.1 O Manual de Fomento do Programa Pró-Cidades tem como objetivo auxiliar aos Agentes Financeiros, os Agentes Promotores e os Tomadores de recurso na execução do programa, possibilitando a obtenção de padronização dos trâmites e procedimentos.
- 1.2 Estabelecer procedimentos operacionais e fornecer subsídios e informações necessárias à verificação da correta aplicação e cumprimento das Resoluções do Conselho Curador e dos atos normativos do Gestor da Aplicação do FGTS, na contratação e execução das operações de crédito financiadas lastreadas com recursos do Fundo.

2 ALTERAÇÕES OCORRIDAS EM RELAÇÃO À VERSÃO ANTERIOR

2.1 INCLUSÕES

▪ Capítulo IV

[10.1.7](#) - Inclui orientação para a aceitação de valores não transitados pela conta única ou vinculada;

[10.1.10.1](#)- Inclui orientação quanto ao reembolso de recursos não transitados pela conta única ou vinculada.

2.2 ALTERAÇÕES

▪ Capítulo III

[10.4.2.1](#) – alínea “a” – altera para R\$ 614.000,00 o valor máximo a ser cobrado na tarifa operacional a título de análise de concessão do financiamento, considerados os custos das análises cadastral, jurídica, da proposta, de viabilidade técnica de engenharia e de risco de crédito.

▪ Capítulo IV

[6.1.2](#) e subitens – Altera orientações quanto a autorização ao Agente Operador para que o agente financeiro formaliza o contrato de financiamento, considerando a implementação da plataforma SIAVO;

[6.2.5](#) e subitens - Altera orientações quanto a celebração do financiamento, considerando a implementação da plataforma SIAVO;

[8.1.1.5](#) – Exclui atribuição do Agente Operador do FGTS quanto a verificação da regularidade do agente promotor e das construtoras e prestadores de serviço vinculadas ao contrato de financiamento, perante o FGTS;

[8.1.5.1](#) - Exclui orientação de prazo diferenciado para acompanhamento físico do empreendimento nos casos de antecipação de recursos;

[8.3.5](#) – alínea “d” - Altera orientações quanto aos parâmetros a serem utilizados nas placas de obra em empreendimentos com recursos do FGTS;

[8.4.5](#) – Delega ao agente financeiro a competência para definição de documentação que comprove o pagamento de valores referentes à desapropriação/indenização de benfeitorias.

2.3 EXCLUSÕES

- Exclui em todo o Manual de Fomento e seus respectivos Anexos, a exigência de comprovação da quitação do desembolso anterior, decorrente da atualização normativa que desobriga tal procedimento;
- Exclui-se, em todo o Manual de Fomento e seus respectivos Anexos, qualquer menção à sigla “BSCA”, tendo em vista a perda de aplicabilidade do referido documento deixando de ter relevância operacional.

▪ **Capítulo III**

9.2.4.1 e 9.2.7 – exclui orientação de prazo diferenciado para acompanhamento físico do empreendimento nos casos de antecipação de recursos.

▪ **Capítulo IV**

8.1.5.3 (alínea “b”) e 8.1.5.3.1 – exclui vedação de antecipação de recursos para contratos em retorno.

LEGISLAÇÃO

- Circular CAIXA nº 797/2018, que define critérios e procedimentos para a cessão de Ativos e Passivos com funding FGTS, entre agentes habilitados a operar com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço junto ao Agente Operador;
- Instrução Normativa do MCID nº 11/2013, dispõe sobre o sistema Brasil em Cidades com informações disponibilizadas pelo AO;
- Instrução Normativa do MCID nº 02/2018, inclui o recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO) como documento obrigatório a ser apresentado nos financiamentos com recursos do FGTS nas áreas de saneamento, infraestrutura e habitação, nas modalidades construção e aquisição de imóvel novo;
- Instrução Normativa do MCID nº 18/2025, regulamenta o Programa de Desenvolvimento Urbano - Programa Pró-Cidades;
- Instrução Normativa RFB nº 1.787/2018, que dispõe sobre a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos (DCTFWeb);
- Instrução Normativa RFB nº 1.819/2018, altera a Instrução Normativa RFB nº 1.787, de 7 de fevereiro de 2018, que dispõe sobre a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras entidades e Fundos (DCTFWeb);
- Lei nº 9.012/1995, que trata da proibição de concessão de empréstimos, financiamentos e outros benefícios a pessoas jurídicas em débito com o FGTS;
- Lei nº 9.504/1997, que estabelece normas para as Eleições;
- Lei nº 10.257/2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- Lei nº 13.089/2015, institui o Estatuto da Metrópole, altera a Lei nº 10.257/2001, e dá outras providências;
- Lei nº 14.179/2021, que estabelece normas para facilitação de acesso a crédito e para mitigação dos impactos econômicos decorrentes da pandemia da Covid-19; e revoga dispositivos das Leis nos 8.870/1994, e 10.406/2002 (Código Civil);
- Portaria da Controladoria Geral da União – CGU nº 516/2010, que institui o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas;
- Portaria Interministerial MTPS/MMIRDH nº 04/2016, que dispõe sobre as regras relativas ao Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo;
- Portaria do MCID nº 464/2018, dispõe sobre Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades;

- Portaria do MCID nº 424/2025, estabelece a necessidade de autorização prévia do Ministério das Cidades para a realização de eventos de assinatura de contratos, visitas a obras e inaugurações de empreendimentos;
- Portaria do Ministério do Trabalho nº 540/2016, que determina a utilização do Sistema de Comunicação de Obras - SCPO e dá outras providências;
- Resolução CCFGTS nº 180/1995, que dispõe sobre os conceitos operacionais de credenciamento, cadastramento e habilitação de Agentes dos Programas de Aplicação do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 702/2012, que dispõe sobre as diretrizes gerais dos Programas de Aplicação do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 704/2012, que determina a inclusão de cláusula de fornecimento de informações nos contratos;
- Resolução CCFGTS nº 708/2012, que dá nova redação ao art. 40 da Resolução nº 702, de 04/10/2012, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 724/2013, que estabelece critérios para devolução de recursos;
- Resolução CCFGTS nº 733/2013, que altera o artigo 22 da Resolução CCFGTS nº 702/2012
- Resolução CCFGTS nº 761/2014, que aprova a Política Socioambiental do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 866/2017, autoriza a CAIXA, na qualidade de Agente Operador do FGTS, a anuir em cessões de Ativos e Passivos com funding FGTS, entre agentes habilitados a operar junto ao Fundo;
- Resolução CCFGTS nº 868/2017, inclui o recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO) como documento obrigatório a ser apresentado nos financiamentos com recursos do FGTS nas áreas de saneamento, infraestrutura e habitação, nas modalidades construção e aquisição de imóvel novo;
- Resolução CCFGTS nº 880/2018, altera a Resolução nº 868/2017, que dispõe sobre a inclusão do recibo de comunicação do Sistema de Comunicação Prévia de Obras (SCPO) como documento obrigatório a ser apresentado nos financiamentos com recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 883/2018, referenda a Resolução nº 880/2018, editada ad referendum do Conselho Curador do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 897/2018, institui o Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades), dentro da área de aplicação de Infraestrutura Urbana do FGTS;

- Resolução CCFGTS nº 965/2020, que altera a Resolução nº 702/2012, que estabelece diretrizes para elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS, e dá outras providências;
- Resolução CCFGTS nº 1.024/2022, propõe alterar a Resolução CCFGTS nº 702/2012, que estabelece diretrizes para a elaboração das propostas orçamentárias e aplicação dos recursos do FGTS;
- Resolução CCFGTS nº 1.053/2022, amplia e consolida as modalidades de garantias aceitas pelo FGTS;
- Resolução TSE nº 23.738/2024, que estabelece o Calendário Eleitoral das Eleições 2024;
- **Circular CAIXA nº 1.096/2025, que divulga versão atualizada deste Manual.**

4

DEFINIÇÕES

- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – atendimento, na elaboração de projetos técnicos e na execução de obras e serviços, às normas técnicas relacionadas ao assunto;
- Agenda 2030 – Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas - guia para a comunidade internacional e plano de ação para colocar o mundo em um caminho mais sustentável e resiliente até 2030;
- Agente Financeiro – instituição financeira ou não financeira, pública ou privada, definida pelo art. 8º da Lei nº 4.380, de 1964, previamente habilitada pelo agente operador, responsável pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS;
- Agente Operador do FGTS – Caixa Econômica Federal – CAIXA - 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 99.684/1990;
- Agente Promotor – entidades públicas ou privadas, com fins lucrativos ou não, promotoras de ações que visem à execução dos empreendimentos e respectivas metas físicas e sociais, que constituem os objetivos dos programas de aplicação dos recursos do FGTS, podendo atuar como gerenciadoras ou empreendedoras;
- Agentes Promotores Empreendedores – são aqueles que, na qualidade de Mutuários, tomam emprestado os recursos do FGTS mediante operação de crédito com o Agente Financeiro, respondendo integralmente pela viabilização do empreendimento, desde seu planejamento até a sua conclusão e início do retorno dos recursos, na forma prevista em regulamentação;
- Agentes Promotores Gerenciadores – são aqueles contratados pelo mutuário das operações do FGTS, pessoas físicas ou jurídicas ou entidades vinculadas ao setor público, para exercerem, total ou parcialmente, as atividades atribuídas ao Mutuário;
- APP - Áreas de Preservação Permanente;
- ARP – Análise de Relatório Parcial de Trabalho Social Governo;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;
- BACEN – Banco Central do Brasil;
- BDI – Bonificação e despesas indiretas;
- Beneficiário Indireto – Moradores ou pessoas usuárias do perímetro delimitado, quando possível mensurar;
- Beneficiários Diretos – População urbana municipal;
- CADIN – Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal;
- CADIP – Cadastro da Dívida Pública do Banco Central do Brasil;

- CAIXA – Caixa Econômica Federal;
- Carta Brasileira para Cidades Inteligentes – apresenta a agenda para a transformação digital das cidades brasileiras na perspectiva do desenvolvimento urbano sustentável;
- Carta Reversal – Instrumento para formalização de alteração no contrato firmado entre o Agente Financeiro e o Mutuário Final;
- CCFGTS – Conselho Curador do FGTS – Órgão deliberativo constituído por representantes da sociedade civil e do governo;
- CEFGA – Centralizadora Nacional Ativo do FGTS;
- CEIS – Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas;
- Cidades Inteligentes - Segundo a Carta Brasileira para Cidades Inteligentes, são as cidades comprometidas com o desenvolvimento urbano e a transformação digital sustentáveis, em seus aspectos econômico, ambiental e sociocultural, que atuam de forma planejada, inovadora, inclusiva e em rede, promovem o letramento digital, a governança e a gestão colaborativas e utilizam tecnologias para solucionar problemas concretos, criar oportunidades, oferecer serviços com eficiência, reduzir desigualdades, aumentar a resiliência e melhorar a qualidade de vida de todas as pessoas, garantindo o uso seguro e responsável de dados e das tecnologias da informação e comunicação;
- CMN – Conselho Monetário Nacional;
- Concessão – ato do poder público que concede a uma entidade pública ou privada a exploração da totalidade do processo de prestação de serviços de transporte;
- Concessionárias ou Permissionárias – São empresas de personalidade jurídica de direito privado ou público, detentoras de um contrato de permissão para explorar linhas ou lotes de linhas ou áreas, individualmente ou por meio de consórcio de empresas, podendo tanto ser operadoras de serviço de transporte coletivo por ônibus, como por metrô, trens e barcas;
- Contrapartida – Recursos de outras fontes, próprias do mutuário, financeiros ou não, oferecidos para compor o valor do investimento;
- Contrato de Concessão – Instrumento que estabelece as condições de concessão dos serviços públicos de transporte, no qual é definido os direitos e obrigações das partes contratantes;
- Contrato de Empréstimo – Operação de crédito firmada entre o Agente Operador e o agente financeiro;
- Contrato de Financiamento – Operação de crédito firmada entre o Agente Financeiro e o Mutuário;
- Contrato Original – Empreendimento resultado de único processo de seleção realizado pelo Ministério das Cidades;
- CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;

- CTM - Cadastro Territorial Multifinalitário – deve ser entendido como um sistema de registro dos elementos espaciais que representam a estrutura urbana, constituído por uma componente geométrica e outra descritiva. Essas componentes conferem agilidade e diversidade no fornecimento de dados para atender diferentes funções, inclusive as de planejamento urbano. É uma base mapeada do território sobre a qual são agregadas diversas bases de dados temáticos, tais como o cadastro tributário e o cadastro de áreas verdes e de áreas públicas;
- DCTF – Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais;
- Declaração de Quito - Âmbito da Conferência das Nações Unidas para Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III/2016), sobre cidades e assentamentos urbanos para todos e que institui a Nova Agenda Urbana;
- Desenvolvimento Urbano Sustentável - Processo de ocupação urbana orientada para o bem comum e para a redução de desigualdades, que equilibra as necessidades sociais, dinamiza a cultura, valoriza e fortalece identidades, utiliza de forma responsável os recursos naturais, tecnológicos, urbanos e financeiros, e promove o desenvolvimento econômico local, impulsionando a criação de oportunidades na diversidade e a inclusão social, produtiva e espacial de todas as pessoas, da presente e das futuras gerações, por meio da distribuição equitativa de infraestrutura, espaços públicos, bens e serviços urbanos e do adequado ordenamento do uso e da ocupação do solo em diferentes contextos e escalas territoriais, com respeito a pactos sociopolíticos estabelecidos em arenas democráticas de governança colaborativa;
- DOU – Diário Oficial da União;
- Empreendimento – Objeto resultante de único processo de seleção do Ministério das Cidades, que pode ser composto por mais de um instrumento contratual, inclusive com fontes de recursos diversas, mas obrigatoriamente com ao menos um contrato de financiamento com recursos do FGTS ou de transferências obrigatórias a que se refere a Lei nº 11.578/2007;
- Empréstimo – operação de crédito realizada entre o Agente Operador e os Agentes Financeiros habilitados a operar com recursos do FGTS;
- Enquadramento – processo que se destina a verificar o atendimento das propostas ao objetivo e aos atos normativos que regem os programas de aplicação e carteiras administradas do FGTS, na forma regulamentada pelo Gestor da Aplicação;
- Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10/07/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

- Estatuto da Metrópole – Lei nº 13.089, de 12/01/2015, que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas instituídas pelos estados, normas gerais sobre o plano de desenvolvimento urbano integrado e outros instrumentos de governança interfederativa, e critérios para o apoio da União a ações que envolvam governança interfederativa no campo do desenvolvimento urbano;
- EVTE – Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico Financeira;
- Ferramenta de Mapeamento Colaborativo - Apoiam a gestão pública na estratégia para mobilizar saberes e engajamento comunitários. Essas ferramentas também são estratégicas na participação e no controle social das políticas públicas, especialmente para levantar necessidades habitacionais, bens comuns, ativos urbanos, ambientais e culturais de interesse coletivo. Além disso, contribuem para identificar e gerir conflitos urbanos;
- FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- Financiamento – operação de crédito realizada entre os Agentes Financeiros e os mutuários, com recursos originários da operação de empréstimo;
- Funcionalidade – Condição do empreendimento ou de etapas deste que possibilite a realização das funções e de utilização dentro das finalidades para as quais ela se destina, propiciando a geração de benefícios à população em cumprimento às condições definidas no programa. Quando a implantação do empreendimento for prevista em etapas, deverá ser garantida a plena funcionalidade para cada uma das etapas;
- GEAVO – Gerência Nacional Operações de Crédito dos Ativos FGTS;
- 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;
- Hierarquização – processo que se destina a ordenar, a partir do atendimento a critérios técnicos, objetivos e previamente definidos pelo Gestor da Aplicação, as propostas previamente enquadradas;
 - I. Setor público - pessoas jurídicas de direito público, como estados, municípios, Distrito Federal, consórcios públicos e órgãos públicos das administrações direta e indireta que desempenhem funções de desenvolvimento urbano ou área correlata;
 - II. Setor privado - pessoas jurídicas de direito privado que desempenhem funções de desenvolvimento urbano, por exemplo: empresas permissionárias ou concessionárias, inclusive as integrantes de Parcerias Público-Privadas; empresas que possuam projetos ou investimentos na área de desenvolvimento urbano ou em modernização tecnológica urbana, desde que autorizadas pelo poder público municipal; empresas privadas organizadas como Sociedade de Propósito Específico (SPE);

empresas participantes de consórcios que desempenhem funções de desenvolvimento urbano.

- IN – Instrução Normativa;
- Infraestrutura Urbana - Define-se infraestrutura urbana a partir da Lei n. 6.766, de 19/12/1979, como sendo a constituída por equipamentos públicos urbanos (instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres). Dada a existência de outros equipamentos e serviços públicos necessários ao funcionamento das cidades e ao bem-estar dos cidadãos, abrange-se na definição a habitação, os equipamentos públicos comunitários (instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres) e elementos de infraestrutura verde urbana (praças, parques, jardins);
- Infraestrutura Verde e Azul - Nome dado ao conjunto de sistemas naturais da cidade, relacionados às áreas verdes e às águas urbanas, integrando funções ambientais, hidráulicas, paisagísticas e sociais, contribuindo para benefícios ambientais e paisagísticos. A infraestrutura verde são as praças, parques, jardins e demais espaços abertos com árvores e vegetação que beneficiam o microclima e a qualidade do ar e da água, a manutenção da permeabilidade do solo e a promoção da diversidade de habitats. A infraestrutura azul compreende cursos d'água, lagos e lagoas, dentre outros. São sistemas com potencial para promover a integração, preservação e recuperação ambiental. Quando em áreas urbanas, são comumente associados a equipamentos culturais, esportivos e de lazer;
- Instância Colegiada – Órgão deliberativo, instituído pelos Governos Estaduais e do Distrito Federal, composto por representantes dos Governos Estaduais ou do Distrito Federal, dos Municípios e entidades da sociedade civil;
- Interface – comunicação entre sistemas por meio de transmissão de arquivos;
- Intervenções Urbanas Estruturantes - Entende-se por intervenções urbanas estruturantes aquelas que promovem alterações no espaço físico e/ou em sua gestão, por meio de modificações no espaço 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 ou subutilizadas; melhorias na circulação, acesso e fluxos; otimização das densidades ocupacionais; adequação e/ou aporte de infraestrutura, com especial incentivo a infraestruturas verdes e soluções baseadas na natureza; criação e/ou recuperação de espaços e equipamentos públicos; estímulo ao desenvolvimento de novas centralidades urbanas; valorização do patrimônio cultural e da paisagem urbana; e cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

- Intervenções Urbanas Integradas - Consistem na reabilitação, recuperação, adaptação e requalificação principalmente de áreas centrais urbanas, de áreas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação, de áreas vazias, a fim de recuperá-las à dinâmica urbana, criando condições e instrumentos necessários para conter os processos de esvaziamento de funções e atividades. Abrange o planejamento e a gestão de ações integradas, públicas, privadas e associativas, de recuperação e reutilização tanto do espaço público quanto do acervo edificado sobretudo em áreas consolidadas da cidade. Compreende os espaços, mobiliário urbano e edificações ociosas, vazias, abandonadas, subutilizadas e insalubres; a melhoria dos espaços de uso coletivo, dos serviços públicos, dos equipamentos comunitários e da acessibilidade, na direção do repovoamento e utilização do território pelas diferentes classes sociais;
- Lei n.º 9.467/97 – Dá nova redação aos arts. 9º da Lei nº 8.036, de 11/5/1990 e art. 2º da Lei nº 8.844, de 20/1/1994, que trata das Garantias nas operações lastreadas em recursos do FGTS;
- MCID – Ministério das Cidades
- MDR – Ministério do Desenvolvimento Regional;
- Mobiliário Urbano - Segue-se a definição da Lei nº 10.098, de 19/12/2000, em que mobiliário urbano é o conjunto de objetos existentes nas vias e nos espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos de urbanização ou de edificação, de forma que sua modificação ou seu traslado não provoque alterações substanciais nesses elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, terminais e pontos de acesso coletivo às telecomunicações, fontes de água, lixeiras, toldos, marquises, bancos, quiosques e quaisquer outros de natureza análoga. São elementos de urbanização quaisquer componentes de obras de urbanização, tais como os referentes a pavimentação, saneamento, encanamento para esgotos, distribuição de energia elétrica e de gás, iluminação pública, serviços de comunicação, abastecimento e distribuição de água, paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico;
- Mutuários - tomador do financiamento no âmbito dos programas de aplicação do FGTS, podendo ser integrante do setor público ou do setor privado;
- Normativos do Gestor da Aplicação – Normas do MCID que são disponibilizadas na área da Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, no sítio www.cidades.gov.br, e demais referências de políticas públicas priorizadas pelo Ministério, tomando por base o Planejamento Estratégico vigente, programas de suas Secretarias, e as linhas programáticas e metas estabelecidas no Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Operação Estruturada – Operação para realização de investimento auto-sustentáveis, na qual devem ser identificadas as receitas a serem geradas pelo

empreendimento e os custos totais envolvidos, inclusive aqueles incorridos na formalização das garantias e obrigações contratuais para mitigação dos riscos;

- OUC – Operação Urbana Consorciada;
- Plano Clima - Adaptação e Mitigação (Setoriais Cidades), instrumento da Lei nº 12.187/2009, que institui a Política Nacional sobre Mudança do Clima;
- PPP – Parceria Público-Privada;
- PRMC - Plano de Reassentamento e Medidas Compensatórias;
- Programas de Aplicação – conjuntos de critérios, definições e normas que expressam e orientam as ações do FGTS para a entrega de bens e serviços à sociedade, aprovados pelo Conselho Curador do FGTS, e regulamentados pelo Gestor da Aplicação e Agente Operador, no âmbito de suas respectivas competências legais;
- *Project Finance* – Projeto a ser implementado por uma SPE, estruturado basicamente na projeção do fluxo de caixa do projeto, tendo como característica principal a auto-sustentabilidade, em que os riscos potenciais do projeto devem estar identificados e as respectivas formas de mitigação definidas;
- Proponente – órgãos ou instituições que apresentam propostas de financiamento;
- PTS - Projeto de Trabalho Social;
- RAE - Relatório de Acompanhamento da Engenharia;
- *Rating* – Classificação de risco;
- RCCFGTS – Resolução do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- Recebíveis – O mesmo que direito creditório, ou seja, é um direito ao recebimento de um determinado valor, juridicamente respaldado, como no caso de Compra e Venda a prazo;
- RRE – Relatório Resumo de Empreendimento;
- RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- Saldo a reprogramar – Resultado da diferença entre os valores licitados e os valores contratados e/ou da diferença entre o valor de execução do empreendimento e o valor originalmente contratado;
- Saneamento Básico - Conjunto de serviços públicos, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas;
- SbN - Soluções Baseadas na Natureza -- São as soluções ou instalações inspiradas em processos naturais para melhorar o bem-estar humano e a economia socialmente inclusiva. As SbN, termo cunhado pela União Internacional para Conservação da Natureza (IUCN), são um conjunto se

soluções capazes de amenizar e controlar as consequências da ação humana no planeta, tendo a natureza como protagonista da solução;

- SCPO – Sistema de Comunicação Prévia de Obras;
- Seleção – processo que se destina a eleger as propostas previamente hierarquizadas, até o limite dos recursos alocados aos Programas de Aplicação, aquisição de CRI e Carteiras Administradas, pelo Orçamento Plurianual vigente, devendo ser considerados ainda, para as operações de crédito em que figurem, como mutuários, entidades vinculadas ao setor público, os limites de concessão de crédito estabelecidos pelo CMN;
- SIAPF – Sistema de Acompanhamento dos Programas de Fomento do Agente Operador, composto pelos módulos: DOT – Dotação Orçamentária, OCE – Operação de Crédito em Estudo, OCC – Operação de Crédito Contratada e CER – Controle Financeiro;
- SIAVO - Plataforma Corporativa do Ativo do FGTS;
- Sistema de Áreas Verdes - Massas arbóreas e a arborização urbanas significativas, praças e parques, corredores ecológicos, brejos e áreas alagáveis, e áreas verdes de proteção ambiental e permanente;
- SPE – Sociedade de Propósito Específico, são pessoas jurídicas, de direito privado, constituídas sob a forma de sociedade anônima ou limitada, criadas com a finalidade específica de prestar serviços públicos concedidos ou não, com contabilidade segregada dos sócios controladores, sendo responsável pela operação, gestão e implementação dos investimentos previstos no contrato de concessão;
- STN/MF – Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda;
- SUFUG – Superintendência Nacional de Fundo de Garantia;
- TICs - Tecnologia da Informação e da Comunicação – Segundo a Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), é o conjunto de ferramentas e recursos tecnológicos (*hardware, software, rede*) que permite às pessoas acessar, armazenar, transmitir e manipular informações. Estendem a definição de tecnologia da informação (TI), enfatizando o papel das comunicações unificadas e a integração de telecomunicações, telefones, rádio, computadores, *software, middleware*, armazenamento e sistemas audiovisuais, que permitem aos usuários acessar, armazenar, transmitir e manipular informações por meio de um sistema integrado de cabeamento ou *link* de rádio;
- Transformação Digital Sustentável - Segundo a Carta Brasileira para Cidades Inteligentes, é o processo de adoção responsável de tecnologias da informação e comunicação, baseado na ética digital e orientado para o bem comum, compreendendo a segurança cibernética e a transparência na utilização de dados, informações, algoritmos e dispositivos, a disponibilização de dados e códigos abertos, acessíveis a todas as pessoas, a proteção geral de dados pessoais, o letramento e a inclusão digitais, de forma adequada e

respeitosa em relação às características socioculturais, econômicas, urbanas, ambientais e político-institucionais específicas de cada território, à conservação dos recursos naturais e das condições de saúde das pessoas;

- VF – Valor de Financiamento;
- VI – Valor de Investimento - equivalente ao somatório de todos os de todos os valores relativos à execução do objeto pactuado, sendo constituído pelo VF, acrescido do valor da contrapartida.



CAPÍTULO II

PARTICIPANTES E

ATRIBUIÇÕES



1 GESTOR DA APLICAÇÃO

1.1 DEFINIÇÃO

1.1.1 O Ministério das Cidades, na qualidade de gestor da aplicação, sem prejuízo do disposto no art. 66 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684/1990, é responsável por realizar a gestão dos programas, projetos e atividades.

1.2 ATRIBUIÇÕES

- a) definir as diretrizes gerais e procedimentos para sua implantação;
- b) divulgar os atos normativos e orientações aos proponentes e mutuários;
- c) analisar o enquadramento, hierarquização e seleção das propostas apresentadas pelos proponentes, com vistas à celebração dos contratos de financiamento; e
- d) monitorar, acompanhar e avaliar a execução e os resultados.

2 AGENTE OPERADOR DO FGTS

2.1 DEFINIÇÃO

2.1.1 A Caixa Econômica Federal, cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei nº 8.036/1990, e no art. 67 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684/1990, representada pela Superintendência Nacional de Fundo de Garantia – SUFUG e suas representações regionais.

2.2 ATRIBUIÇÕES

- a) definir e divulgar os procedimentos operacionais necessários à execução do programa, observando os atos normativos expedidos pelo Gestor da Aplicação e demais legislação aplicável à operacionalização de contratos de financiamento;
- b) controlar e acompanhar a execução orçamentária dos programas de aplicação do FGTS;
- c) cadastrar e habilitar os agentes financeiros para atuar nos programas de aplicação do FGTS;
- d) analisar a capacidade de pagamento do agente financeiro;
- e) analisar as propostas de abertura de crédito, pronunciando-se quanto à sua viabilidade e enquadramento nos objetivos do programa;

- f) contratar operações de empréstimo com os agentes financeiros, zelando pela correta aplicação dos recursos;
- g) acompanhar, por intermédio dos agentes financeiros, a atuação dos proponentes e mutuários, identificando eventuais irregularidades na sua atuação;
- h) acompanhar e orientar a atuação dos agentes financeiros, com vistas à correta aplicação dos recursos do FGTS;
- i) acompanhar, supervisionar e avaliar a execução dos empreendimentos, sem prejuízo do desenvolvimento dessa atividade pelos agentes financeiros;
- j) analisar os relatórios periódicos encaminhados pelos agentes financeiros;
- k) acompanhar os procedimentos adotados e os resultados alcançados para validar a efetividade das intervenções realizadas com os recursos do financiamento;
- l) avaliar e aperfeiçoar, sistematicamente, os parâmetros operacionais dos programas de aplicação do FGTS; e
- m) apresentar os seguintes relatórios gerenciais periódicos ou pontualmente requisitados pelo gestor da aplicação com informações relevantes ao monitoramento do Programa:
 - m.1) evolução física e financeira de contratos de financiamento; e
 - m.2) acompanhamento de metas físicas;

3 AGENTE FINANCEIRO

3.1 DEFINIÇÃO

- 3.1.1 Instituição financeira ou não financeira, pública ou privada, definida pelo art. 8º da Lei nº 4.380/1964, previamente habilitada pelo agente operador, responsável pela correta aplicação e retorno dos empréstimos concedidos com recursos do FGTS.

3.2 ATRIBUIÇÕES

- 3.2.1 O agente financeiro, além das responsabilidades inerentes à concessão de financiamentos, é responsável por:
- a) orientar os proponentes na formulação das propostas de operações de crédito;
 - b) analisar a capacidade de pagamento dos proponentes, emitindo conceito de risco de crédito de acordo com as normas recomendadas pelo BACEN;

- c) analisar propostas de operações de crédito, em conformidade com as diretrizes definidas neste Manual, emitindo manifestação conclusiva, abordando os aspectos técnicos de engenharia, sociais, jurídicos e econômico-financeiros;
- d) providenciar o encaminhamento de documentação do proponente e acompanhar a tramitação da operação junto à STN, bem como cadastrar no CADIP do BACEN a contratação da operação de crédito;
- e) solicitar a alocação de recursos ao agente operador com vistas à contratação das operações selecionadas pelo gestor da aplicação;
- f) verificar o atendimento aos atos normativos vigentes relativos ao contingenciamento do crédito ao setor público;
- g) contratar com os proponentes as operações de crédito autorizadas pelo agente operador;
- h) acompanhar, controlar e avaliar o desenvolvimento das operações, de maneira a garantir o cumprimento das metas na forma contratualmente estabelecida;
- i) realizar o acompanhamento das obras e serviços, na forma prevista neste Manual inclusive do trabalho social e das atividades referentes ao desenvolvimento institucional;
- j) orientar proponentes e mutuários quanto aos procedimentos previstos de alterações contratuais;
- k) verificar o atendimento dos requisitos da Política Socioambiental do FGTS;
- l) encaminhar, periodicamente ou quando solicitado, ao gestor da aplicação, as informações acerca do acompanhamento das operações em contratação e contratadas; e
- m) avaliar o desempenho mutuários na execução de obras e serviços, identificando eventuais irregularidades na sua atuação, adotando as providências cabíveis para sua solução.

4 PROPONENTE / MUTUÁRIOS

4.1 DEFINIÇÃO

4.1.1 No caso de mutuário público, é a pessoas jurídicas de direito público, como estados, municípios, Distrito Federal, consórcios públicos e órgãos públicos das administrações direta e indireta que desempenhem funções de desenvolvimento urbano ou área correlata.

4.1.2 No caso de mutuário privado, é pessoas jurídicas de direito privado que desempenhem funções de desenvolvimento urbano, por exemplo: empresas

permissionárias ou concessionárias, inclusive as integrantes de Parcerias Público-Privadas; empresas que possuam projetos ou investimentos na área de desenvolvimento urbano ou em modernização tecnológica urbana, desde que autorizadas pelo poder público municipal; empresas privadas organizadas como SPE; empresas participantes de consórcios que desempenhem funções de desenvolvimento urbano.

4.2 ATRIBUIÇÕES

- a) observar e cumprir a regulamentação que rege o Programa Pró-Cidades;
- b) cadastrar propostas para participar da seleção nos termos definidos neste Manual;
- c) delimitar as áreas de intervenção e identificar os beneficiários (diretos e indiretos), em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo gestor da aplicação, podendo estabelecer outros critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social específicas;
- d) promover ações necessárias ao planejamento, elaboração, implantação e acompanhamento das obras, serviços ou ações, na forma que venham a ser aprovados;
- e) implementar medidas de gestão que visem à promoção de serviços eficientes, eficazes e inclusivos, incorporando metodologias que considerem a participação social no planejamento e execução de obras, serviços e atividades;
- f) estimular a participação dos beneficiários na elaboração e implantação do objeto pactuado, na gestão dos recursos financeiros destinados e na manutenção do patrimônio gerado por estes investimentos;
- g) atender os requisitos de qualidade técnica dos projetos e de execução dos produtos e serviços contratados, em conformidade com as normas brasileiras e as normas dos programas, ações e atividades, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pela população beneficiária;
- h) buscar soluções técnicas que contribuam para a sustentabilidade social, ambiental e econômica da intervenção;
- i) observar, na elaboração do projeto e na execução das obras e serviços, as diretrizes estabelecidas nesta Instrução e os normativos aplicáveis, bem como a Política Socioambiental do FGTS;
- j) garantir o aporte de valores referentes à contrapartida mínima, inclusive aqueles oriundos de terceiros, e alocação de recursos adicionais não previstos no investimento inicial, caso verificada sua necessidade;
- k) apresentar ao agente financeiro a documentação necessária à análise de risco de crédito;

- l) encaminhar, ao agente financeiro, os projetos técnicos relacionados ao objeto pactuado, reunindo todos os documentos jurídicos e institucionais necessários à celebração do contrato de financiamento, de acordo com as normas do Programa, conforme o caso, e nos termos da legislação aplicável;
- m) executar e fiscalizar os trabalhos necessários à consecução do objeto pactuado no contrato de financiamento, observando prazos e custos e designando profissional habilitado no local da intervenção com a respectiva ART ou RRT;
- n) quanto se tratar de mutuário do setor público, realizar sob sua inteira responsabilidade o processo licitatório nos termos da legislação aplicável;
- o) quanto se tratar de mutuário do setor público, apresentar declaração expressa firmada por representante legal do mutuário, atestando o atendimento às disposições legais aplicáveis ao procedimento licitatório, exceto no caso de mutuários privados;
- p) fornecer ao gestor da aplicação, a qualquer tempo, informações sobre as ações desenvolvidas para subsidiar o acompanhamento do programa;
- q) garantir a funcionalidade das obras, serviços e sistemas pactuados, após a sua implantação, e imediato benefício à população;
- r) operar, manter e conservar adequadamente o patrimônio público gerado pelos investimentos decorrentes do contrato de financiamento, após sua execução;
- s) informar ao município, quando aplicável, as famílias beneficiadas com unidade ou melhoria habitacional a fim de que o município possa cadastrá-las no CadÚnico, sendo esta responsabilidade exclusiva dos entes municipais, independente de não atuarem como mutuários;
- t) efetuar o pagamento das prestações e demais encargos referentes aos financiamentos concedidos pelo agente financeiro, na forma contratualmente estabelecida.

4.2.1 Em caso do proponente ser do setor privado, o município beneficiário da ação deverá:

- a) apresentar documento de anuência ao empreendimento assinado pelo chefe do poder executivo do município beneficiado pela intervenção, ou por quem detenha delegação específica, atestando a convergência da proposta de intervenção ao planejamento do município e suas normativas legais (Plano Diretor, PPA, LDO e LOA);
- b) apresentar representante indicado pelo Município, para acompanhar e fiscalizar a implementação do projeto aprovado, sob o ponto de vista do alcance da efetividade dos objetivos e seus benefícios para a melhoria da

qualidade da área de intervenção definida, conforme princípios norteadores da proposta aprovada;

- c) acompanhar a implantação, notificando o agente financeiro sobre qualquer problema de execução que possa comprometer o recebimento e a operação imediata do empreendimento objeto do financiamento;
- d) receber o empreendimento e responder pela sua operação e manutenção, a partir do estabelecido nos instrumentos contratuais ou contrato de concessão;
- e) anuir o projeto, objeto do financiamento, apresentado pelo proponente.

4.2.1.1 Pode ser apresentada, no lugar do documento de anuência, anuência específica do titular do serviço municipal para realização da intervenção, na forma de instrumento contratual de concessão de serviço público (contrato de concessão ou edital), quando esse contiver as informações solicitadas nas alíneas "b" e "c" do subitem [4.2.1](#).



CAPÍTULO III

CONDIÇÕES

OPERACIONAIS DO

PROGRAMA



1 OBJETIVO DO PROGRAMA

- 1.1 O Programa de Desenvolvimento Urbano - Pró-Cidades - tem por objetivo proporcionar aos entes federados brasileiros condições para a formulação e implantação de política de desenvolvimento urbano local a partir do financiamento de investimentos apresentados na forma de projetos integrados de melhoria de um perímetro urbano, previamente definido, e, assim, garantir maior efetividade da função social da cidade e da propriedade urbana, priorizando a ocupação democrática de áreas urbanas consolidadas.
- 1.1.1 Trata-se do financiamento de intervenções estruturantes, a partir da qualificação do espaço público; da democratização do acesso aos equipamentos e mobiliários urbanos; do estímulo à utilização de imóveis vazios e ociosos prioritariamente para habitação de interesse social; e do uso de tecnologias para cidades inteligentes, revertendo o processo de esvaziamento e degradação urbana, além de promover a ampliação da oferta de habitações bem localizadas.
- 1.2 O Programa proporcionará o planejamento integrado das ações em áreas urbanas consolidadas, incorporando princípios de gestão democrática da cidade nos processos prioritários de investimento, como a oferta de habitação de interesse social bem localizada, a melhoria do ordenamento urbano, a melhoria da qualidade de vida e do acesso aos serviços básicos nas cidades brasileiras, em conformidade com o Estatuto da Cidade e o Estatuto da Metrópole, marcos regulatórios que se estabelecem novos paradigmas para o desenvolvimento urbano e na perspectiva de implementar soluções segundo o conceito de cidades inteligentes.
- 1.3 Viabiliza a implementação da política de desenvolvimento urbano por meio do financiamento da execução de intervenções urbanas estruturantes que contribuam para o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, promovendo o bem-estar de seus habitantes e a ocupação democrática e inclusiva de áreas urbanas.
- 1.4 O financiamento fica vinculado à análise técnica de propostas de projetos urbanos integrados que visem à melhoria em um perímetro delimitado para intervenção urbana, sendo considerados como territórios preferenciais: áreas centrais, áreas vazias, degradadas e/ou subutilizadas.
- 1.5 Visa financiar intervenções urbanas estruturantes com o propósito de:
- a) promover o direito à cidade e a redução das desigualdades intraurbanas;

- b) democratizar o acesso a espaços públicos, infraestrutura, equipamentos e mobiliários urbanos;
- c) estimular a utilização de terrenos e edificações subutilizados ou vazios;
- d) integrar áreas de urbanização precária à estrutura urbana existente;
- e) fomentar o equilíbrio urbano-ambiental e a agenda de adaptação e mitigação da mudança climática;
- f) estimular a transformação digital sustentável nas políticas de desenvolvimento urbano; e
- g) incentivar o desenvolvimento urbano integrado visando à sustentabilidade das cidades.

2 ORIGEM DOS RECURSOS

- 2.1 Os recursos destinados ao Pró-Cidades são provenientes do Orçamento Operacional Anual e do Orçamento Plurianual do FGTS vigentes, referentes à área de Infraestrutura Urbana, estabelecidos em Resolução do CCFGTS e com alocação definida anualmente por ato normativo do gestor da aplicação.

3 PÚBLICO-ALVO

- 3.1 As propostas podem ser apresentadas por representantes do setor público e do setor privado, conforme abaixo, denominados proponentes enquanto participam do processo seletivo, até antes da contratação:
- a) setor público - pessoas jurídicas de direito público, como estados, municípios, Distrito Federal, consórcios públicos e órgãos públicos das administrações direta e indireta que desempenhem funções de desenvolvimento urbano ou área correlata;
 - b) setor privado - pessoas jurídicas de direito privado que desempenhem funções de desenvolvimento urbano, por exemplo: empresas permissionárias ou concessionárias, inclusive as integrantes de Parcerias Público-Privadas; empresas que possuam projetos ou investimentos na área de desenvolvimento urbano ou em modernização tecnológica urbana, desde que autorizadas pelo poder público municipal; empresas privadas organizadas como SPE; empresas participantes de consórcios que desempenhem funções de desenvolvimento urbano.
- 3.2 Os representantes do setor privado necessitam de prévia anuência do poder público para seus projetos de intervenção, além de garantir a participação popular efetiva em todas as etapas do processo decisório do

projeto de intervenção urbana, como reza a legislação urbana do País, em especial o Estatuto da Cidade.

- 3.3 Os órgãos gestores são organizações públicas da administração direta ou indireta, a quem compete a administração dos serviços, cujas ações são objeto de financiamento pelo Programa.
- 3.4 As concessionárias ou permissionárias são empresas de personalidade jurídica de direito privado ou público, detentoras de concessão, de permissão ou de autorização para explorar o objeto do empreendimento, individualmente ou por meio de consórcios de empresas.
- 3.5 As empresas participantes de consórcio são pessoas jurídicas de direito público ou privado que desempenhem funções de desenvolvimento urbano local ou regional.
- 3.6 As sociedades de propósitos específicos são organizações jurídicas constituídas por algum dos entes mencionados no subitem [3.1](#).
- 3.7 São beneficiários finais os moradores ou pessoas usuárias do perímetro delimitado e a população urbana.

4 DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA

- 4.1 O Programa Pró-Cidades visa conferir maior alcance social às aplicações do FGTS.
- 4.2 Promover a transformação integral de áreas urbanas consolidadas por meio da compatibilização das ações do programa com as políticas setoriais fixadas pela União (habitação, saneamento e mobilidade urbana), com destaque para as políticas de competência do Ministério das Cidades, e com as políticas urbanas municipais, com vistas a garantir o direito a cidades sustentáveis.
- 4.3 Contribuir, por meio da implementação de projetos urbanos integrados, para a realização de planos diretores municipais e de planos setoriais de desenvolvimento urbano (habitação, mobilidade, saneamento, dentre outros), quando existentes.
- 4.4 Regenerar áreas urbanas, adotando soluções integradas e abrangentes para melhoria das condições econômica, física, social e ambiental da área objeto de intervenção.

- 4.5 Melhorar áreas urbanas por meio da recuperação de prédios e espaços públicos, garantindo o interesse da coletividade.
- 4.6 Promover a implantação de espaços, equipamentos e infraestruturas urbanas com qualidade urbano-ambiental capazes de promover soluções de adaptação para enfrentamento à mudança do clima.
- 4.7 Incentivar a utilização de infraestruturas verdes e de soluções baseadas na natureza, inclusive adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras para o desenho de espaços públicos, com envolvimento comunitário, apoiando a resiliência urbana na transição ecológica das cidades.
- 4.8 Integrar soluções de modernização tecnológica na infraestrutura e gestão urbanas, visando a transformação digital e o desenvolvimento urbano sustentáveis, de acordo com a Carta Brasileira para Cidades Inteligentes.
- 4.9 Promover a acessibilidade em áreas urbanas e em edificações por meio de projetos que favoreçam o desenho universal, conforme a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência.
- 4.10 Incentivar o desenvolvimento econômico local, a inclusão produtiva e a economia solidária, como medida de retorno social das intervenções urbanas estruturantes financiadas.
- 4.11 Fomentar a participação da população na elaboração de políticas públicas.
- 4.12 Conferir maior alcance social às aplicações do FGTS
- 4.13 São admitidas operações estruturadas na forma de "project finance", em que o retorno do financiamento esteja vinculado às próprias receitas futuras a serem geradas pelo projeto, podendo o financiamento, nestes casos, atingir a totalidade do investimento previsto.
- 4.14 O Programa apoia projetos que estejam inseridos em algum tipo de arranjo de intervenção, reabilitação ou qualificação urbana integrada.
- 4.14.1 Desta forma, não são apoiados o planejamento e a implementação de propostas com as seguintes finalidades exclusivas:
- a) política habitacional (produção habitacional);
 - b) política de regularização fundiária;
 - c) política de mobilidade e trânsito urbanos; e

d) política de saneamento ambiental.

4.14.1.1 Adicionalmente, não são apoiadas propostas que possam ser integralmente viabilizadas por programas setoriais de financiamento do FGTS, das áreas de aplicação Saneamento, Habitação ou da parte da Infraestrutura Urbana destinada ao Transporte e à Mobilidade Urbana.

4.15 É precedida de autorização do Ministério das Cidades a realização de eventos para:

- a) assinatura de contratos;
- b) visitas a obras;
- c) sorteios de beneficiários;
- d) lançamento de empreendimentos;
- e) coletivas de imprensa sobre empreendimentos;
- f) inaugurações de empreendimentos.

4.15.1 Os agentes financeiros deverão comunicar ao Gabinete do Ministro o interesse na realização dos eventos com a antecedência mínima de 30 dias da data prevista, informando taxativamente que não há pendências de ordem técnica.

5 PROCESSO DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS

5.1 No Pró-Cidades é realizado o processo de seleção pública de propostas com vistas à contratação de operações de crédito para financiar reabilitação de áreas urbanas (intervenções urbanas integradas) e modernização tecnológica urbana.

5.2 A seleção consiste em eleger, até o limite dos recursos orçamentários alocados para o Programa e contratados anualmente, as propostas enquadradas e validadas.

5.3 A seleção ocorre por período contínuo, havendo possibilidade de ingresso de novos pleitos ao longo do ano, respeitados os limites orçamentários, as contratações realizadas e a hierarquia para a seleção.

5.4 As propostas de proponentes do setor público e do setor privado concorrem separadamente, de acordo com as disponibilidades orçamentárias indicadas para cada setor em normativo específico do gestor da aplicação.

5.5 Os processos seleção obedecem ao seguinte calendário:

- a) início - a partir da data de publicação deste instrumento no DOU;
- b) término - não há, ressalvadas situações supervenientes, impeditivas de operacionalização do Programa; e
- c) periodicidade de divulgação de resultado de seleção (após validação) - intervalos de no mínimo 30 dias e no máximo 90 dias, separados por setor (público ou privado).

5.6 ETAPAS DO PROCESSO SELETIVO

5.6.1 O processo de seleção de propostas é composto das seguintes etapas:

- a) cadastramento da proposta pelo proponente na plataforma do Pró-Cidades;
- b) análise de enquadramento da proposta pelo gestor da aplicação;
- c) validação da proposta pelo agente financeiro;
- d) seleção da proposta pelo gestor da aplicação; e
- e) contratação da proposta pelo agente financeiro.

5.6.2 CADASTRAMENTO DA PROPOSTA PELO PROPONENTE NA PLATAFORMA DO PRÓ-CIDADES.

5.6.2.1 Os proponentes devem cadastrar as propostas na plataforma do Pró-Cidades, disponibilizada no portal do Ministério das Cidades, para participar do processo de seleção.

5.6.2.2 A proposta é considerada cadastrada após o preenchimento e o envio do formulário, incluindo a anexação de documentação solicitada.

5.6.2.3 O quadro a seguir traz a documentação a ser apresentada para enquadramento:

Documentação para análise de enquadramento de propostas (a ser anexada no formulário)		Modalidade 1	Modalidade 2
		Reabilitação de Áreas Urbanas (Intervenções Urbanas Integradas)	Modernização Tecnológica Urbana
I	definição do perímetro da área de intervenção ¹	sim	sim
II	declaração de disponibilidade orçamentária/ financeira para a contrapartida	sim	sim
III	declaração de capacidade técnica	sim	sim (observado)

	e gerencial, na qual o proponente deve indicar o profissional responsável pela execução do objeto		também o subitem 8.3.5 , quando for o caso)
IV	declaração de atendimento à legislação urbanística, em especial o Plano Diretor (ou legislação urbanística específica)	sim	quando couber
V	declaração de acessibilidade ²	sim	quando couber
VI	comprovação de titularidade da área ¹	sim	quando couber
VII	no caso do setor privado, anuência do município para realização da intervenção ou contrato de concessão ou de Parceria Público Privada (PPP)	sim	sim
VIII	outros que possam ser solicitados	sim	sim
<p>Definição do perímetro da área de intervenção - deve ser devidamente identificada e caracterizada, sendo obrigatória a sua delimitação em arquivo com extensão .kml ou .kmz, ou, alternativamente, sobre imagem de satélite ou fotografia aérea de alta resolução</p> <p>Comprovação de titularidade de área - A comprovação de titularidade da área, indicada em VI, deve ser feita com certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis, devendo ser realizada nos casos de intervenção em imóvel situado no perímetro de atuação.</p> <p>Nos casos de áreas em processo de desapropriação, é suficiente que conste na certidão o registro da imissão provisória na posse.</p> <p>Nos casos de áreas com o parcelamento regular nas intervenções nas vias públicas, o chefe do poder executivo respectivo deve apresentar declaração, sob as penas do art. 299 do Código Penal, atestando que se trata de área regular, com devido parcelamento do solo registrado, sendo dispensada a certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis.</p>			

5.6.2.4 Previamente ao cadastramento, o proponente pode entrar em contato com o agente financeiro para negociar as condições da proposta pretendida, que deve observar as normas do FGTS e atender aos limites e condições relacionados a operações de crédito previstos na legislação.

5.6.2.5 Propostas cujo valor de financiamento ultrapassar R\$150.000.000 devem ser divididas em mais de uma proposta, sendo esse o máximo valor de financiamento para cada uma.

- 5.6.2.5.1 As propostas divididas devem ser cadastradas em sequência na plataforma, sendo que as propostas subsequentes são selecionadas após a finalização da execução física do contrato da proposta que a antecedeu.
- 5.6.2.5.2 Cada proposta dividida deve destacar que é parte de uma intervenção mais ampla, devendo garantir sua funcionalidade após executada.
- 5.6.2.5.3 As propostas subsequentes têm prioridade em relação às demais propostas, no caso de necessidade de hierarquização.
- 5.6.2.6 Estudos, regulamentações, planos e projetos indicados em [8.2.6.2](#) e em [8.3.6.1](#), alíneas "a" e "b", podem ser contratados separadamente das intervenções, seguindo os procedimentos indicados para as propostas acima de R\$ 150.000.000,00, incluindo a priorização na hierarquização.
- 5.6.2.6.1 O somatório dos valores de financiamento de contratações de propostas firmadas nesses termos, fica limitado a 10% do valor destinado anualmente ao Programa.
- 5.6.2.7 As propostas apresentadas nos termos indicados seguem para a etapa de enquadramento.

5.6.3 ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA PELO GESTOR DA APLICAÇÃO

- 5.6.3.1 São pressupostos para enquadramento e seleção de propostas:
- a) conformidade da proposta com as disposições constantes no Programa;
 - b) estar de acordo com os itens financiáveis relacionados às modalidades do Programa;
 - c) descrição do estágio da proposta em relação a estudos, planos, projetos urbanísticos, de arquitetura, de engenharia, licenciamento;
 - d) apresentação de informações relativas aos quesitos mínimos de infraestrutura básica, conforme subitem [8.2.6.11](#);
 - e) descrição da situação fundiária dos imóveis diretamente afetados pela intervenção, com base nas informações da instância local responsável, acompanhada de proposta de solução de titularidade ou de regularização fundiária, quando o caso;
 - f) compatibilidade da proposta com o Plano Diretor e/ou com outros instrumentos de planejamento, quando existentes;
 - g) indicação de atendimento à legislação de acessibilidade nas intervenções propostas;

- h) capacidade técnica e indicação de profissional responsável pelo acompanhamento da proposta; e
- i) observância e comprovação do percentual mínimo da contrapartida a ser aportada no investimento.

- 5.6.3.2 São imóveis diretamente afetados aqueles integrantes do perímetro de intervenção, em que houver previsão de aplicação de recursos objeto do financiamento, compreendendo a melhoria em edificações existentes ou a construção de novas edificações.
- 5.6.3.3 O gestor da aplicação pode solicitar aos proponentes a apresentação de mais informações sobre a proposta, bem como de outras declarações ou projetos técnicos, para fins de análise de enquadramento.
- 5.6.3.4 Caso julgue necessário, o gestor da aplicação pode agendar entrevista técnica para obter mais informações sobre a proposta apresentada.
- 5.6.3.5 O prazo para análise de enquadramento da proposta é de até 30 dias contados a partir da data de cadastro da proposta na plataforma do Pró-Cidades, podendo ser prorrogado, excepcionalmente, a critério do gestor da aplicação.
- 5.6.3.5.1 As propostas enviadas para o gestor da aplicação após complementação têm o prazo de análise reiniciado.
- 5.6.3.6 Caso o proponente não atenda ao disposto no subitem [5.6.3.3](#) em até 1 ano, contado da solicitação, a proposta pode ser encerrada pelo gestor da aplicação.
- 5.6.3.7 O proponente pode alterar o agente financeiro indicado enquanto a proposta estiver em enquadramento.
- 5.6.3.8 A proposta enquadrada é enviada para o agente financeiro para validação.
- 5.6.3.9 A proposta não enquadrada é indeferida, sendo o indeferimento comunicado ao proponente.
- 5.6.3.10 Os proponentes que tiverem suas propostas selecionadas devem firmar contrato de financiamento com o agente financeiro indicado na propostas.

5.6.4 VALIDAÇÃO DA PROPOSTA PELO AGENTE FINANCEIRO

5.6.4.1 Para validação de uma proposta, o proponente deve apresentar ao agente financeiro documentação que permita verificar:

- a) adequação do proponente às políticas operacionais e de crédito do agente financeiro, incluindo a análise de risco de crédito; e
- b) viabilidade da proposta, considerando os aspectos técnicos, jurídicos, econômico-financeiros.

5.6.4.2 O agente financeiro é responsável por encaminhar à STN/MF os documentos necessários para verificação de limite de endividamento e demais condições relativas à concessão de crédito aos órgãos e entidades do setor público.

5.6.4.3 As propostas que tiverem parecer favorável da STN/MF passam à fase de análise de viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira de contratação, nos termos do Regulamento Consolidado do FGTS (Decreto n.º 99.684/1990).

5.6.4.4 Para o setor privado, o limite de financiamento é estabelecido pela análise do agente financeiro em função da capacidade de pagamento desse proponente.

5.6.4.5 O proponente deve apresentar, em formato digital, ao agente financeiro os documentos previstos no quadro abaixo:

Documentação a ser apresentada ao agente financeiro para validação da proposta		Modalidade 1	Modalidade 2
		Reabilitação de Áreas Urbanas (Intervenções Urbanas Integradas)	Modernização Tecnológica Urbana
I	mapa de situação do empreendimento	sim	sim
II	projeto básico ou projeto executivo ou estudos de engenharia (cadastro de iluminação pública, projeto luminotécnico e orçamento) e/ou caderno de encargos e/ou sistema de mensuração de desempenho no caso de concessão ou de Parceria Público Privada (PPP)	quando for o caso	quando for o caso

III	termo de referência ou contrato de concessão ou de PPP	quando for o caso	quando for o caso
IV	memorial descritivo do empreendimento ou contrato de concessão ou de PPP	sim	sim
V	planilha orçamentária ou plano de negócios ou caderno de encargos e/ou sistema de mensuração de desempenho no caso de concessão ou de PPP	sim	quando for o caso
VI	cronograma de execução físico-financeiro	sim	sim
VII	cronograma de desapropriações	quando aplicável	quando aplicável
VIII	licenças ambientais	quando exigíveis	quando exigíveis
IX	titularidade ou comprovação de domínio público da área da proposta ou contrato de concessão ou de PPP	sim	sim
X	Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de projetos, serviços e obras	sim	quando for o caso
XI	Outros que possam ser solicitados - de acordo com a necessidade do agente financeiro	sim	sim

5.6.4.6 O agente financeiro deve verificar ainda:

- a) a compatibilidade do(s) projeto(s) técnico(s) e termo(s) de referência apresentado(s) com a proposta enquadrada pelo gestor da aplicação;
- b) a funcionalidade das obras e serviços propostos, de modo a proporcionar, ao final da implantação do empreendimento, benefícios imediatos à população; e
- c) a conformidade com os critérios estabelecidos pelo agente financeiro.

5.6.4.7 O prazo para validação da proposta é de até 90 dias, podendo ser prorrogado, pelo mesmo período, a critério do agente financeiro, hipótese que deve ser fundamentada e solicitada ao gestor da aplicação.

5.6.4.8 No caso de o proponente desistir de continuar o processo de seleção com indicação de determinado agente financeiro, estando a proposta em

validação, ele deve cadastrar novamente a proposta na plataforma, sendo que essa será apreciada para enquadramento apenas após a comprovação de formalização da desistência junto ao agente financeiro inicialmente indicado.

- 5.6.4.9 O agente financeiro deve informar ao gestor da aplicação, dentro do prazo estabelecido no subitem [5.6.4.7](#), o resultado da validação da proposta, devendo:
- a) para proposta não validada, apresentar os motivos da não validação; e
 - b) para proposta validada, apresentar relatório conclusivo e individualizado, no qual constem os resultados das verificações referidas no subitem [5.6.4.1](#), destacando eventuais condicionantes e compromissos por parte do proponente.
- 5.6.4.10 O gestor da aplicação deve informar ao proponente sobre a proposta não validada pelo agente financeiro.
- 5.6.4.11 A proposta não validada é encerrada na plataforma pelo gestor da aplicação.
- 5.6.4.12 As propostas com prazos para validação vencidos há mais de 1 ano podem ser encerradas pelo gestor da aplicação.

5.6.5 SELEÇÃO DA PROPOSTA PELO GESTOR DA APLICAÇÃO

- 5.6.5.1 O gestor da aplicação deve publicar no DOU a relação das propostas selecionadas, observados o orçamento operacional anual disponibilizado pelo FGTS e as contratações realizadas no ano.
- 5.6.5.2 Os resultados das seleções dos setores público e privado são publicados separadamente.
- 5.6.5.3 Em caso de limitação de recursos frente ao volume de propostas apresentadas, considerados separadamente o setor público e o setor privado, o gestor da aplicação pode hierarquizar propostas para fins de seleção.
- 5.6.5.3.1 A hierarquização ocorrerá no caso de constarem na plataforma, simultaneamente, propostas validadas (para seleção) cujo somatório de valores de financiamento ultrapassarem o saldo disponível do orçamento operacional anual para o Programa, considerados ainda os valores de

financiamento de contratações realizadas e com potencial para realização no ano corrente.

5.6.5.3.2 Na hierarquização, serão priorizadas:

- a) propostas subsequentes de intervenção cujo valor de financiamento ultrapasse R\$ 150.000.000,00, nos termos do subitem [5.6.2.5.3](#);
- b) propostas subsequentes a estudos, regulamentações, planos e projetos indicados em [8.2.6.2](#) e em [8.3.6.1](#), conforme o subitem [5.6.2.6](#);
- c) propostas em estágio avançado de desenvolvimento em relação a projetos urbanísticos, arquitetônicos, de engenharia, bem como em relação a termos de referência;
- d) propostas na modalidade reabilitação de áreas urbanas (intervenção urbanas integradas);
- e) intervenções em áreas centrais, áreas vazias, degradadas e subutilizadas;
- f) intervenções com maior número absoluto de beneficiários diretos; e
- g) tamanho do perímetro delimitado para intervenção.

5.6.5.4 Municípios beneficiados com propostas do setor privado podem ser chamados para opinar sobre a pertinência e prioridade dessas intervenções no caso de limitação de recursos.

5.6.5.5 Considerando a política pública a ser estabelecida pelo Gestor da Aplicação em processos seletivos de sua competência, os prazos e condições definidos neste manual podem sofrer alterações pontuais, devendo ser observados os atos normativos específicos destes processos seletivos, se houver.

5.6.6 CONTRATAÇÃO DA PROPOSTA PELO AGENTE FINANCEIRO

5.6.6.1 Na contratação da proposta, observados o orçamento disponibilizado pelo FGTS e os limites do CMN, o agente financeiro deve observar também:

- a) as condições estabelecidas pela STN/MF para verificação de limites e condições para a contratação de operações de crédito e concessões de garantias por parte dos entes federados;
- b) as condições estabelecidas pelo gestor da aplicação em instrução normativa específica que regulamenta o orçamento de aplicação dos recursos do Fundo para o setor público e para o setor privado;
- c) as normas ambientais pertinentes e os respectivos licenciamentos, quando exigidos;

- d) as normas de acessibilidade estabelecidas pela Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei n. 13.146/2015), inclusive o atendimento à NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos da ABNT;
- e) a situação fundiária dos imóveis diretamente afetados pela intervenção, acompanhada de proposta de solução de titularidade ou de regularização fundiária, quando for o caso; e
- f) os normativos do gestor da aplicação referentes a PRMC, incluindo o PTS, quando couber.

5.6.6.2 O proponente e o agente financeiro devem firmar contrato de operação de crédito em até 1 ano da data de divulgação da seleção, feita por publicação de portaria no DOU, pelo gestor da aplicação.

5.6.6.3 Caso não seja contratada no prazo estabelecido, a portaria de seleção da proposta torna-se insubsistente.

5.6.6.4 O prazo para contratação das propostas selecionadas pode ser prorrogado a partir da edição de portaria específica do gestor da aplicação, fundamentada em justificativa técnica apresentada pelo agente financeiro ao gestor da aplicação com antecedência mínima de 60 dias antes do vencimento do prazo para contratação.

5.6.6.5 Após a contratação, o agente financeiro deve fazer o registro da operação contratada junto ao Banco Central e enviar cópia do contrato ao gestor da aplicação.

5.6.6.6 É vedada a contratação de operações de crédito com proponentes que se encontrem em situação irregular perante o FGTS ou com restrição no CADIN.

5.6.6.7 Se, previamente à contratação, os proponentes apresentarem para as propostas selecionadas (publicadas no DOU) alterações nos parâmetros a seguir especificados, estas devem ser submetidas pelos agentes financeiros ao gestor da aplicação:

- a) modalidade operacional;
- b) área de intervenção; ou
- c) valor de financiamento.

6 REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

- 6.1 Os financiamentos contratados no âmbito do Pró-Cidades observarão as condições operacionais estabelecidas neste Manual, além daquelas que vierem a ser definidas pelo Agente Operador.
- 6.2 Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos agentes financeiros em função da análise de capacidade de pagamento do proponente.

7 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA PELO AGENTE FINANCEIRO AO AGENTE OPERADOR

- 7.1 Na apresentação da proposta ao Agente Operador, caso a operação de crédito seja estruturada nos moldes tradicionais, o agente financeiro deve observar a rotina operacional contida no [Capítulo IV](#).

8 MODALIDADES E OBJETIVOS ESPECÍFICOS

8.1 OBJETIVO

- 8.1.1 Poderão ser financiadas, no âmbito do Pró-Cidades, intervenções de desenvolvimento urbano com execução de projetos e obras de reabilitação urbana e/ou edificações e iniciativas de modernização tecnológica urbana no âmbito do conceito de cidades inteligentes.
- 8.1.2 O financiamento fica condicionado ao atendimento à legislação urbanística e ambiental aplicável, conforme o caso, podendo contemplar a elaboração e a revisão de instrumentos técnicos e normativos relacionados para garantir a viabilidade e a sustentabilidade da intervenção proposta.
- 8.1.3 São admitidas intervenções em áreas urbanas, limitadas ao perímetro urbano legalmente instituído, áreas urbanas consolidadas ou em vias de consolidação, preferencialmente em áreas centrais, áreas vazias, degradadas, subutilizadas.
- 8.1.4 É possível promover qualificação urbana em áreas que integrem bairros periféricos ou periurbanos (áreas de expansão urbana) a áreas dotadas de infraestrutura, de modo a estabelecer uma rede comum de infraestrutura e serviços urbanos qualificados, que vise otimizar as redes existentes e implementar aquelas que inexistem nas áreas de intervenção, evitando a segregação urbana.

- 8.1.5 O Programa apresenta as seguintes modalidades para financiamento:
- a) Modalidade 1 - Reabilitação de Áreas Urbanas (Intervenções Urbanas Integradas); e
 - b) Modalidade 2 - Modernização Tecnológica Urbana.

8.1.6 Caso uma proposta contenha aspectos pertencentes às duas modalidades, deve ser indicada a modalidade que contenha a predominância dos itens de intervenção propostos.

8.2 MODALIDADE 1 - REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS - INTERVENÇÕES URBANAS INTEGRADAS

8.2.1 Corresponde a intervenções urbanas estruturantes, realizadas por meio de projetos e obras integrados, que promovam a melhoria de uma área urbana, consolidada ou em processo de consolidação, de modo a conferir maior efetividade à função social da cidade e da propriedade urbana, em conformidade com a política de desenvolvimento urbano local.

8.2.2 Consideram-se intervenções urbanas estruturantes aquelas que promovem alterações no espaço físico e na gestão urbana, podendo incluir:

- a) condições de uso e ocupação do solo;
- b) otimização de densidades ocupacionais;
- c) estímulo ao desenvolvimento de novas centralidades urbanas;
- d) aproveitamento de áreas vazias e/ou subutilizadas;
- e) melhorias na circulação, acessos e fluxos;
- f) adequação e/ou aporte de infraestrutura;
- g) criação e/ou recuperação de espaços e equipamentos públicos;
- h) valorização do patrimônio cultural e da paisagem urbana;
- i) tratamento e ampliação de áreas verdes, de sistemas naturais e de APP urbanas;
- j) implementação de soluções baseadas na natureza e infraestruturas verdes e azuis; e
- k) implementação de medidas de adaptação à mudança do clima.

8.2.3 A proposta deve almejar melhorias sociais, por meio de intervenções urbanísticas que qualifiquem a utilização da área pelas pessoas moradoras ou usuárias, notadamente a população de baixa renda e os grupos sociais vulnerabilizados.

- 8.2.4 A proposta de intervenção deve contemplar soluções integradas multisetoriais em um perímetro de atuação delimitado pelo proponente.
- 8.2.5 Nesta modalidade serão observados os seguintes requisitos:
- a) A implantação de Programa Básico de Ocupação da Área, com a definição de obras prioritárias com estimativas de gasto; e
 - b) Estudos sobre a valorização dos imóveis do "perímetro de atuação" pós-obra, com vistas à atualização de informações para a melhora da capacidade de arrecadação própria dos proponentes.
- 8.2.6 Ações financiáveis de reabilitação de áreas urbanas
- 8.2.6.1 São financiadas a execução de obras de implantação, ampliação, restauração, reforma, retrofit ou de adaptação de edifícios e de espaços públicos, priorizando o interesse social e a adaptação climática, incentivando especialmente a ocupação ou utilização pela população de baixa renda.
- 8.2.6.2 O financiamento também pode incluir, de forma justificada, os seguintes itens, com a finalidade de viabilizar ou complementar a intervenção proposta:
- a) estudos, propostas e normas relacionadas à definição de parâmetros urbanísticos e à recuperação da valorização imobiliária do perímetro de intervenção e seu entorno;
 - b) planos e projetos de desenvolvimento urbano integrado que contemplem a intervenção proposta; e
 - c) outros estudos que se façam necessários, desde que justificados no âmbito da intervenção proposta.
- 8.2.6.3 Os valores correspondentes aos serviços listados no subitem [8.2.6.2](#) devem ser apresentados em separado do valor da obra.
- 8.2.6.4 Para os projetos e obras, considerados no âmbito de um perímetro de intervenção, as propostas podem contemplar:
- a) elaboração de projetos urbanísticos e execução de obras de implantação, ampliação, restauração, reforma e/ou adaptação de espaços urbanos e logradouros de uso público, como: sistemas de áreas verdes, feiras, calçadas, estruturas para a prática de atividades físicas e demais lugares de convívio social e de lazer, considerando também

mobiliário urbano, sinalização e acessibilidade para as pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

- b) elaboração de projetos arquitetônicos (e complementares) e execução de obras de implantação, ampliação, restauração, reforma e/ou adaptação de equipamentos públicos comunitários voltados à cultura, saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência, assistência à infância, às pessoas com deficiência, à mulher, à população em situação de vulnerabilidade social e à geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas, observando as carências do local;
- c) elaboração de projetos arquitetônicos (e complementares) e execução de obras de restauração, reforma e adaptação de imóveis para habitação de interesse social e/ou uso misto, com a finalidade de atender demanda identificada no perímetro de intervenção, em consonância com os critérios de interesse social estabelecidos na Política Nacional de Habitação;
- d) elaboração de projetos e execução de obras complementares de implantação, ampliação, melhoria ou adaptação de infraestrutura urbana envolvendo:
 - d.1) saneamento básico;
 - d.2) pavimentação;
 - d.3) contenção de encostas;
 - d.4) modernização tecnológica urbana (iluminação pública, telefonia, cabeamento óptico);
 - d.5) enterramento de fiação elétrica ou telefônica;
 - d.6) redes de gás; e
 - d.7) outras essenciais para garantia da funcionalidade das ações propostas.
- e) desenvolvimento de projetos e obras que considerem a infraestrutura verde e azul e SbN em áreas urbanas, em integração à infraestrutura cinza, integrando as perspectivas de manutenção dos serviços ecossistêmicos no contexto urbano e nos instrumentos de política urbana; e
- f) elaboração dos serviços discriminados no subitem [8.2.6.2](#).

8.2.6.5 As intervenções no perímetro delimitado para intervenção devem adotar, sempre que viável, com fundamentação nos instrumentos de planejamento local vigentes e na técnica, medidas de adaptação relacionadas às ameaças climáticas destacadas no Plano Clima:

- a) Ameaça climática - aumento do nível médio do mar:
 - a.1) implementar projetos urbanos integrados que abordem conceitos de desenho sensível à água;

- a.2) recuperação de manguezais, restinga e outras vegetações nativas; implantação de parques, praças e jardins públicos com vegetação nativa;
 - a.3) elevação de edificações, espaços públicos e infraestrutura de mobilidade (ciclovias, calçadas) em áreas costeiras vulneráveis ao nível do mar, desde que não configurem má adaptação;
 - a.4) criação de jardins de chuva, bacias de retenção e sistemas de drenagem permeável, que não configurem má adaptação;
 - a.5) instalação de sistemas de monitoramento de nível do mar e de qualidade da água costeira em áreas urbanas;
 - a.6) revisão de zoneamento urbano para evitar novas ocupações em áreas de risco para o aumento do nível do mar; e
 - a.7) outras ações inovadoras e complementares para adaptação urbana ao aumento do nível do mar.
- b) Ameaça climática - aumento de temperatura e ondas de calor:
- b.1) implantação e qualificação de infraestrutura verde e azul: parques urbanos, praças sombreadas, jardins verticais, corredores ecológicos, corredores verdes;
 - b.2) criação de áreas de refúgio climático em espaços públicos: sombra e resfriamento em áreas possivelmente mais afetadas pelo calor e em áreas próximas a equipamentos como paraciclos e a percursos de mobilidade ativa; implementação de fontes e espelhos d'água; reaproveitamento de água de chuva (irrigação e resfriamento de espaços públicos);
 - b.3) uso de coberturas e pavimentos permeáveis, de materiais reflexivos em pavimentos, ruas e calçadas, de materiais de construção que refletem a radiação (telhados e fachadas claras), desde que não configurem má adaptação e promovam o aumento do calor nos espaços públicos;
 - b.4) uso de telhados verdes, sistemas de ventilação natural e sombreamento eficiente em edificações; de sistemas de isolamento térmico para redução da necessidade de ar-condicionado; ampliação de espaços de vegetação urbana, como o plantio de árvores (priorizar espécies nativas) para sombreamento de ruas, calçadas, praças e ciclovias, restauração de vegetação nativa em áreas urbanas degradadas, em margens de cursos d'água;
 - b.5) ampliação de espaços de vegetação urbana, como o plantio de árvores (priorizar espécies nativas) para sombreamento de ruas, calçadas, praças e ciclovias, restauração de vegetação nativa em áreas urbanas degradadas, em margens de cursos d'água;
 - b.6) expansão de sombreamento de calçadas, ciclovias, paraciclos e outros percursos de mobilidade ativa;

- b.7) planejamento urbano que favoreça a circulação de ventos naturais, evitando o efeito de ilhas de calor;
 - b.8) monitoramento do microclima para ajustar as políticas de resfriamento;
 - b.9) sistemas de nebulização em áreas públicas; e
 - b.10) outras ações inovadoras e complementares para adaptação urbana à onda de calor.
- c) Ameaça climática - aumento da duração e frequência da seca:
- c.1) Ameaça climática - aumento da chuva (anual, extrema e extrema persistente) e aumento de ventos;
 - c.2) implantação e qualificação de infraestrutura verde e azul: parques, praças, jardins, jardins verticais, corredores ecológicos, corredores verdes, recuperação de cursos d'água, revitalização de rios e córregos, refúgios climáticos;
 - c.3) instalação de sistemas de captação de água da chuva e de reaproveitamento de águas residuais tratadas (reuso de águas cinzas);
 - c.4) modernização da rede de distribuição de água para evitar vazamento e desperdício;
 - c.5) implementação de telhados verdes, coberturas permeáveis, uso de iluminação e ventilação naturais em edificações;
 - c.6) restauração, recuperação e ampliação de vegetação na requalificação de áreas urbanas degradadas;
 - c.7) utilização de materiais permeáveis em calçadas, ruas, praças;
 - c.8) plantio de árvores (preferencialmente nativas e de baixa demanda hídrica) para sombreamento de calçadas, ciclovias e outros percursos de mobilidade ativa, inclusive naqueles utilizados para buscar água em épocas de seca;
 - c.9) utilização de tecnologias de irrigação eficientes (uso de gotejamento e outras tecnologias para otimizar o consumo da água), medidores para monitoramento do consumo de água;
 - c.10) uso de tecnologia para geração de energia renovável e eficiência energética, como painéis solares e sistemas econômicos de iluminação pública;
 - c.11) garantir, por meio dos instrumentos de planejamento urbano, a diversidade de uso do solo em percursos utilizados para buscar água em épocas de seca; e
 - c.12) outras medidas inovadoras e complementares para adaptação urbana à seca.
- d) Ameaça climática - aumento da chuva (anual, extrema e extrema persistente) e aumento de ventos:

- d.1) implementar projetos urbanos integrados que abordem conceitos de desenho sensível à água;
- d.2) requalificação e ampliação de infraestrutura verde: parques lineares, praças, jardins, jardins de chuva;
- d.3) implementação de áreas com usos múltiplos: área de lazer (dia a dia) e retenção de águas (em eventos climáticos extremos), dentre outras;
- d.4) utilização de telhados verdes, pavimentação permeável e calçadas drenantes em áreas externas;
- d.5) uso de materiais resistentes e de técnicas de construção para garantir que edifícios, telhados e janelas suportem ventos fortes;
- d.6) uso de bacias de retenção, sistemas de captação e reuso de água de chuva, desde que não caracterizem má adaptação;
- d.7) preservação e restauração de manguezais e vegetação costeira, de vegetação nas margens de rios e córregos;
- d.8) construção de edificações e infraestruturas elevadas, considerando os níveis de inundação;
- d.9) outras medidas inovadoras e complementares para adaptação urbana a inundações;
- d.10) medidas estruturais para diminuir o risco de deslizamentos de terra (sistemas de contenção de encostas, como muros de contenção, escoramento de taludes, etc.), desde que não sejam uma má adaptação;
- d.11) reflorestamento e revegetação de encostas; e
- d.12) outras medidas inovadoras e complementares para adaptação urbana aos riscos de deslizamento de encostas.

8.2.6.6 São exemplos de intervenções possíveis:

- a) obra de reabilitação da orla marítima, fluvial ou lacustre, incluindo infraestrutura, paisagismo, mobiliário urbano, acessibilidade, sinalização etc:
 - a.1) pode também ser incluída a implantação, ampliação, restauração, reforma e/ou adaptação de equipamentos públicos comunitários.
- b) obra de reabilitação de área industrial, ferroviária ou portuária desativada incluindo implantação, ampliação, restauração, reforma e/ou adaptação de equipamentos públicos comunitários que sejam âncoras da reabilitação da área, além de infraestrutura, paisagismo, mobiliário urbano, acessibilidade, sinalização e etc.;
- c) obra de reabilitação de áreas centrais, áreas de especial interesse ao patrimônio histórico, áreas de interesse turístico, incluindo infraestrutura, paisagismo, mobiliário urbano, recuperação ou

estruturação de passeios públicos, acessibilidade, sinalização urbana, entre outros; e

- d) obra de qualificação de áreas urbanas, consolidadas ou em vias de consolidação, que demandam por equipamentos públicos, infraestrutura, mobiliário urbano, dentre outros, complementarmente à habitação.
- e) obras de regeneração de áreas degradadas ao longo de eixos de transporte e de cursos d'água, com a implementação ou qualificação de parques urbanos lineares e corredores verdes conectando diferentes áreas urbanas

8.2.6.7 Soluções isoladas, que não caracterizem uma intervenção integrada ou que não respeitem aspectos multisetoriais, serão indeferidas na análise técnica.

8.2.6.8 As seguintes intervenções não são passíveis de financiamento:

- a) obras de implantação, ampliação, restauração, reforma e/ou adaptação somente de vias;
- b) obras de implantação, ampliação, restauração, reforma e/ou adaptação somente de infraestrutura;
- c) obras em espaços ou imóveis de uso privado ou limitados a uma parcela da população, exceto quando tratar-se de restauração, reforma e/ou adaptação de imóveis para habitação de interesse social; e
- d) obras de construção nova de imóveis para habitação de interesse social e/ou uso misto.

8.2.6.9 Investimentos em edificações de órgãos da administração pública direta, indireta, fundacional, assim como de empresas prestadoras de serviços públicos, em especial aquelas integrantes do patrimônio histórico municipal, estadual ou federal tombados, são permitidos desde que seja justificado o interesse público, sua correlação à intervenção urbana integrada, e desde que seja garantido o livre acesso da população e o retorno público do investimento.

8.2.6.10 As propostas da modalidade reabilitação de áreas urbanas (intervenções urbanas integradas) comportam o planejamento e a implementação de elementos de modernização tecnológica no âmbito do conceito de Cidades Inteligentes da Carta Brasileira para Cidades Inteligentes, podendo abranger as soluções indicadas na modalidade 2.

8.2.6.11 O perímetro delimitado para intervenção deve atender aos seguintes requisitos mínimos de infraestrutura básica, na forma da legislação vigente:

- a) escoamento das águas pluviais;
- b) iluminação pública;
- c) esgotamento sanitário;
- d) abastecimento de água potável;
- e) energia elétrica pública e domiciliar; e
- f) vias de circulação.

8.2.6.12 Os requisitos acima devem ser garantidos ao final da execução do contrato, independente da fonte de financiamento.

8.2.7 Composição de custos

8.2.7.1 A composição de custos dos empreendimentos das intervenções urbanas estruturantes deverá seguir os normativos do gestor da aplicação, incluindo os investimentos necessários em serviços, materiais, mão de obra e encargos, englobando:

- a) Levantamentos/estudos - valor correspondente aos custos de atualização ou elaboração de informações necessárias ao projeto, construção, licenciamento de projetos ou execução das obras e serviços propostos;
- b) Planos e instrumentos urbanísticos - valor correspondente aos custos necessários para a elaboração ou revisão de instrumentos urbanísticos, planos urbanos e planos setoriais essenciais para o planejamento e implementação do projeto de intervenção urbana integrada;
- c) Projetos - valor correspondente aos custos de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos;
- d) Serviços preliminares - valor referente aos custos de limpeza, estabilização, demolições, cercamento e instalação de canteiros, além de outros que se fizerem necessários;
- e) Obras de intervenções urbanas integradas - valor correspondente ao custo da intervenção, urbana e/ou edílicia, no perímetro delimitado, conforme subitens [8.2.2](#) e [8.2.6](#);
- f) Aquisição de imóvel (terreno e/ou edificação) - valor correspondente à aquisição, inclusive por desapropriação, de imóvel no perímetro de intervenção:
 - f.1) limitada a 15% do valor de investimento, ocorrendo nos limites indispensáveis para a realização da obra;
 - f.2) o custo do imóvel é limitado ao valor pago ou ao valor de avaliação, o que for menor, de acordo com procedimentos operacionais estabelecidos pelo agente operador.

- g) Indenização de benfeitorias - valor cabível somente nos casos de remanejamento e reassentamento, correspondente às despesas necessárias à indenização de benfeitorias existentes no perímetro de intervenção, limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal;
- h) Regularização fundiária urbana - valor correspondente aos custos necessários à implantação do conjunto de ações que objetivem a regularização jurídica, administrativa e técnica, nos termos da Lei nº 13.465/2017;
- i) Obras de reabilitação de imóveis para habitação de interesse social - valor correspondente às obras de restauração, reforma e/ou adaptação de imóveis habitação de interesse social e/ou misto;
- j) Regularização imobiliária - conjunto de medidas que visam à regularização de uma única unidade imobiliária, no contexto da intervenção, podendo esta regularização versar sobre a questão dominial ou edilícia;
- k) Despesas com remanejamento e reassentamento provisórios - valor correspondente ao custo da permanência temporária de famílias nos casos em que não haja possibilidade de residirem nas moradias originais, durante o período de execução das obras e serviços contratados;
- l) Trabalho social - obrigatório nos casos de requalificação habitacional, nos termos normatizados pelo gestor da aplicação;
- m) Elementos de modernização tecnológica urbana, conforme especificado no item [8.3](#);
- n) Comunicação - valor referente a ações de divulgação e sensibilização, exclusivamente para fins educativos, informativos ou de orientação social, limitado a 2% do VI, vedado o uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal, em especial de autoridades ou servidores públicos.

8.2.7.1.1 O valor destinado a estudos, planos e projetos básicos e/ou executivos fica limitado a 5% do VI.

8.2.7.2 Podem ser admitidos outros componentes além dos acima discriminados, desde que devidamente justificados, sejam aprovados pelo gestor da aplicação e estejam em plena consonância com as normas do CCFGTS referentes à matéria, vedada qualquer despesa não relacionada exclusivamente à proposta de intervenção.

8.2.7.3 As intervenções urbanas integradas devem ser realizadas em imóveis de propriedade pública, com titularidade comprovada em cartório, e estarem

previstas no plano diretor e/ou nos planos e estratégias de reabilitação urbana ou de operações urbanas consorciadas, quando existentes.

- 8.2.7.3.1 Não são permitidos projetos em espaços de uso privado ou limitados a uma parcela da população.
- 8.2.7.4 Em caráter excepcional, poderão ser financiadas obras em propriedades particulares desde que integrem a área da intervenção urbana e estejam incluídas em um projeto de parceria público privada (operação urbana consorciada) que regule o uso da edificação e o retorno público do investimento.
- 8.2.7.5 É vedada a compra de equipamentos, mobiliários para edificações, veículos, bem como a realização de qualquer despesa não relacionada exclusivamente às atividades intervenção apresentada.
- 8.2.7.6 Nos casos de distribuição de imóveis reabilitados para fins habitacionais, os critérios para seleção de beneficiários finais são aqueles definidos pelos normativos dos programas habitacionais do Ministério das Cidades e do FGTS.
- 8.2.7.7 Tratando-se de imóvel tombado, podem ser financiadas obras de conservação e reparação necessárias, independentemente de comprovação de titularidade, nos termos da legislação vigente.

8.3 MODALIDADE 2 – MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA URBANA

- 8.3.1 Consiste no apoio a estratégias, programas, projetos e ações de desenvolvimento de soluções e tecnologias na agenda de cidades inteligentes, com o objetivo de aperfeiçoar os processos de intervenção urbana integrada e o planejamento e gestão urbanos, podendo incluir a prestação de serviços públicos aos cidadãos, de forma a melhorar a qualidade de vida nas cidades e a promover o desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e resiliente.
- 8.3.2 Os investimentos em soluções inteligentes devem estar predominantemente vinculados à implementação das políticas públicas de desenvolvimento urbano integrado e de planejamento e gestão urbanos sob a competência do Ministério das Cidades.
- 8.3.3 Os itens constantes no §2º do art. 1º do Decreto nº 12.210 de 03/10/2024, que trata da política federal de fomento a parcerias em empreendimentos públicos dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios

em transformação digital para cidades inteligentes também são passíveis de apoio por meio do Programa Pró-Cidades.

8.3.4 As propostas devem contemplar a transformação digital sustentável nas cidades brasileiras, considerando a implantação de tecnologia para diminuir as desigualdades socioespaciais, como a falta ou deficiência no acesso a serviços urbanos básicos em espaços públicos, e o aprimoramento da gestão pública de desenvolvimento urbano.

8.3.5 Deve ser dada preferência, sempre que possível, ao uso de produtos fabricados no Brasil, com base no art. 26, inciso I, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

8.3.6 Ações financiáveis de Modernização Tecnológica Urbana:

8.3.6.1 As propostas de modernização tecnológica urbana podem abranger ao menos dois itens ou subitens especificados a seguir:

a) Desenvolvimento e uso de soluções e tecnologias digitais que ajudem a implementar instrumentos de informação, planejamento, gestão e governança voltados ao desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e resiliente, dentre elas:

a.1) Implementação de ferramentas de geoprocessamento (softwares de georreferenciamento) e equipamentos compatíveis para compreensão dos fenômenos urbanos e aperfeiçoar a capacidade de gestão local;

a.2) Elaboração, revisão e integração de bases territoriais (bases cartográficas, cadastros territoriais municipais, cadastros territoriais multifinalitário, dentre outros) e a integração dessas bases com sistemas de informações geográficas locais;

a.3) Coleta, sistematização, digitalização, georreferenciamento e disponibilização de dados e informações gerados para promoção de políticas públicas de desenvolvimento urbano;

a.4) Implementação de tecnologias para promoção da integração de setores e instituições para intercâmbio de dados (dados fiscais, de serviços urbanos, de registros imobiliários, para melhor entendimento do uso e da ocupação do solo urbano);

a.5) Formulação e implementação de estratégias de governo eletrônico aplicadas às políticas de desenvolvimento urbano;

a.6) Utilização de tecnologias da informação e da comunicação para viabilizar ou melhorar a implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade para capturar e recuperar mais-valias urbanas;

- a.7) Modernização tecnológica urbana para o sistema de mobilidade que beneficie os usuários, em especial, as populações periféricas;
 - a.8) Soluções de alerta e difusão de informações críticas de risco de desastres naturais hidrológicos e geológicos;
 - a.9) Soluções integradas a sistemas de saneamento básico (água, esgoto, resíduos sólidos e drenagem) para prover informação à população;
 - a.10) Sistema de irrigação urbana inteligentes;
 - a.11) Soluções de informações ambientais sobre poluentes, balneabilidade, umidade, temperatura, pluviosidade, dentre outras; e
 - a.12) Redes de acesso público à Internet.
- b) Modernização e ampliação da iluminação pública, priorizando espaços públicos de utilização intensiva, áreas urbanas desservidas e áreas urbanas inseguras considerando padrões luminotécnicos adequados e podendo considerar adoção de soluções digitais integradas à rede; dentre as quais:
- b.1) Elementos listados na alínea "[a](#)";
 - b.2) De tráfego urbano, como fluxo de veículos, condições de vias, rotas e outros, e
 - b.3) De videomonitoramento de edificações, vias e logradouros públicos.
- c) Implantação de sistemas para efficientização energética de edifícios públicos e mobiliários públicos urbanos (soluções digitais para monitoramento de consumo de energia, geração de energia fotovoltaica, *smart grids*).
- d) Implantação de Centros de Controles Operacionais, com base na Prática Recomendada ABNT PR 1021/2024, que reúnam informações coletadas pelos sistemas digitais urbanos, desde que demonstrada a capacidade do proponente em manter e operar o centro, firmada pela autoridade maior do proponente e, quando privado, também com a anuência da autoridade competente do Município, se for o caso.

8.3.6.2 As intervenções de modernização tecnológica devem adotar, sempre que possível, com base nos instrumentos de planejamento local existentes e na técnica, medidas de adaptação relacionadas às ameaças climáticas destacadas no Plano Clima e elencadas no subitem [8.2.6.5](#).

8.3.6.3 São exemplos de intervenções possíveis a implementação de:

- a) CTM nos termos da Portaria MDR nº 3.242, de 9/11/2022;

- b) Sistemas eletrônicos para petição, licenciamento, emissão de alvarás, aprovação de projetos, cobrança de taxas, impostos, tarifas, plataformas abertas para disseminação de dados e informações públicas;
- c) Plataformas e aplicativos integrados para engajamento comunitário e participação social no planejamento e gestão urbanos;
- d) Iluminação pública inteligente, com o uso de tecnologias mais eficientes para fins de iluminação pública para todas as pessoas, sistema de telegestão para monitoramento em tempo real; e
- e) Sistemas de monitoramento da ocupação e uso do solo urbanos, em especial para as áreas de vulnerabilidade ambiental e suscetíveis a riscos climáticos.

8.3.6.4 Deve ser considerada capacitação técnica para os servidores e agentes municipais para utilização dos sistemas inteligentes previstos, limitada a 3% do VI, podendo ser dispensada se devidamente justificada pelo proponente e aceita pelo gestor da aplicação.

8.3.6.5 Não é possível apoiar propostas de modernização tecnológica urbana que:

- a) Não sejam abrangidas pela Carta Brasileira para Cidades Inteligentes;
- b) Não estejam amparadas nas políticas públicas desenvolvidas pelo Ministério das Cidades; e
- c) Não estejam inseridas em contexto de aprimoramento das políticas locais de desenvolvimento urbano ou metropolitano.

8.3.6.6 Para apoio aos elementos contidos nas subalíneas ["b.1"](#) e ["b.2"](#) da alínea ["b"](#) do subitem [8.3.6.1](#), as propostas devem ser acompanhadas por anuências dos respectivos órgãos aos quais os sistemas ficarão vinculados, conforme os subitens [4.2.1](#) e [4.2.1.1](#) do Capítulo II, demonstrando ainda como serão tratadas as informações geradas por esse tipo de coleta, garantindo a segurança dos dados armazenados e o pleno atendimento à Lei Geral de Proteção de Dados

8.3.7 Composição de custos

8.3.7.1 A composição de custos de implementação de intervenções de modernização tecnológica urbana pode incluir:

- a) Levantamentos, estudos - valor correspondente aos custos de atualização ou elaboração de informações necessárias ao planejamento e implementação da intervenção;

- b) Projetos - valor correspondente aos custos de elaboração dos projetos necessários à execução dos serviços, à aquisição de equipamentos e a obras de modernização tecnológica urbana a serem implementados;
- c) Serviços:
 - c.1) levantamentos e tratamento de dados para bases municipais digitais e para governo eletrônico voltados para a gestão e o planejamento urbanos;
 - c.2) digitalização de documentos para bases municipais e para governo eletrônico, incluindo os necessários para os serviços urbanos de licenciamentos edifícios e urbanísticos; e
 - c.3) sistemas informatizados para gestão urbana (*softwares*).
- d) Equipamentos necessários para viabilização das soluções contidas no item [8.3.6.1](#).
- e) Obras - valor correspondente ao custo de implantação da intervenção de modernização tecnológica urbana, quando necessária, por exemplo, espaço físico para central de monitoramento da iluminação pública; e
- f) Capacitação - valor destinado à capacitação técnica de servidores e agentes municipais para conhecimento e uso dos sistemas inteligentes implementados, limitado a 3% do valor de investimento.

8.3.7.1.1 O valor destinado a estudos, planos e projetos básicos e/ou executivos fica limitado a 5% do VI.

8.3.7.2 Podem ser admitidos outros componentes de custos além dos acima discriminados, desde que devidamente justificados e aprovados pelo gestor da aplicação, vedada qualquer outra despesa não relacionada exclusivamente à proposta apresentada.

8.3.8 Quando a implantação do empreendimento for prevista em etapas, deverá ser garantida a plena funcionalidade para cada uma das etapas.

9 EMPRÉSTIMO DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO

9.1 VALOR DO EMPRÉSTIMO

9.1.1 O valor de empréstimo é limitado ao valor da dotação orçamentária dos recursos do FGTS e ao somatório dos financiamentos previstos/concedidos pelo agente financeiro.

9.1.2 O prazo de vigência ou de utilização dos recursos do contrato de abertura de crédito firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro é até 31 de dezembro do ano orçamentário em exercício, contados a partir do mês da assinatura do contrato.

9.2 DESEMBOLSO

- 9.2.1 O primeiro desembolso do contrato de financiamento deverá ser efetuado em até 12 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, admitida prorrogação por, no máximo, igual período, conforme orientações inseridas no subitem [7.2.2](#) do Capítulo IV.
- 9.2.2 Os desembolsos serão efetuados pelo Agente Operador ao agente financeiro, respeitando a periodicidade de liberação de parcelas pactuada entre o agente financeiro e o mutuário final/tomador no cronograma físico-financeiro.
- 9.2.3 Nos desembolsos realizados para o contrato de financiamento, deve ocorrer concomitantemente a integralização contrapartida, devendo ser mantida essa relação até o desembolso da última parcela.
- 9.2.4 O acompanhamento físico da execução do empreendimento é realizado pelo agente financeiro, no mínimo, conforme a periodicidade definida no quadro abaixo, ou após 06 meses da liberação de recursos, o que ocorrer primeiro:

VALOR DE INVESTIMENTO (MILHÕES)	QUANTIDADE MÍNIMA DE VISITAS	REPRESENTATIVIDADE DA EVOLUÇÃO DE OBRA, EM RELAÇÃO AO VI
até R\$ 20	4	1º - 20%
		2º - 50%
		3º - 80%
		4º - 100%
de R\$ 20 a R\$ 50	6	1º - 15%
		2º - 30%
		3º - 50%
		4º - 70%
		5º - 85%
acima de R\$ 50	10	6º - 100%
		a cada 10% de evolução

- 9.2.5 O desembolso de parcela que atinja os percentuais acima estabelecidos, fica condicionado à apresentação de BM, conforme Anexo I.
- 9.2.6 O acompanhamento físico definido no subitem [9.2.4](#) não se aplica no caso de operações estruturadas, devendo ocorrer conforme cronograma de desembolso.

- 9.2.7 Havendo solicitação do agente financeiro, admite-se a realização do adiantamento do desembolso de cada parcela prevista no cronograma físico-financeiro, inclusive mediante apresentação de BM, observando-se, adicionalmente, as particularidades constantes no subitem [8.1.5](#) do Capítulo IV.
- 9.2.8 O desembolso de recursos pelo Agente Operador ao agente financeiro ocorrerá em até D+2, a contar da data do recebimento da solicitação pelo Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br).
- 9.2.8.1 Em caso de necessidade imperiosa o Agente Operador comunicará ao agente financeiro da impossibilidade de realizar o desembolso no prazo determinado no subitem [9.2.8](#) e informará a nova data para crédito dos recursos.
- 9.2.8.2 O agente financeiro deverá comunicar previamente ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) caso tenha acordo firmado com o mutuário final para realizar os desembolsos em data pré-definida, de modo que o prazo do subitem [9.2.8](#) será excepcionalizado.
- 9.2.9 O Agente Operador pode, a qualquer momento, suspender parcial ou totalmente o valor do desembolso solicitado pelo agente financeiro, por restrições de ordem orçamentária, por inadimplência e por motivo de ordem técnica e jurídica julgado pertinente.

9.3 CONTRAPARTIDA

- 9.3.1 O valor da contrapartida mínima será de 5% do valor total do investimento, independente da modalidade e do tipo de mutuário.
- 9.3.2 A contrapartida representa uma parcela do valor de investimento correspondente à somatória dos recursos aportados pelo mutuário.
- 9.3.3 A contrapartida poderá ser integralizada por meio de recursos financeiros próprios do mutuário ou de terceiros, inclusive internacionais, e de bens imóveis ou serviços, se economicamente mensuráveis.
- 9.3.3.1 Recursos do Orçamento Geral da União não podem ser contabilizados como contrapartida do proponente.
- 9.3.4 Serão considerados como itens de pré-investimento, compondo o valor de contrapartida ou o valor de financiamento, as obras, serviços, estudos, planos, projetos, ou outros investimentos financiáveis pelo Programa, que já

tenham sido executados pelo proponente nos últimos dois anos antes do enquadramento da proposta.

9.3.4.1 Para tanto, esses itens devem ser facilmente identificados como parte da proposta elaborada (exp.: no caso da reabilitação de área urbana, constar dentro do perímetro urbano delimitado), apresentar nítida integração ao demais elementos da proposta, além do atendimento às demais condições definidas neste Manual.

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

9.3.6 A responsabilidade pela integralização da contrapartida é única e exclusiva do tomador, independente da fonte dos recursos ser própria ou de terceiros.

9.4 CONDIÇÃO ESPECIAL DE INÍCIO DE OBRA

9.4.1 Sob sua inteira responsabilidade, não gerando qualquer compromisso para o FGTS e seus prepostos, o mutuário poderá adquirir e/ou executar os itens abaixo discriminados, antes da contratação do financiamento e desde que tenham sido objeto de seleção pelo Gestor da Aplicação, conforme critérios a seguir:

ITEM DE INVESTIMENTO	PERÍODO	CRITÉRIO	RECURSO DO VI
Estudos, Planos e Projetos	até 24 meses	Contado da data do enquadramento da proposta	Desembolso ou Contrapartida
Obras e Serviços	até 18 meses		

9.4.2 Para obras e serviços já entregues e em operação não será permitido o reconhecimento do pré-investimento.

9.4.3 Os recursos aplicados antes da contratação do financiamento poderão ser aceitos, a critério do Agente Operador, para efeito de contrapartida mínima ou desembolso, desde que vistoriados e aceitos pelo agente financeiro, com a finalidade de atestar a veracidade das informações prestadas, quanto ao estágio físico das obras/serviços executados e seus respectivos valores.

9.5 PRAZOS

9.5.1 DE CARÊNCIA

9.5.1.1 As operações de crédito observarão prazo de carência equivalente ao prazo originalmente previsto para execução de todas as etapas programadas para cumprimento do objeto do contrato de financiamento, limitado a 48 meses, contado a partir da data de assinatura do contrato de financiamento.

9.5.1.1.1 Prazo de execução é o prazo compreendido entre a data de assinatura do Contrato de Financiamento e a data prevista para o término das obras e serviços, consignada no cronograma anexo ao referido contrato firmado entre o agente financeiro e o tomador.

9.5.1.2 Na hipótese de não conclusão do empreendimento no prazo de carência previsto no contrato de financiamento, é permitida a prorrogação do prazo de carência por até metade do prazo originalmente pactuado desde que o prazo total de carência não ultrapasse o limite de 48 meses.

9.5.1.2.1 O agente financeiro pode conceder prorrogação do prazo de carência e, conseqüentemente, do prazo de desembolso, conforme estabelecido no subitem [7.2.5](#) do Capítulo IV.

9.5.1.3 No caso de prorrogação do prazo de carência deve haver redução concomitante do prazo de amortização do contrato de empréstimo/financiamento em igual número de meses da prorrogação concedida.

9.5.2 DE AMORTIZAÇÃO

9.5.2.1 O prazo máximo de amortização é de até 240 meses, contados a partir do mês subsequente ao término do prazo de carência original.

9.6 TAXA DE RISCO DE CRÉDITO DO AGENTE OPERADOR

9.6.1 O Contrato de Abertura de Crédito firmado entre o Agente Operador e o agente financeiro prevê a cobrança da Taxa de Risco de Crédito em função do *rating* apurado, conforme o quadro a seguir:

CONCEITO DO RATING	TAXA NOMINAL DE RISCO DE CRÉDITO (%a.a.)
"AA"	0,2
"A"	0,4
"B"	0,6
"C"	0,8

- 9.6.1.1 É concedido empréstimo/financiamento a agentes financeiros com *rating* entre "AA" e "C"
- 9.6.2 O agente financeiro deve pagar mensalmente, ao Agente Operador, Taxa de Risco de Crédito calculada em conformidade com o *rating* atribuído ao agente financeiro, incidente sobre o saldo devedor, sem pró-rata.
- 9.6.2.1 A Taxa de Risco de Crédito incidente sobre o saldo devedor dos financiamentos vinculados ao Contrato de Abertura de Crédito, atualizado na data do pagamento, independente da data de liberação das parcelas, e é cobrada após o primeiro desembolso, juntamente com as prestações do agente financeiro, na sua respectiva data eleita.
- 9.6.3 A Taxa de Risco de Crédito pode ser revista na hipótese de ocorrência de fato relevante que implique alteração da situação econômico-financeira do agente financeiro durante a vigência do Contrato de Abertura de Crédito, ou na apuração da rotina operacional do Agente Operador.
- 9.6.3.1 Reputa-se fato relevante qualquer fato que implique na impossibilidade do agente financeiro de adimplir regularmente com todas as suas obrigações contraídas no âmbito do mercado financeiro e de capitais.
- 9.6.3.2 Ocorrendo variação no percentual da Taxa de Risco de Crédito, o novo percentual reflete-se nas novas operações de crédito contratadas com o agente financeiro durante a vigência do novo *rating*.

9.7 PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO E JUROS

- 9.7.1 Cobradas mensalmente, com vencimento na data estabelecida contratualmente, calculadas de acordo com o Sistema Francês de Amortização – Tabela Price ou Sistema de Amortização Constante - SAC e reajustadas pelo mesmo índice e com a mesma periodicidade e atualização das contas vinculadas do FGTS.
- 9.7.2 Ocorrendo impontualidade no pagamento dessas prestações, o valor a ser pago corresponderá ao valor da obrigação em moeda nacional corrente, atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste pró-rata

do coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para a remuneração das contas vinculadas do FGTS vigentes à época do evento ou, na falta deste, de outro índice de remuneração definido em legislação específica, acrescida dos juros remuneratórios, calculados à taxa prevista no contrato de empréstimo, desde a data de vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

9.7.3 Sobre esse valor apurado incide juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia de atraso.

9.7.4 Fica a critério do agente financeiro a suspensão da cobrança dos encargos junto aos seus mutuários, mantidos as condições operacionais e financeiras do empréstimo do Agente Operador ao agente financeiro.

9.8 REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

9.8.1 O saldo devedor é reajustado pelo mesmo índice e na mesma periodicidade da atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS.

9.9 JUROS

9.9.1 Os juros são cobrados mensalmente, na data estabelecida no contrato, nas fases de carência e de amortização, à taxa nominal de 6% ao ano.

9.9.2 A taxa de juros final da operação firmada entre o Agente Operador e o agente financeiro é composta pela Taxa Nominal de Juros constante do subitem [9.9.1](#), acrescida da Taxa de Risco de Crédito de que trata o subitem [9.6.1](#) e pagas mensalmente, na data estabelecida contratualmente, nas fases de carência e de amortização.

9.9.3 Nas operações a serem firmadas com setor privado, a taxa de juros poderá, a critério do agente financeiro, ser capitalizada mensalmente, na data estabelecida contratualmente, na fase de carência, exceto a taxa de risco de crédito que é cobrada mensalmente após o primeiro desembolso.

9.10 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

9.10.1 Capitalizada mensalmente e calculada sobre o saldo devedor, mediante aplicação do mesmo índice e na mesma periodicidade de atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS e incorporada ao saldo devedor vincendo da operação de crédito, gerando a nova base de cálculo do encargo mensal.

9.11 GARANTIA

9.11.1 Em garantia às obrigações pecuniárias, principais e acessórias, o agente financeiro sub-rogará ao Agente Operador, de pleno direito, nos créditos e garantias constituídas pelos mutuários em favor do agente financeiro, em decorrência das respectivas operações de financiamento, nas hipóteses de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial do agente financeiro.

9.12 PRAZO DE ARQUIVAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

9.12.1 O agente financeiro deve arquivar, em meio físico ou digital, todos os documentos relativos aos contratos de financiamento vinculado ao Programa Pró-Cidades pelo prazo de 10 anos, contados da data de liquidação da dívida.

10 FINANCIAMENTO DO AGENTE FINANCEIRO AO TOMADOR

10.1 CONDIÇÕES OPERACIONAIS

10.1.1 As condições de financiamento do agente financeiro ao tomador são as mesmas estabelecidas nos subitens [9.2](#) a [9.10](#), exceto no que se refere aos subitens [10.2](#), [10.3](#) e [10.4](#) a seguir.

10.2 LIMITES DE FINANCIAMENTO

10.2.1 Os limites de financiamento são estabelecidos pelos agentes financeiros em função da análise de capacidade de pagamento do proponente.

10.3 GARANTIAS

10.3.1 As garantias estão previstas na Lei n.º 8.036/1990, suas alterações e aditamentos:

- a) hipotecária;
- b) caução de Créditos hipotecários próprios, relativos a financiamentos concedidos com recursos do agente financeiro;
- c) caução dos créditos hipotecários vinculados aos imóveis objeto de financiamento;
- d) hipoteca sobre outros imóveis de propriedade do agente financeiro, desde que livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

- e) cessão de créditos do agente financeiro, derivados de financiamentos concedidos com recursos próprios, garantidos por penhor ou hipoteca;
- f) hipoteca sobre imóvel de propriedade de terceiros;
- g) seguro de crédito;
- h) garantia real ou vinculação de receitas, inclusive tarifárias, nas aplicações contratadas com pessoa jurídica de direito público ou de direito privado a ela vinculada;
 - h.1) vinculação de receitas admitidas pela legislação em vigor, no caso de estados, municípios e do Distrito Federal;
 - h.2) vinculação de receitas tarifárias e/ou de outras garantias reais;
 - h.3) vinculação de receitas tarifárias dos órgãos autônomos municipais.
- i) aval em nota promissória;
- j) fiança pessoal;
- k) alienação fiduciária de bens móveis em garantia;
- l) fiança bancária.

10.3.1.1 Além das garantias previstas na Lei n.º 8.036/1990, também são autorizadas, desde que não resultem em fragilização da segurança das operações de crédito, as seguintes garantias:

- a) fundo de aval;
- b) fundo garantidor;
- c) aval solidário;
- d) caução de depósitos em moeda corrente junto à Instituição Bancária, no Brasil;
- e) alienação fiduciária de bens imóveis.

10.3.1.1.1 A partir de 02/01/2023 fica autorizada a utilização como garantia nas operações de crédito as modalidades de cessão, caução ou penhor de bens e/ou direitos creditórios livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, mediante prévia avaliação econômico-financeira.

10.3.1.2 Pode ser aceita, também, como garantia a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM, observada a legislação que regulamenta esses instrumentos de posse e uso de terrenos para moradia popular.

10.3.1.2.1 Na hipótese de garantias sob a forma de CDRU somente serão admitidas as concessões com prazo de uso indeterminado, excetuados os casos de contratos celebrados pela União, pelo Distrito Federal, por estados e por municípios antes de 04/11/2011.

- 10.3.2 Fica a critério do agente financeiro a definição das garantias a serem aceitas nessas operações, desde que observadas aquelas previstas no item [10.3](#).
- 10.3.3 No caso de as garantias oferecidas pelo agente financeiro não serem representadas por caução de hipoteca ou alienação dos imóveis, fica dispensada a constituição da caução das garantias.
- 10.3.3.1 Nesse caso, o Agente Operador efetua a verificação por amostragem, bimestralmente, junto aos agentes financeiros, da comprovação do registro dos financiamentos concedidos por estes ao mutuário final.
- 10.3.4 Nos contratos de financiamento a serem firmados com os mutuários, o agente financeiro deve observar, rigorosamente, a forma de constituição da garantia, sob os aspectos jurídicos, devendo conter cláusulas que possibilitem a concessão de poderes amplos, ilimitados e irrevogáveis, bem como a transferência ou caução dos direitos que encerram, em favor do Agente Operador, até o valor dos compromissos financeiros eventualmente não cumpridos.
- 10.3.5 Tendo em vista que o programa admite operações estruturadas na forma de *project finance*, serão admitidas também operações estruturadas em que o retorno do financiamento esteja vinculado às próprias receitas futuras a serem geradas pelo projeto.
- 10.3.5.1 Nesse caso, para o alcance de maior segurança para a operação, o agente financeiro deve avaliar a necessidade de a SPE contratar agente fiduciário para desenvolver as atividades de controle e acompanhamento dos recebíveis, do cumprimento das obrigações financeiras previstas no contrato de financiamento e de monitoramento das garantias.
- 10.3.5.2 Objetivando garantir a terminalidade das obras e serviços contratados, o tomador previamente à realização do primeiro desembolso, deve apresentar ao Agente Operador o comprovante de seguro de término da obra de cada empreendimento, quando se tratar de operação estruturada na forma de *project finance*.

10.4 REMUNERAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO

10.4.1 DIFERENCIAL DE JUROS E TAXA DE RISCO

- 10.4.1.1 O agente financeiro está autorizado a cobrar, acrescido à taxa nominal de juros de que trata o subitem [9.9.1](#), até 3% ao ano, a título de diferencial de juros e de taxa de risco de crédito, nas operações com entidades ou órgãos vinculados ao setor público ou as pessoas jurídicas, não se admitindo a cobrança de quaisquer outras taxas.
- 10.4.1.2 O diferencial de juros de que trata o subitem [10.4.1.1](#) não poderá ser superior a 2% ao ano e serão pagos mensalmente junto com os juros contratuais, incidente sobre o saldo devedor da operação de crédito, nas fases de carência e amortização.
- 10.4.1.3 A taxa de risco de crédito de que trata o subitem [10.4.1.1](#) deverá ser acessória do encargo mensal devido durante o prazo do contrato, incidente sobre o saldo devedor.
- 10.4.1.4 A remuneração do agente financeiro poderá ser capitalizada mensalmente durante a fase de carência, na data estabelecida contratualmente, hipótese em que não haverá pagamento mensal junto com os juros contratuais.
- 10.4.1.5 Havendo propostas de empréstimos em valor superior ao orçamento disponível para contratação, o Agente Operador dará prioridade àquelas que apresentarem menor remuneração do agente financeiro.

10.4.2 TARIFA OPERACIONAL

10.4.2.1 Nas operações de financiamento os agentes financeiros ficam autorizados a cobrar do mutuário:

a) até 0,5% do valor do financiamento, observado o valor mínimo de R\$ 7.000,00 e valor máximo de R\$ 614.000,00, a título de análise de concessão do financiamento, considerados os custos das análises cadastral, jurídica, da proposta, de viabilidade técnica de engenharia e de risco de crédito;

b) até R\$ 1.440,00, para o acompanhamento mensal das obras;

c) até R\$ 480,00, para reprogramação de cronograma físico-financeiro;

d) até R\$ 120,00, por hora técnica para avaliação de imóveis ou recebíveis, nos casos de análise de garantias diferenciadas.

- 10.4.2.2 Fica vedada a cobrança, pelo agente financeiro, de quaisquer outras taxas ou tarifas ou remuneração, a qualquer título, que não estejam previstas neste Manual.

- 10.4.2.3 Os valores de remuneração dos agentes financeiros disciplinados no subitem [10.4.2.1](#) serão objeto de revisão, anualmente, pelo Conselho Curador do FGTS, quando da aprovação do orçamento.
- 10.4.2.4 A taxa de juros final da operação firmada entre o agente financeiro e o mutuário final é composta pela taxa nominal de juros de que trata o subitem [9.9.1](#), acrescida do diferencial de juros e da taxa de risco de crédito de que trata o subitem [10.4.1.1](#), e pagas mensalmente, na data estabelecida contratualmente, nas fases de carência e de amortização.

11 MONITORAMENTO DOS CONTRATOS

- 11.1 O agente financeiro deverá encaminhar relatório mensal ao gestor da aplicação e ao agente operador com a situação das propostas contratadas contendo no mínimo os seguintes itens:
- a) situação do contrato;
 - b) situação da execução do objeto;
 - c) cronograma atualizado de execução do empreendimento;
 - d) desembolsos do contrato de financiamento efetuados; e
 - e) eventuais aditivos ao contrato de financiamento.
- 11.2 O gestor da aplicação poderá solicitar, a qualquer tempo, ao agente financeiro o envio de relatório ou parecer técnico específico sobre determinado contrato.
- 11.3 As obrigações e responsabilidades contratuais são de responsabilidade de seus signatários (agentes financeiros e mutuários), não se confundindo com as definições contidas nessa regulamentação aplicáveis ao gestor da aplicação e ao agente operador.
- 11.4 O monitoramento dos contratos de financiamento ocorre pela avaliação periódica de evolução física da obra (apresentação de BM ou documento equivalente), sem prejuízo de ações adicionais a serem promovidas.
- 11.5 Na ausência de evolução física da obra por período superior a 90 (noventa) dias, o agente financeiro deve verificar se o empreendimento está em execução.
- 11.5.1 Caso não seja constatada a evolução física do empreendimento, o agente financeiro deve notificar o mutuário para apresentação de estratégia de retomada da execução ou proposta de redução de metas físicas.

- 11.6 Caso a ausência de evolução física da obra se estenda por período superior a 12 meses consecutivos, o agente financeiro deve remeter ao Agente Operador proposta de redução das metas físicas do contrato de financiamento, preservando os recursos necessários à execução das metas físicas mínimas indispensáveis para dar funcionalidade às obras iniciadas, excluindo-se as demais metas físicas.
- 11.7 A redução das metas preconizada no subitem [11.6](#) poderá não ser aplicada, em caráter excepcional, quando constatada pelo agente financeiro a efetiva e adequada evolução física da obra ou nos casos em que a paralisação da execução do objeto se der por motivo não atribuível ao mutuário, assim entendida pela ocorrência de, ao menos, uma das seguintes situações:
- a) o resultado da licitação ou chamamento for deserto ou fracassado;
 - b) revogação ou não concessão de licença ambiental, alvará de construção ou outras autorizações ou aprovações de projeto que se situarem na esfera de competência de outro ente da Federação;
 - c) existência de embargo, ação judicial ou apontamento de órgãos de controle que tenha determinado a paralisação da obra; e
 - d) demais aspectos impeditivos à consecução do objeto não imputáveis ao mutuário.
- 11.8 Após a reprogramação do contrato de financiamento de que trata o subitem [11.6](#), o mutuário terá até 12 meses para a retomada da obra.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 RELATÓRIO DE AUDITORIA

- 12.1.1 Após o fim do exercício orçamentário, os agentes financeiros devem elaborar relatório de auditoria independente do tipo asseguaração razoável ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria interna, anualmente, com os resultados das análises sobre as operações lastreadas com recursos do FGTS, contendo, no mínimo, os seguintes aspectos:
- 12.1.1.1 Conhecimento das normas que regem os programas de aplicação do FGTS:
- a) manifestação quanto à existência de regulamentação interna e medidas que assegurem o pleno conhecimento do corpo funcional, no exercício de suas atribuições, sobre às regras, condições e procedimentos afetos aos programas do FGTS nos quais a instituição opera;

- b) manifestação quanto à existência, em regulamentação interna do AF, da citação aos atos normativos do FGTS e/ou Manuais de Fomento que regem as operações nas quais a instituição atua;
- c) manifestação quanto à conformidade da regulamentação interna em relação aos atos normativos do FGTS e/ou Manuais de Fomento, vigentes no exercício, que regem as operações nas quais a instituição atua;
- d) manifestação quanto à tempestividade com que a regulamentação interna do AF foi ajustada, no decorrer do exercício, em face da publicação de atos normativos do FGTS e/ou Manuais de Fomento que regem as operações nas quais a instituição atua.

12.1.1.2 Cumprimento das condições previstas nos contratos de abertura de crédito firmados entre o agente financeiro e o Agente Operador no exercício orçamentário encerrado:

- a) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, de cláusula estabelecendo que o mutuário se responsabiliza sobre eventuais diferenças de atualização que venham a recair sobre o custo do objeto financiado reclamadas por terceiros;
- b) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, da cláusula que pactua o prazo de carência com o mutuário, em conformidade ao Manual de Fomento vigente à época da contratação;
- c) manifestação quanto à correta aplicação dos recursos do financiamento, pelos mutuários, de acordo com a finalidade prevista para cada financiamento e em consonância com os objetivos contratualmente estabelecidos;
- d) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, de cláusula em que os mutuários autorizam o agente financeiro e o Agente Operador a fornecer as informações necessárias ao acompanhamento dessas operações pelo Conselho Curador do FGTS e pelo Gestor da Aplicação, e órgãos de controle interno e externo da União;
- e) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, de cláusulas que consubstanciem as obrigações do mutuário/agente promotor, conforme estabelecido no contrato de abertura de crédito firmado entre o agente financeiro e o Agente Operador;
- f) manifestação quanto à existência de comprovação documental dos mutuários, da condição de detentora de concessão ou permissão do serviço público, se for o caso;
- g) manifestação quanto à correção e suficiência das garantias empenhadas pelo agente financeiro ao Agente Operador, quando aplicável;
- h) manifestação quanto à existência, nos contratos de financiamento, de cláusula informando ao mutuário a respeito da sub-rogação de

garantias em favor do Agente Operador, e de cláusula estabelecendo que, no caso de ocorrência de sub-rogação de pleno direito do Agente Operador nos créditos e garantias constituídos pelo mutuário em favor do agente financeiro, fica definido que a liquidação antecipada do contrato de financiamento, seja por iniciativa do mutuário ou do agente financeiro, dependerá de prévia e expressa anuência do Agente Operador, sob pena de ineficácia do ato e, conseqüentemente, da quitação conferida;

- i) manifestação quanto à existência, em regulamentação interna do agente financeiro, da obrigatoriedade de relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria com os resultados das análises sobre as operações lastreadas com recursos do FGTS.

12.1.1.3 Cumprimento das condições e limites previstos para concessão dos financiamentos aos mutuários/tomadores de recursos, referente às contratações ocorridas no exercício orçamentário encerrado:

- a) manifestação quanto à suficiência da documentação e/ou certificações/licenças exigidas e quanto ao cumprimento da verificação prévia do Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, em relação ao proponente/tomador/empresa executora do empreendimento, assegurando a observância das diretrizes do Programa e da Política Socioambiental do FGTS;

- a.1) manifestação quanto ao atendimento do gerenciamento do risco climático de que trata a Resolução CMN n.º 4.557/2017, para os agentes financeiros classificadas nos grupos S1 a S4, conforme Resolução CMN n.º 4.553/2017.

- b) manifestação quanto à regularidade no enquadramento das operações;
 - c) manifestação quanto à regularidade do valor limite de financiamento, aplicação das taxas de juros e remuneração do agente financeiro e prazo de amortização.

12.1.1.4 Manifestação quanto à contabilização dos valores oriundos do FGTS, de forma segregada aos recursos do próprio agente financeiro, com apresentação de evidência(s) do cumprimento, e quanto à compatibilidade do saldo das operações frente às contratações efetivadas.

12.1.1.5 Descrição detalhada de cada um dos apontamentos da auditoria interna ou auditoria independente afetos às aplicações dos recursos do FGTS, com as respectivas recomendações.

- 12.1.1.6 Descrição detalhada sobre as ações adotadas em face de recomendações da auditoria interna ou auditoria independente em relatórios de exercícios anteriores, contemplando a data de atendimento ou previsão de atendimento de cada ação.
- 12.1.1.7 Cumprimento das regras de desembolso de recursos do agente financeiro aos mutuários/tomadores de recursos, ocorridas durante o exercício, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação:
- a) manifestação quanto à realização da liberação de recursos (desembolso) em conta única ou conta vinculada ao contrato de financiamento;
 - b) manifestação quanto ao cumprimento do prazo para desembolso aos mutuários/tomadores de recursos, contados do recebimento dos recursos do Agente Operador;
 - c) manifestação, quando aplicável, relativa à suficiência de Licenças Ambientais, do Relatório do Trabalho Social, do Documento de Origem das madeiras nativas (DOF) ou Guia Florestal (DOF), da comprovação relativa à correta destinação dos Resíduos de Construção e Demolição (RCD), exigidas na fase de desembolso, assegurando a observância das diretrizes do Programa e da Política Socioambiental do FGTS.
- 12.1.1.8 Cumprimento das regras de recolhimento das antecipações aos mutuários/tomadores de recursos, ocorridas durante o exercício, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação:
- a) manifestação quanto ao acompanhamento do aporte do valor da contrapartida para cada operação de financiamento;
 - b) manifestação de que foi comprovada a execução da etapa física da obra, no percentual mínimo previsto até a próxima solicitação de desembolso ou no prazo máximo estabelecido.
- 12.1.1.9 Cumprimento das regras de recolhimento das liquidações antecipadas, amortizações extraordinárias e distratos ao Agente Operador, ocorridas durante o exercício, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação:
- a) manifestação sobre a quantidade de operações cujo recolhimento foi realizado em conformidade às regras do FGTS;
 - b) manifestação sobre a quantidade de operações cujo recolhimento foi realizado em desconformidade às regras do FGTS;
 - c) manifestação expressa sobre a não ocorrência de liquidações antecipadas, amortizações extraordinárias e distratos durante o exercício, quando for o caso.

- 12.1.1.9.1 Os critérios de recolhimento que devem ser observados são os seguintes:
- a) se a movimentação financeira ocorreu dentro do prazo regulamentar;
 - b) se o agente financeiro calculou corretamente: atualização monetária, juros moratórios, juros remuneratórios e multa.
- 12.1.1.9.2 Para validação desse critério é permitido a utilização de metodologia por amostragem.
- 12.1.1.10 Manifestação quanto à observância, por parte do agente financeiro, das diretrizes da Política Socioambiental do FGTS nos aspectos relativos à contratação e ao desembolso de recursos.
- 12.1.1.11 Cumprimento, pelo agente financeiro, de vistorias in loco de forma a atestar a evolução da obra, quando for o caso.
- 12.1.2 Para cada aspecto citado no subitem [12.1.1](#), a auditoria deve se pronunciar sobre a(s) técnica(s) de auditoria utilizada(s), a(s) regra(s) considerada(s) e o resultado da análise, com exceção dos subitens [12.1.1.5](#) e [12.1.1.6](#).
- 12.1.3 O relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria deve ser encaminhado ao Agente Operador, anualmente, até 30 de maio.
- 12.1.3.1 É admitido o aceite de relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria enviado eletronicamente, contendo a assinatura eletrônica do responsável pela emissão desse documento, cuja autenticidade e integridade possa ser comprovada por meio de Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada ao ICP-Brasil.
- 12.1.4 Caso haja recomendações consignadas no relatório de auditoria independente ou relatório específico de auditoria interna ou parecer de auditoria, o agente financeiro deve encaminhar comunicação formal ao Agente Operador, relativa às propostas de ações corretivas e respectivos prazos de atendimento, concomitantemente ao envio do relatório ou parecer.
- 12.1.4.1 É admitido o aceite da comunicação formal de que trata o subitem [12.1.4](#) enviada eletronicamente, contendo a assinatura eletrônica do responsável legal do agente financeiro, cuja autenticidade e integridade possa ser

comprovada por meio de Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada ao ICP-Brasil.

- 12.1.5 Serão recusados relatórios de auditoria independente ou relatórios específicos de auditoria interna ou pareceres de auditoria:
- a) que apresentem quaisquer restrições de uso e/ou acesso ao Agente Operador do FGTS;
 - b) que não contenham manifestação quanto à observância, por parte do agente financeiro, dos aspectos citados no subitem [12.1.1](#);
 - c) que não contenham manifestação quanto à observância, por parte do agente financeiro, das diretrizes da Política Socioambiental do FGTS nos aspectos relativos à concessão e ao desembolso de recursos, a partir dos relatórios ou pareceres referentes ao exercício orçamentário de 2021;
 - d) do tipo "Asseguração Limitada".
- 12.1.6 Em caso de não cumprimento do prazo de entrega citado no subitem [12.1.3](#) ou de apresentação de relatório ou parecer avaliado como insatisfatório ou recusado, o Agente Operador notificará o agente financeiro para promover a devida regularização.
- 12.1.7 Fica a critério do Agente Operador a suspensão de novas contratações enquanto persistir a pendência.
- 12.1.8 O Agente Operador pode dispensar a entrega dos relatórios de auditoria independente ou relatórios específicos de auditoria interna ou pareceres de auditoria, quando o agente financeiro possuir apenas operações de crédito em fase de amortização regular, devendo a auditoria se manifestar expressamente quanto a inexistência de todas as ocorrências relacionadas abaixo:
- a) Obra em execução no ano orçamentário de referência;
 - b) Operações com desembolso de recursos do agente financeiro aos mutuários/tomadores de recursos, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;
 - c) Operações com desembolso na forma de antecipação de recursos aos mutuários/tomadores de recursos, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;
 - d) Operações com recolhimento das liquidações antecipadas ao Agente Operador, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação;

- e) Operações com amortizações extraordinárias ao Agente Operador, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação; e
- f) Operações com distrato, independente do ano orçamentário a que se refere à contratação.

12.2 AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS E LIQUIDAÇÕES ANTECIPADAS

- 12.2.1 As amortizações extraordinárias e liquidações antecipadas recebidas pelos agentes financeiros dos seus mutuários finais, devem ser compulsoriamente recolhidas ao Agente Operador conforme prazo estabelecido do subitem [6.3.1.2](#) do Capítulo IV.
- 12.2.2 Os valores dos recolhimentos serão efetuados com atualização monetária, calculados pelo critério *pro-rata-die* da data do recebimento pelo agente financeiro até a data do efetivo recolhimento ao Agente Operador.
- 12.2.3 Nas operações firmadas anteriormente à publicação da Resolução CCFGTS nº 702/2012, cujo contrato tenha cláusula específica sobre os recolhimentos de que trata este item, devem ser mantidas as condições pactuadas no referido contrato.

12.3 ACESSO ÀS INFORMAÇÕES

- 12.3.1 Considerando a necessidade de acesso às informações relativas aos contratos de empréstimos e financiamentos necessárias ao cumprimento das obrigações legais dos órgãos responsáveis pela curatela, gestão, operação, fiscalização e controle relativos ao Fundo e à utilização dos seus recursos, a formalização das operações de créditos lastreadas com recursos do FGTS devem prever autorização para esse fim.
- 12.3.2 Para tanto, todos os contratos de empréstimos e financiamentos firmados com recursos do FGTS, devem conter cláusula de autorização, por parte dos tomadores, para que os agentes financeiros e o Agente Operador do FGTS forneçam as informações necessárias ao acompanhamento dessas operações pelo Conselho Curador do FGTS, Ministério da Fazenda, Ministério das Cidades, Agente Operador e órgãos de controle interno e externo da União.

12.4 POLÍTICA SÓCIOAMBIENTAL DO FGTS

- 12.4.1 Para contratação das operações de crédito com recursos do FGTS, os agentes financeiros, os agentes promotores e os tomadores, no âmbito de

suas competências, deverão observar as condições estabelecidas na Política Socioambiental do FGTS.

- 12.4.1.1 A Política Socioambiental do FGTS busca contribuir para o processo de desenvolvimento sustentável brasileiro, observados os seguintes princípios:
- a) prevenção e mitigação de impactos ambientais;
 - b) uso responsável de recursos naturais;
 - c) proteção dos direitos dos trabalhadores;
 - d) proteção dos direitos humanos e saúde;
 - e) respeito aos povos indígenas e comunidades tradicionais;
 - f) proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, paisagístico e arqueológico.
- 12.4.2 Para as agentes financeiros classificadas nos grupos S1 a S4, conforme Resolução CMN n.º 4.553/2017 observam, ainda, as implicações advindas da Resolução CMN n.º 4.557/2017, quanto ao gerenciamento do risco climático nas operações com recursos do FGTS.
- 12.4.3 Para verificação do atendimento às normas ambientais de prevenção, do meio ambiente e eliminação ou mitigação de impactos ambientais deverá ser apresentada manifestação do órgão responsável, por meio da licença ambiental e outorga, ou a sua dispensa, conforme estabelecido na legislação federal, estadual, distrital ou municipal.
- 12.4.3.1 Deve ser verificado o prazo de validade das licenças e outorgas, e exigida a sua renovação, quando couber.
- 12.4.3.2 A licença de instalação e de operação, quando prevista no empreendimento, são condicionantes para realização do primeiro e último desembolso, conforme subitens [8.1.2.1](#) e [8.1.4.1.1](#) do Capítulo IV.
- 12.4.3.3 No caso de a licença ambiental apresentar condicionantes, o agente financeiro deverá cobrar do Tomador o atendimento dessas condicionantes durante a execução das obras, mediante solicitação de relatórios, vistorias ou outros meios que permitam atestar o cumprimento das mesmas.
- 12.4.4 Atender a legislação aplicável à saúde pública, à vigilância sanitária e epidemiológica e à potabilidade da água, de forma a buscar a eliminação ou a mitigação dos riscos à saúde da população.

- 12.4.5 Atender às normas técnicas e às regulamentações de qualidade, controle de riscos, saúde e segurança da comunidade e dos trabalhadores envolvidos na execução do empreendimento.
- 12.4.5.1 Para isso, deve ser exigido o atendimento dos requisitos previstos na ABNT e apresentação da ART do projeto.
- 12.4.5.2 Devem, ainda, quando couber, ser considerados os apontamentos decorrentes de estudos relevantes realizados por órgãos como a ANA e Ministério das Cidades.
- 12.4.6 Atender à legislação aplicável à ocupação urbana ordenada, incluindo Estatuto das Cidades, Plano Diretor, Leis de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.
- 12.4.6.1 Para tanto, devem ser apresentados projetos aprovados pelos órgãos competentes, que identifiquem os fatores de risco, adequação à conformidade dos planos de saneamento e mobilidade, considerando ainda, quando couber, outros estudos de natureza relevante, conforme o tipo de intervenção.
- 12.4.7 No planejamento de novos projetos devem ser adotadas, quando couber, ações que conduzam à organização eficaz da sociedade e de sua base econômica, respeitando as potencialidades, vocações e características locais e regionais, respeitando o ZEE.
- 12.4.7.1 Deve ser exigida a apresentação da declaração de observância do ZEE, conforme modelo a ser definido pelo agente financeiro.
- 12.4.8 Adotar ações que proporcionem acessibilidade, conforme prevê o Decreto nº 5.296/2004, de 02.12.2004, suas alterações e aditamentos, devendo, na concepção e execução dos empreendimentos, serem utilizadas as premissas do desenho universal nas áreas de uso comum e público, observadas as Normas aplicáveis (NBR 9050).
- 12.4.9 No caso de projetos que preveem a construção de edificações, garantir a utilização de madeira de reflorestamento ou nativa de origem legal, sendo comprovada a procedência por meio do DOF ou da Guia Florestal ou GCA, ou Guia equivalente, emitidos por órgão competente federal, distrital ou estadual.
- 12.4.10 Os projetos deverão buscar soluções adequadas de implantação, de forma a reduzir os impactos, considerando o perfil natural do terreno e minimizar os danos ao meio ambiente.

- 12.4.11 Contemplar espaços com áreas verdes nos empreendimentos, como forma de garantir maior conforto térmico e reduzir a impermeabilização do solo, contribuindo para infiltração das águas pluviais, observadas as diretrizes do manejo sustentável destas águas.
- 12.4.11.1 No caso de projetos da área de saneamento é permitida a utilização do percentual de até 5% do valor do investimento para ações que envolvam a preservação ambiental das áreas verdes.
- 12.4.12 No caso de projetos vinculados ao Programa Pró-Cidades é permitido o financiamento:
- a) de ações de revegetação, arborização e implantação de áreas verdes em áreas próprias ou adjacentes ao empreendimento;
 - b) do gerenciamento da obra constituindo-se em remuneração de atividades de estrutura de gerenciamento de obras para empreendimentos, da área de Infraestrutura Urbana, cujos valores sejam superiores a R\$ 50.000.000,00, quando terceirizadas pelo Mutuário, limitado a até 2,5 % do VI;
- 12.4.13 Adotar ações de uso racional de energia nas edificações e nos sistemas de saneamento e infraestrutura.
- 12.4.14 Os projetos devem prever a adoção de iluminação pública mais eficiente, quando couber.
- 12.4.15 Os projetos deverão adotar a utilização de equipamentos e sistemas voltados à redução e ao gerenciamento do consumo de água, por meio da utilização de sistemas de gerenciamento do consumo e dispositivos economizadores de água e sistemas de reuso, dentre outros.
- 12.4.15.1 O índice de perdas na distribuição é fator limitante para o financiamento de projetos para ampliação de oferta de água.
- 12.4.16 Promover a correta destinação dos RCD, conforme princípios, diretrizes e dispositivos previstos nas legislação federal, estadual, distrital e municipal.
- 12.4.16.1 Deve ser apresentado declaração informando a destinação adequada dos RCD, conforme modelo a ser definido pelo agente financeiro.
- 12.4.17 Previamente à contratação da operação de crédito lastreadas com recursos do FGTS os agentes financeiros devem consultar no sítio Ministério do Trabalho e Previdência, no endereço eletrônico:

<https://www.gov.br/trabalho-e-emprego/pt-br>, opção Assuntos > Inspeção do Trabalho > Fiscalização do Trabalho, item Combate ao Trabalho Escravo, Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo, para verificar se o proponente/tomador dos recursos figura na lista de empregadores envolvidos em situação análoga à de trabalho escravo.

- 12.4.17.1 Caso o proponente/tomador conste da referida lista da Secretaria do Trabalho, o agente financeiro está impedido de contratar financiamento lastreado com recursos do FGTS com esse proponente.
- 12.4.18 No caso de empreendimento com a participação do setor público e privado a execução do projeto de trabalho social, deve ter a participação da população envolvida, para garantir a melhoria das condições de vida, a efetivação dos direitos sociais dos beneficiários e a sustentabilidade da intervenção.
- 12.4.19 Fica obrigatória a existência de projeto de trabalho social no empreendimento que demandar ações de desapropriações e ligações domiciliares de água/esgoto, devendo ser observado, no que couber, o disposto na Portaria do MCID nº 464/2018, que dispõe sobre Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades, suas alterações e aditamentos, e demais normativos específicos do Gestor da Aplicação.
- 12.4.20 Observar a proteção dos direitos humanos e do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e arqueológico.
- 12.4.21 Os projetos devem contemplar ações que evitem a remoção de moradores, considerando sua cultura, tradições, espaço habitado e especificidades pertinentes às populações locais.
- 12.4.22 Implementar medidas de gestão da obra voltadas ao controle e redução de impactos à vizinhança, como ruídos e poluição, e medidas de proteção do sistema de escoamento das águas superficiais, de forma a evitar erosões e sedimentação de materiais, bem como medidas de redução de emissões e do desperdício de materiais nos processos construtivos, em especial quando houver paralisação de obra.

12.5 CESSÃO DE ATIVOS E PASSIVOS COM FUNDING FGTS ENTRE AGENTES HABILITADOS A OPERAR COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO JUNTO AO AGENTE OPERADOR

12.5.1 Para a cessão crédito das operações lastreadas com recursos do FGTS, os agentes financeiros devem observar os requisitos previstos na Resolução do CCFGTS nº 866/2017 e na Circular CAIXA nº 797/2018.

12.6 CASOS EXCEPCIONAIS

12.6.1 É facultado ao Gestor da Aplicação autorizar a exceção de disposições deste Manual, desde que respeitadas as normas do FGTS, a partir de solicitação do proponente ou mutuário e após análise técnica, motivada e conclusiva, do agente financeiro e do Agente Operador.

12.7 Aplicam-se às operações lastreadas com recursos do FGTS, no que couber, as determinações emanadas pela Lei nº 14.179, de 30/06/2021.

12.8 Os esclarecimentos de dúvidas relativos aos procedimentos contidos no presente Manual será realizado pelo Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br ou cefga07@caixa.gov.br).



CAPÍTULO IV

PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS



1 INTRODUÇÃO

- 1.1 Nas Operações de Crédito no âmbito do Programa Pró-Cidades, contratadas e a contratar entre o Agente Operador e o agente financeiro, e nos contratos de financiamento vinculados ao contrato de empréstimo, devem ser observados, no que couber, os aspectos a seguir.

2 CONCEITOS BÁSICOS

ESTUDO DE CONCEPÇÃO	É o estudo de arranjos, sob o ponto de vista qualitativo e quantitativo, dos diferentes aspectos e partes de um projeto, organizados de modo a formarem um todo integrado para a escolha da concepção básica, isto é, a melhor situação sob os aspectos técnicos de engenharia, econômico-financeiro e Social.
PROJETO BÁSICO	É o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objetos da licitação. Elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, conforme normas específicas da ABNT.
PROJETO EXECUTIVO	É o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas da ABNT.
OBJETO/OBJETIVO CONTRATUAL	É a expressão jurídica do objetivo de cada contrato de empréstimo/financiamento a ser executado com recursos do FGTS, caracterizado pela modalidade operacional, pela natureza do empreendimento proposto e por sua localização.
MODALIDADE OPERACIONAL	É a subdivisão, em linhas de financiamento, dos programas de aplicação do FGTS, com o objetivo de organizar operacionalmente a sua implementação e, por conseguinte, melhor explicar os objetivos pretendidos, otimizando a sua consecução.

NATUREZA DO EMPREENDIMENTO	<p>É a especificação do tipo de empreendimento ou das ações a serem executadas.</p> <p>Exemplo: Reabilitação de áreas urbanas da localidade XXX, Município YYY, Estado ZZZ.</p>
META FÍSICA	<p>É o quantitativo físico de obras e serviços, materiais e equipamentos necessários à perfeita execução do projeto objeto do contrato, identificado pelos itens de investimento que caracterizam o projeto.</p> <p>A definição de metas físicas não deve ser confundida com os quantitativos contratualmente previstos para cada item de investimento, podendo, eventualmente, ocorrer sub ou superdimensionamento dos quantitativos previstos.</p>

2 DISPOSIÇÕES COMUNS

2.1 O agente promotor apresenta os elementos do projeto de modo a permitir uma visão abrangente do empreendimento, enfatizando:

- a) o impacto da intervenção no meio urbano, no meio ambiente e na comunidade;
- b) a oportunidade do investimento proposto;
- c) a pertinência da solução técnica adotada;
- d) o planejamento da execução do empreendimento;
- e) a adequação às diretrizes locais de planejamento e à realidade Social, bem como a funcionalidade e o custo estimado.

2.2 A eventual análise de engenharia, a ser realizada pelo agente financeiro, não exime a responsabilidade do mutuário e do agente promotor relativa aos projetos apresentados, conforme estabelecido nas suas respectivas atribuições.

3 FLUXO OPERACIONAL PARA O PROCESSO DE ENQUADRAMENTO, HIERARQUIZAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

3.1 O Proponente ao crédito encaminhará ao agente financeiro, previamente habilitado pelo agente operador, os documentos técnicos, institucionais e jurídicos exigíveis para contratação.

- 3.2 O agente financeiro encaminhará, ao Agente Operador, proposta de contratação das operações selecionadas pelo Gestor da Aplicação.
- 3.3 Agente Operador procederá ao processo de análise e contratação com o agente financeiro das propostas selecionadas pelo Gestor da Aplicação.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DE ABERTURA DE CRÉDITO PELO AGENTE FINANCEIRO AO AGENTE OPERADOR

- 4.1 A proposta de Abertura de Crédito do agente financeiro habilitado para atuar nos programas de aplicação deve ser apresentada ao Agente Operador (cefga070@caixa.gov.br), por meio de manifestação formal, devidamente assinada por seu(s) representante(s) legal(is), contendo a demanda estimada por recursos para aplicação no exercício orçamentário de referência, discriminados por Programa, Setor (público e/ou privado) e UF/região geográfica, conforme Modelo I do Manual de Habilitação FGTS.
- 4.1.1 Ao elaborar a proposta, o agente financeiro deve considerar as condições de aplicação dos recursos previstas neste Manual.
- 4.2 O Agente Operador analisa a referida proposta e, caso aprovada, efetua a alocação de recursos ao agente financeiro, mediante a assinatura de contrato de abertura de crédito ou, quando for o caso de elevação do montante originalmente contratado para o exercício, do(s) termo(s) aditivo(s) ao contrato de abertura de crédito.
- 4.2.1 É admitida a formalização do contrato de abertura de crédito e do termo(s) aditivo(s) ao contrato de abertura de crédito por meio de assinatura digital, desde que realizada por todos os signatários e testemunhas com Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP Brasil.
- 4.2.2 É responsabilidade do agente financeiro promover o registro do contrato de abertura de crédito e do(s) termo(s) aditivo(s) em cartório competente, inclusive os instrumentos contratuais eletrônicos assinados digitalmente com o Certificado Digital emitido no âmbito da ICP Brasil, que fará prova da realização desse ato junto ao Agente Operador.
- 4.2.3 Além dos cartórios físicos, será aceito o registro de instrumento assinado digitalmente por meio da Plataforma Central RTDPIJ Brasil – Serviço Nacional dos Cartórios, disponível em <https://www.rtdbrasil.org.br/autenticacao/login>.

- 4.2.4 Os documentos eletrônicos assinados digitalmente perdem a validade quando impressos.
- 4.3 O agente financeiro que optar pela utilização de meio eletrônico para envio de informações ao Agente Operador, relativas aos contratos de financiamentos, deve apresentar declaração, concomitante à formalização do contrato de abertura de crédito, na qual conste a responsabilidade pela veracidade das informações enviadas, bem como a identificação dos responsáveis pelo envio.
- 4.3.1 A declaração deve ser enviada ao Agente Operador (cefga07@caixa.gov.br), em meio físico ou assinada digitalmente com o Certificado Digital legalmente expedido por uma Autoridade Certificadora (AC) vinculada à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP Brasil.
- 4.3.2 O envio de informações por parte do agente financeiro deverá ocorrer via sistema informatizado previamente autorizado pelo Agente Operador do FGTS.

5 ANÁLISES TÉCNICAS

5.1 PROPOSTA DE FINANCIAMENTO

- 5.1.1 Na análise da proposta de financiamento apresentada pelo Proponente/agente promotor, o agente financeiro deve observar, no mínimo, as normas e condições operacionais estabelecidas neste Manual.
- 5.1.2 No caso de operações vinculadas ao Setor Público, o agente financeiro deve observar as regras de endividamento.
- 5.1.3 Documentação básica para formalização da proposta de financiamento:

PROCESSO DE CONCESSÃO, PERMISSÃO OU AUTORIZAÇÃO

- a) Lei Orgânica do Município, Lei Complementar ou Decreto que define a delegação dos serviços de saneamento referentes ao abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário;
- b) Lei autorizativa para concessão dos serviços de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário à iniciativa privada;
- c) Edital de licitação completo;
- d) Ata de homologação da licitação;

	<p>e) Contrato de concessão e instrumentos de re- ratificação do contrato, se for o caso;</p> <p>f) Norma e sistema de regulação.</p>
CONCESSIONÁRIO PRIVADO	<p>a) Contrato social e alterações contratuais do consórcio detentor da concessão;</p> <p>b) Estatuto Social e posteriores alterações;</p> <p>c) CNPJ;</p> <p>d) Instrumento de sub-rogação do contrato à empresa de propósito específico – SPE, se for o caso;</p> <p>e) CNPJ da nova empresa SPE, se for o caso ;</p> <p>f) Ficha de cadastro (nome, cargo, endereço, telefones de contato) dos responsáveis pelo assuntos relativos à proposta apresentada;</p> <p>g) Carteira de Identidade e CPF dos sócios diretores e esposas.</p>
EMPRESAS CONSORCIADAS	<p>Árvore de Participações Societárias das empresas que compõe o consórcio, detalhadas até o nível de controle pelos sócios pessoa física.</p>

5.2 EMPREENDIMENTO

ÁREA OU MUNICÍPIO, OBJETO DA CONCESSÃO	<p>Caracterização do município ou da área de concessão, contemplando a localização geo-política, clima, topografia, bacia hidrográfica, atividades econômicas, renda per capita da população, PIB do município, etc.</p>
ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA	<p>Devem ser observados todos os aspectos de enquadramento constantes do item 5 do Capítulo III.</p>
AÇÕES FINANCIÁVEIS	<p>Deve ser observado o enquadramento final do empreendimento dentre as ações financiáveis previstas, respeitando suas características e especificidades.</p>
OPORTUNIDADE DAS OBRAS/SERVIÇOS	<p>Com base nos elementos fornecidos, que caracterizam o sistema existente e sua situação operacional, deve o agente financeiro, após verificação “in loco”, manifestar-se sobre a real necessidade e oportunidade do empreendimento, bem como sobre o impacto resultante de sua intervenção na comunidade, no meio urbano e no meio ambiente.</p>

5.3 PROJETO

5.3.1 Verifica a solução adotada para o empreendimento, quanto à sua funcionalidade, à compatibilidade entre os custos, aos prazos de execução,

aos aspectos arquitetônicos, à metodologia, à tecnologia construtiva, às especificações, aos cronogramas, ao QCI, aos quantitativos das obras e serviços e aos materiais e equipamentos previstos.

5.3.2 Os valores das obras, serviços, materiais e equipamentos são analisados pelo agente financeiro de maneira a guardar compatibilidade com os custos de mercado e observadas referências de preços oficiais.

5.3.2.1 Verifica, também, a existência de indefinições ou condicionantes que possam vir a alterar os objetivos, custos, prazos ou forma de execução do empreendimento ou, ainda, atrasar o início da execução das obras pela sua imponderabilidade.

5.3.2.2 Quando a implantação do empreendimento for prevista em etapas, deverá ser garantida a plena funcionalidade para cada uma das etapas.

5.3.3 O cronograma físico-financeiro é analisado, observando:

a) a compatibilidade da programação de execução das obras e da aquisição de materiais e equipamentos com os itens definidos e adequadamente detalhados, sem caracterizar antecipação de recursos, salvo nas condições previstas no subitem [8.1.5.1](#) possibilitando uma execução segura do empreendimento;

b) a adequação do prazo entre a contratação e o primeiro desembolso com as providências que devem ser tomadas pelo mutuário e pelo agente promotor nesse período (licitação, elaboração do projeto executivo, contratação das obras/serviços e do fornecimento de materiais/equipamentos).

5.3.3.1 Não há necessidade de assinatura da empresa contratada, quando da análise do projeto.

5.3.4 A análise de engenharia, a ser realizada pelo agente financeiro, não exime a responsabilidade do tomador/agente promotor relativa aos projetos apresentados, conforme estabelecido nas suas respectivas atribuições.

5.4 ECONÔMICO-FINANCEIRA

5.4.1 Os agentes financeiros definem os seus parâmetros técnicos e operacionais para proceder a análise de capacidade de pagamento que permita aferir a real situação econômico-financeira do mutuário para assumir o

financiamento pretendido, de forma a assegurar o retorno dos recursos a serem financiados.

5.4.2 Por ocasião da aprovação da operação de crédito é obrigatória que a análise econômico-financeira esteja válida.

5.4.3 A manifestação do agente financeiro deve estar consignada em campo próprio do Relatório Síntese, Anexo XIII.

5.4.4 A elaboração e envio do Relatório Síntese ao Agente Operador fica dispensada nos casos em que a contratação ocorra diretamente no SIAVO.

5.5 JURÍDICA

5.5.1 A análise jurídica da proposta é realizada pelo agente financeiro que, com base na documentação apresentada pelo Tomador, deve abordar, no mínimo, os seguintes aspectos:

- a) processo licitatório;
- b) contratação da concessão, se for o caso;
- c) aspectos legais de constituição da empresa de propósito específico, com base no que preconiza a legislação vigente;
- d) situação do tomador perante os tributos e encargos previstos em lei;
- e) legalidade das garantias acessórias vinculadas ao financiamento.

5.6 MANIFESTAÇÃO CONCLUSIVA

5.6.1 O agente financeiro deve opinar conclusivamente sobre a viabilidade ou não da proposta, considerando os parâmetros aqui definidos, bem como outros julgados pertinentes. Deve, ainda, apontar os documentos para apresentação posterior, desde que os elementos deles constantes não descaracterizem a análise efetivada.

6 CONTRATO DE FINANCIAMENTO

6.1 AUTORIZAÇÃO PARA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

6.1.1 Consiste em autorização prévia por parte do Agente Operador, para que o agente financeiro formalize com o proponente o contrato de financiamento

ou cédula bancária de operação de crédito, e deverá ser solicitado a cada pedido de financiamento.

6.1.1.1 A autorização prévia pelo Agente Operador é necessária para que se verifique a disponibilidade no orçamento operacional para a reserva dos recursos.

6.1.2 O agente financeiro envia ao Agente Operador o pedido de autorização para contratação através da Plataforma SIAVO, prestando informações sobre a operação a ser contratada.

6.1.2.1 De posse das informações, em até D+4 o Agente Operador avalia a viabilidade da operação, bem como a situação de regularidade junto ao FGTS, CADIN e CND, quando for o caso, do agente financeiro e do mutuário.

6.1.2.2 Havendo viabilidade de contratação, a proposta fica disponível para contratação pelo Agente Financeiro através da plataforma SIAVO.

6.1.1.4.1 Caso o pedido não apresente condições de aprovação, o Agente Operador envia comunicação (ofício ou comunicação eletrônica) ao agente financeiro, informando-o as razões do indeferimento ou solicitando os ajustes necessários à sua aprovação.

6.2 CELEBRAÇÃO DO FINANCIAMENTO

6.2.1 O agente financeiro, após concluídas todas as fases do processo de análise, e receber autorização do Agente Operador, conforme item [6.1](#), efetua a formalização dos contratos de financiamento com o mutuário.

6.2.2 É admitido a utilização de cédula de crédito bancário, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente da operação de crédito, desde que todas as condições contratuais estabelecidas no contrato de abertura de crédito, especialmente quanto às garantias constituídas em favor do Agente Operador sejam devidamente incluídas.

6.2.2.1 A cédula de crédito bancário deverá cumprir os requisitos de que trata a Lei n.º 10.931, de 02/08/2004, e suas alterações.

6.2.3 O contrato de financiamento firmado entre o agente financeiro e o mutuário final deve conter todas as condições contratuais estabelecidas no contrato de abertura de crédito, especialmente quanto às garantias

constituídas em favor do Agente Operador, bem como cláusula referente ao prazo para realização de primeiro desembolso, conforme subitem [9.2.1](#) e [9.2.3](#) do Capítulo III.

6.2.4 Após a formalização do contrato de financiamento ou cédula de crédito bancário, o agente financeiro envia 01 cópia digitalizada ao Agente Operador, através da plataforma SIAVO, em até 30 dias contados da data de contratação com o mutuário.

6.2.4.1 No caso das operações firmadas pelos agentes financeiros no mês de dezembro, estas devem ser apresentados ao Agente Operador até o dia 10 de janeiro do exercício seguinte.

6.2.5 De posse do contrato de financiamento ou da cédula de crédito bancário enviada pelo agente financeiro, o Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) realiza a verificação da conformidade da contratação.

6.2.5.1 Estando o contrato ou a cédula em condições de ser aceito, o contrato passa a ser acompanhado pelo Agente Financeiro por meio da plataforma SIAVO.

6.2.5.2 Caso o contrato ou cédula não apresente condições de ser aceito, o Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) encaminha comunicação (ofício ou comunicação eletrônica) ao agente financeiro, indicando as alterações necessárias, e informando-o da impossibilidade de seu aceite, e conseqüentemente, de desembolsos, até que as pendências apontadas sejam regularizadas.

6.3 CANCELAMENTO OU DISTRATO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

6.3.1 CONDIÇÕES GERAIS

6.3.1.1 No caso de cancelamento ou distrato de contratos com desembolsos já realizados, os recursos são devolvidos pelo agente financeiro ao Agente Operador, acrescido da atualização monetária e juros remuneratórios à taxa do contrato de empréstimo, calculados pelo critério pro rata die da data do desembolso pelo Agente Operador até a data da devolução, deduzidas as prestações pagas e eventuais amortizações extraordinárias realizadas no período.

- 6.3.1.1.1 Os recursos de que trata o subitem [6.3.1.1](#) referem-se ao valor integral da dívida na data da efetiva devolução ao Agente Operador.
- 6.3.1.2 Os valores a serem devolvidos devem ser recolhidos pelo agente financeiro ao Agente Operador, até o 5º dia útil do mês subsequente ao do cancelamento ou distrato do contrato de financiamento.
- 6.3.1.3 Caso ocorra o descumprimento do prazo estabelecido no subitem [6.3.1.2](#), além da atualização monetária e dos juros remuneratórios, calculados até a data do recolhimento ao Agente Operador, sobre o valor atualizado incide multa de 2% e juros moratórios à taxa de 12% ao ano, sobre o valor atualizado, calculados pelo critério pro-rata-die a partir do dia seguinte ao 5º dia útil do mês subsequente ao do pagamento efetuado pelo mutuário, até a data do recolhimento ao Agente Operador, conforme orientações previstas nos subitens [6.3.1.3.1](#), [6.3.1.3.2](#), [6.3.1.3.3](#) e [6.3.1.3.4](#) a seguir.
- 6.3.1.3.1 A atualização monetária de que trata este subitem é calculada com base na TR do dia 1º (pro-rata-die), considerando a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive.
- 6.3.1.3.2 A fórmula para cálculo dos juros remuneratórios é $JrRem = VRa \times i \times N / 36500$, em que:
- a) Jr Rem = juros remuneratórios;
 - b) VRa = valor do recolhimento atualizado;
 - c) I = taxa de juros do contrato;
 - d) N= número de dias em atraso, do recebimento do valor pelo agente, inclusive, até o recolhimento ao Agente Operador, exclusive.
- 6.3.1.3.3 A fórmula para cálculo dos juros moratórios é: $J m = VRa \times (12 \div 36500) \times N$, em que:
- a) JM = juros de mora;
 - b) VRa = valor do recolhimento atualizado;
 - c) N = número de dias em atraso contados a partir do dia seguinte ao 5º dia útil do mês subsequente ao do pagamento efetuado pelo mutuário, até a data de recolhimento ao Agente Operador.
- 6.3.1.3.4 A fórmula para cálculo do valor da multa é $M=VRa \times 0,02$, em que:
- a) M = multa;

b) VRa = valor do recolhimento atualizado.

6.3.1.4 No caso de devolução de recursos de que trata este subitem, pelo mutuário ou agente promotor, ao agente financeiro, os encargos não poderão ser superiores aos estabelecidos neste subitem.

6.3.2 PARCELAMENTO DA DEVOLUÇÃO DO RECURSO

6.3.2.1 Nos casos em que não for possível atingir o objeto ou objetivo do contrato e que seja necessário o distrato da operação de crédito, a devolução dos recursos do FGTS aplicados no empreendimento financiado poderá ocorrer em até 12 parcelas, a pedido do tomador e desde que haja manifestação favorável do agente financeiro.

6.3.2.2 O agente financeiro deverá analisar se a quantidade de parcelas solicitadas para devolução dos recursos do FGTS está de acordo com a capacidade de pagamento do tomador e encaminhar a proposta, acompanhada de justificativa, ao Agente Operador.

6.3.2.3 Durante o prazo do parcelamento deverão ser mantidas as garantias da operação em favor do FGTS.

6.3.2.4 O Agente Operador comunicará ao Gestor da Aplicação o prazo para o encerramento da operação de crédito.

7 ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

7.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1.1 São alterações passíveis de serem promovidas nos contratos firmados entre o Agente Operador e o agente financeiro e nos firmados entre o agente financeiro e o mutuário final, mediante a ocorrência de fatos que tornem inexecutável a manutenção dos termos originalmente pactuados.

7.1.2 No caso de Atualização do Cronograma de Desembolso, Alteração do Prazo de Desembolso e Alteração de Valor de Itens de Investimentos, que são modificações contratuais mais rotineiras na fase de execução das obras/serviços, desde que não aumente o prazo de carência, nem aumente o orçamento de desembolso do exercício e não altere as metas físicas, essas

alterações são formalizadas no decorrer da execução do empreendimento ou, em uma única vez, ao final da execução do empreendimento, oportunidade em que é realizado um ajuste no contrato de financiamento, de forma a consolidar tais alterações com envio de cópia da Carta Reversal ou do Aditivo Contratual ao Agente Operador.

7.1.3 Nas situações em que houver a celebração de Termo Aditivo ao Contrato de Financiamento, e ocorra descumprimento de compromisso pelo tomador, é admitido que a Carta Reversal seja emitida e assinada somente pelo agente financeiro, exclusivamente nos casos em que ocorra o encerramento do cronograma de desembolsos.

7.2 ALTERAÇÃO DO CONTRATO AGENTE FINANCEIRO X TOMADOR

7.2.1 A alteração contratual deve ser caracterizada como decorrente de modificações julgadas absolutamente imprescindíveis à conclusão e/ou complementação contrato de financiamento e incide sobre o cronograma de desembolso e/ou prazo de carência, os valores dos itens de investimento, o objeto/objetivo contratual e o valor da contrapartida, originalmente contratados.

7.2.2 PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA REALIZAÇÃO DO PRIMEIRO DESEMBOLSO

7.2.2.1 A prorrogação do prazo para realização do primeiro desembolso pode ser concedida pelo Agente Financeiro, pelo período de até 12 meses, caso o primeiro desembolso não seja realizado no prazo estabelecido contratualmente, na hipótese de ocorrência de ao menos uma das seguintes situações:

- a) resultado de licitação deserto ou fracassado;
- b) revogação ou não concessão tempestiva de licença ambiental, alvará de construção ou outras autorizações e aprovações de projeto competentes de entes de outras esferas;
- c) existência de embargo, ação judicial ou apontamento de órgãos de controle, que tenham determinado a paralisação da intervenção; e
- d) demais aspectos impeditivos à consecução do objeto não imputáveis ao mutuário.

7.2.2.1.1 A prorrogação de que trata este subitem pode ser concedida em várias etapas desde que o total do prazo prorrogado não ultrapasse a 12 meses.

- 7.2.2.1.2 O agente financeiro deverá comunicar ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) com antecedência prévia de 30 dias do fim do prazo estabelecido contratualmente para o primeiro desembolso.
- 7.2.2.1.3 Decorrido esse prazo, se o primeiro desembolso não foi realizado, o agente financeiro pode promover sua rescisão de pleno direito, com retorno dos recursos às disponibilidades do FGTS.
- 7.2.2.2 O agente financeiro deve inserir cláusula no contrato de financiamento contendo os dispositivos previstos no subitem [7.2.2.1](#), no que couber.
- 7.2.2.3 A formalização da alteração é feita pelo agente financeiro, por intermédio de Carta Reversal, conforme Anexo II, enviando em até 20 dias cópia ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), por meio eletrônico contendo a assinatura eletrônica de um representante legal do tomador, cuja autenticidade e integridade possa ser comprovada por meio de Certificado Digital legalmente expedido, acompanhado do novo cronograma de desembolso.
- 7.2.2.4 Após a comunicação do agente financeiro do prazo de prorrogação do primeiro desembolso do contrato, o Agente Operador informará ao Gestor da Aplicação, no prazo de até 30 dias a contar da data de recebimento, os contratos com o prazo do primeiro desembolso prorrogado.

7.2.3 ATUALIZAÇÃO DO CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

- 7.2.3.1 A atualização do cronograma de desembolso pode ser autorizada caso a execução do empreendimento não ocorra conforme estabelecido contratualmente.
- 7.2.3.2 A atualização do cronograma de desembolso consiste na redistribuição dos valores mensais previstos e a desembolsar, admitindo-se a sua alteração, desde que mantido:
- a) o prazo de carência vigente;
 - b) o valor total das participações de cada entidade no financiamento;
 - c) o mesmo prazo de desembolso; e

d) as demais condições contratuais.

7.2.3.3 A proposta, após aprovação no âmbito do agente financeiro, não precisa ser submetida à apreciação do Agente Operador.

7.2.3.3.1 Para tanto, o agente financeiro deve enviar mensagem eletrônica ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), informando da alteração promovida no cronograma financeiro do empreendimento e solicitando replicação de tal atualização no cronograma de desembolso do contrato do Agente Operador.

7.2.4 ALTERAÇÃO DO PRAZO DE DESEMBOLSO

7.2.4.1 A alteração do prazo de desembolso consiste na prorrogação ou diminuição do prazo compreendido entre a data de assinatura do contrato de financiamento até a data prevista para último desembolso constante no cronograma físico-financeiro do contrato de financiamento.

7.2.4.2 Sempre que houver alteração do prazo de desembolso, o prazo de carência mantém-se inalterado, exceto quando houver solicitação concomitante da alteração do prazo de carência pelo tomador, a qual deve ser procedida conforme item [7.2.5](#).

7.2.4.3 A proposta, após aprovação no âmbito do agente financeiro, não precisa ser submetida à apreciação do Agente Operador.

7.2.4.3.1 Para tanto, o agente financeiro deve enviar mensagem eletrônica ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) comunicando-a da alteração promovida no cronograma físico-financeiro e solicitando replicação de tal atualização no cronograma de desembolso do contrato do Agente Operador.

7.2.4.3 Caso o novo cronograma aprovado pelo agente financeiro implique aumento de desembolso no exercício, a replicação de que trata o subitem [7.2.4.3.1](#) fica condicionada à disponibilidade de recursos no orçamento de desembolso do FGTS.

7.2.5 ALTERAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

7.2.5.1 A alteração do prazo de carência pode ser concedida pelo agente financeiro caso a conclusão do empreendimento não ocorra no prazo estabelecido contratualmente, observadas as seguintes condições:

- a) o prazo de carência final do contrato de financiamento não poderá exceder o limite de 48 meses (prazo original + prorrogação = limitado a 48 meses);
- b) limitada à metade do prazo original de carência do contrato de financiamento;
- c) redução concomitante do prazo de amortização em igual número de meses ao da prorrogação aprovada.

7.2.5.2 A solicitação de prorrogação do prazo de carência deve ser apresentada pelo mutuário ou agente promotor ao agente financeiro, que, após análise e aprovação no âmbito de sua competência, deverá comunicar ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), no prazo de até 10 dias a contar da data da aprovação, acompanhando, quando aplicável, a documentação mínima exigida:

- a) novo cronograma de desembolso, incluindo o valor acumulado das parcelas já desembolsadas e a desembolsar, conforme Anexo III;
- b) manifestação expressa do agente financeiro concordando com a redução do prazo de amortização na mesma proporção pretendida, se for o caso;
- c) novo prazo de carência, objetivando compatibilizar as condições de desembolso e carência entre o contrato do agente financeiro/mutuário e o contrato do agente financeiro/Agente Operador, e as novas condições sejam incluídas no sistema do Agente Operador;
- d) parecer técnico do agente financeiro atestando a necessidade de ampliação do prazo de conclusão do empreendimento.

7.2.5.3 Fica vedada a prorrogação do prazo de carência para contratos em situação de retorno parcial por mais de 3 meses.

7.2.5.4 A formalização da alteração é feita pelo agente financeiro, por intermédio de Carta Reversal com o "de acordo" do Tomador, conforme Anexo II, enviando em até 20 dias cópia ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), sendo admitido o aceite da Carta Reversal enviada eletronicamente contendo a assinatura eletrônica de um representante legal do tomador, cuja autenticidade e integridade possa ser comprovada por meio de Certificado Digital legalmente expedido.

7.2.6 ALTERAÇÃO DE METAS FÍSICAS

- 7.2.6.1 Consiste em modificações nos quantitativos físicos (ampliações ou reduções) e/ou especificações nas obras, serviços, materiais ou equipamentos constantes nos itens de investimento do QCI, que resultem na alteração dos benefícios sociais propostos pela intervenção e sejam consideradas aderentes ao objetivo contratual original e à funcionalidade do empreendimento.
- 7.2.6.1.1 A alteração de metas físicas modifica as capacidades, potências, diâmetro, extensões, área de construção, etc, que resulte em impacto no benefício social gerado.
- 7.2.6.1.2 Não envolve, portanto, a modificação dos quantitativos e/ou especificações dos serviços necessários à execução dessas metas físicas, tais como: volume de terraplenagem, volume de concreto, troca de materiais, que são considerados itens de investimento.
- 7.2.6.2 A solicitação de alteração de metas físicas é efetuada pelo tomador/agente promotor ao agente financeiro, que após análise e aprovação no âmbito de sua competência, submete-a ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), acompanhada da seguinte documentação:
- a) justificativa sobre as alterações propostas, onde deverão ser abordados, obrigatoriamente, os seguintes aspectos:
 - a.1) preservação do objeto e dos demais dispositivos contratuais;
 - a.2) adequação das obras/serviços já executados;
 - a.3) exequibilidade do cronograma proposto;
 - a.4) demonstração que a funcionalidade e a viabilidade econômico-financeira do empreendimento estão mantidas;
 - a.5) exequibilidade do cronograma proposto.
 - b) Carta Consulta;
 - c) QCI proposto, Anexo X, conforme o caso;
 - d) novo cronograma físico-financeiro, incluindo as parcelas já executadas e a executar, conforme Anexo IV;
 - e) novo cronograma de desembolso, incluindo o valor acumulado das parcelas já desembolsadas e a desembolsar, conforme Anexo III;
 - f) QCII, conforme Anexo XI;
 - g) Relatório Síntese, Anexo XII, elaborado pelo agente financeiro, onde conste que todos os aspectos técnicos da proposta, e se a alteração proposta afetar os benefícios à população beneficiária, foram examinados e que a funcionalidade e a viabilidade econômico-financeira

do contrato de financiamento estão preservadas, bem como a manifestação conclusiva sobre a viabilidade de aprovação da alteração pretendida;

h) manifestação da área competente do meio ambiente, quando for o caso.

7.2.6.3 A alçada de aprovação dessa alteração contratual é do Agente Operador.

7.2.6.3.1 A critério do Agente Operador, pode ser solicitada documentação complementar julgada necessária à análise e atendimento da solicitação de alteração contratual.

7.2.6.4 A redução de meta física não pode ser utilizada para suprir aumento de custos ou diferenças de índices de reajustamento oriundas do contrato de execução.

7.2.6.4.1 Os valores de empréstimo e de contrapartida são reduzidos na mesma proporção da redução das metas, respeitando a paridade atual do contrato, exceto quando os valores decorrentes da redução das metas físicas forem utilizados para:

a) suprir aumento de custos referentes a alteração de projeto e/ou ocorrência de serviços não previstos originalmente;

b) resultado do processo licitatório for superior ao orçado originalmente, observado o subitem [5.3.2](#).

7.2.6.4.2 No caso de alteração de projeto e/ou ocorrência de serviços não previstos, a redução de metas físicas somente pode ocorrer se não impactar na funcionalidade do empreendimento.

7.2.6.5 No caso de redução de metas físicas com devolução de recursos já desembolsados, o valor liberado originalmente deve ser devolvido ao FGTS mediante amortização extraordinária do saldo devedor do contrato de financiamento firmado entre o agente financeiro e o tomador, com replicação no contrato do Agente Operador, na data presente.

7.2.6.5.1 Nesse caso, o valor a ser amortizado não é atualizado monetariamente.

7.2.6.5.2 É vedado o uso dos valores decorrentes da redução de metas físicas para compor o saldo a reprogramar do contrato.

7.2.6.6 Alternativamente à redução de metas físicas, deve ser avaliada a possibilidade de aumento da contrapartida do tomador, preservando-se, assim, a meta física original.

- 7.2.6.6.1 A proposta de aumento de meta física só pode ser submetida ao agente financeiro após verificadas as condições que visem assegurar o atingimento das metas inicialmente contratadas.
- 7.2.6.7 Em hipótese alguma podem ser aprovadas solicitações de alteração de metas físicas que contemplem a alocação de novos recursos do FGTS.
- 7.2.6.8 Na alteração de metas físicas ocorrida após o alcance do objetivo original do contrato, serão utilizados os recursos provenientes do saldo residual, observando as condições estabelecidas nos subitens [7.2.9.5.2](#) e [7.2.9.8](#).
- 7.2.6.9 Aprovada a alteração contratual, o agente financeiro providencia sua formalização junto ao tomador/agente promotor, por intermédio de Termo Aditivo Contratual original ou Carta Reversal com o “de acordo” do Tomador, enviando em até 20 dias cópia ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br).
- 7.2.6.9.1 O termo aditivo ao contrato ou a Carta Reversal com o “de acordo” do Tomador deve conter a modalidade de intervenção que amplia o objeto do contrato original e o novo cronograma de desembolso da operação.
- 7.2.6.9.2 A formalização contratual de que trata este subitem observa as condições estabelecidas nos subitens [7.2.9.5.2](#) e [7.2.9.5.3](#).
- 7.2.6.10 As propostas para utilização de saldo residual destinadas à alteração de metas físicas devem ser examinadas pelos agente financeiros de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos neste subitem, observados as situações contidas no subitem [7.2.6.9.1](#) e no subitem [7.2.6.10.1](#).
- 7.2.6.10.1 O enquadramento das propostas de que trata o subitem [7.2.6.10](#) deve observar a condição estabelecida no subitem [7.2.9.9](#).

7.2.7 ALTERAÇÃO DO VALOR DA CONTRAPARTIDA

- 7.2.7.1 A alteração da contrapartida objetiva possibilitar a conclusão do empreendimento, em face de aumento de custos, independente da alteração das metas físicas contratuais.
- 7.2.7.1.1 O aumento de custo decorrente de reajuste/realinhamento de preços deve, preferencialmente, ser coberto com aumento de contrapartida, podendo

ser utilizado os recursos disponíveis em saldo a reprogramar, conforme subitem [8.3.7](#) e alínea "a" do subitem [8.2.1.6](#).

- 7.2.7.1.2 No caso de alteração que implique redução do valor da contrapartida contratada originalmente, esta nunca pode ser inferior à contrapartida mínima prevista para o Programa na data de assinatura do contrato de financiamento.
- 7.2.7.1.2.1 Nesse caso, a redução da contrapartida não pode impactar na funcionalidade do empreendimento.
- 7.2.7.2 As eventuais diferenças a maior apuradas entre o valor licitado e o valor de investimento originalmente contratado devem ser resolvidas com o aumento do valor da contrapartida.
- 7.2.7.3 A solicitação deve ser efetuada pelo tomador/agente promotor ao agente financeiro, acompanhada da documentação definida por este.
- 7.2.7.4 Ao se proceder à reprogramação, deve ser apurada a nova relação de valor de participação do empréstimo e de contrapartida, relativamente ao novo valor de investimento, com a finalidade de se verificar a equalização das participações, ou seja, preservar a condição normativa de que a cada desembolso deve ser observado, no mínimo, o percentual cumulativo de contrapartida relativo ao valor de investimento.
- 7.2.7.4.1 Quando se tratar de ente da Federação, declaração do mutuário, assinado pelo chefe do poder executivo, de que o novo valor de contrapartida contratual proposto está legalmente adequado orçamentária e financeiramente com a Lei Orçamentária Anual, bem como compatível com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias.
- 7.2.7.4.2 Quando se tratar de empresa estatal independente, declaração do mutuário, assinado pelo Presidente da entidade, de que empresa dispõe de recursos financeiros para integralizar o novo valor de contrapartida contratual.
- 7.2.7.5 No caso do Setor Público, para os fins da declaração de adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, considera-se:

- a) adequada com a lei orçamentária anual, a despesa objeto de dotação específica e suficiente, ou que esteja abrangida por crédito genérico, de forma que somada todas as despesas da mesma espécie realizadas e a realizar, previstas no programa de trabalho, não sejam ultrapassados os limites estabelecidos para o exercício;
- b) compatível com o plano plurianual e a lei de diretrizes orçamentárias, a despesa que se conforme com as diretrizes, objetivos, prioridades e metas previstos nesses instrumentos e não infrinja qualquer de suas disposições.

7.2.7.6 A alçada de aprovação dessa alteração contratual é do agente financeiro, observadas, no mínimo, as condições aqui estabelecidas.

7.2.7.8 As situações não previstas neste subitem devem ser encaminhadas pelo agente promotor/tomador ao agente financeiro, que após análise e manifestação conclusiva, submete a proposta ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br).

7.2.7.9 Aprovada a alteração contratual, o agente financeiro providencia sua formalização e encaminha cópia do termo aditivo ou carta reversal ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), com o de acordo do Tomador, observado o disposto no subitem [7.1.2](#).

7.2.8 SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE PROMOTOR

7.2.8.1 Consiste na substituição do agente promotor no contrato de financiamento, em função do interesse do tomador e do agente promotor a quem se deseja substituir.

7.2.8.2 A solicitação deve ser efetuada pelo tomador ao agente financeiro, acompanhada da documentação definida por este.

7.2.8.3 A alçada de aprovação dessa alteração contratual é do agente financeiro, observadas, no mínimo, as condições aqui estabelecidas.

7.2.8.4 Aprovada a substituição do agente promotor, o agente financeiro providencia sua formalização junto ao tomador, por intermédio de termo de rratificação do contrato e envia cópia ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) para conhecimento.

7.2.9 AMPLIAÇÃO DE OBJETO/OBJETIVO CONTRATUAL COM UTILIZAÇÃO DE SALDO RESIDUAL

- 7.2.9.1 A ampliação de objeto/objetivo contratual é uma modalidade de alteração contratual que possibilita a utilização de saldos residuais de contratos de financiamento, para o financiamento de outras ações não contempladas no projeto original, inclusive em empreendimento e localidade diferente do previsto no contrato original.
- 7.2.9.1.1 Caracteriza-se pela alteração da modalidade da operação, da natureza e/ou da localidade do empreendimento, observados conforme a seleção da proposta e o instrumento contratual firmado entre o agente financeiro e o tomador.
- 7.2.9.1.2 Considera-se saldo residual o saldo remanescente do empréstimo concedido, apurado após a conclusão e alcance do objetivo contratual.
- 7.2.9.1.2.1 É vedada a utilização do saldo residual para contratos de financiamento que não concluíram integralmente o objeto inicialmente pactuado.
- 7.2.9.2 A alçada de aprovação dessa alteração contratual é do Gestor da Aplicação.
- 7.2.9.3 Na existência de saldo residual, ao final da execução do empreendimento o tomador comunica ao agente financeiro, no prazo de até 30 dias, a contar da data de realização do último desembolso, se existe ou não interesse em utilizar o saldo residual, para ampliação do objeto/objetivo do contrato de financiamento.
- 7.2.9.3.1 Decorrido este prazo, não havendo interesse do tomador na sua utilização, o agente financeiro deve promover uma alteração do valor do contrato de financiamento abrangendo todas as alterações físicas ocorridas, e informar o Agente Operador para os ajustes no seu respectivo contrato.
- 7.2.9.4 O agente financeiro deve dar ciência do interesse na utilização do saldo residual ao Agente Operador, com o envio da documentação e manifestação conclusiva sobre a proposta, no prazo de 30 dias a contar da manifestação do mutuário.
- 7.2.9.4.1 O enquadramento das propostas é realizado pelos agentes financeiros e serão consideradas enquadradas as solicitações, cujas operações atendam os seguintes requisitos:

- a) que as alterações, necessariamente, enquadrem-se nas ações financiáveis do Programa;
- b) que eventuais obras/serviços já realizados possuam funcionalidade atestada pelo agente financeiro e aceita pelo Agente Operador;
- c) que seja mantido inalterado o valor financiado originalmente, e o tomador dos recursos responsabilize-se pelo aporte, sob a forma de contrapartida, de outros valores necessários à execução da nova intervenção;
- d) o mutuário proponente apresenta situação regular em relação ao FGTS;
- e) contrato com registro ativo no CADIP;
- f) que o contrato vinculado à solicitação esteja em situação regular, em particular no que tange à aplicação ou retorno dos recursos que eventualmente já tenham sido desembolsados.

7.2.9.4.2 Não são admitidas alterações na taxa de juros, prazo de amortização, percentual mínimo de contrapartida, taxa de risco de crédito e remuneração do agente financeiro, que permanecem conforme originalmente pactuados.

7.2.9.4.3 No caso de contratos que se encontram em fase de auditoria ou com embargos judiciais, inclusive quando a CAIXA for parte em Litisconsórcio, os respectivos processos devem ser finalizados previamente à análise das propostas.

7.2.9.5 O agente financeiro, após análise e aprovação da proposta no âmbito de sua competência, submete-a ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), acompanhada, no mínimo, dos documentos/informações abaixo:

- a) justificativa do mutuário ou do agente promotor sobre as obras/serviços a serem executados, onde devem ser abordados, obrigatoriamente, os aspectos técnicos e sociais que fundamentam a proposta apresentada;
- b) relatório síntese – Anexo XII, elaborado pelo agente financeiro, constando que todos os aspectos técnicos da proposta foram examinados, e com sua manifestação conclusiva sobre a viabilidade de aprovação da ampliação pretendida;
- c) novo cronograma físico-financeiro das intervenções a serem realizadas;
- d) novo QCI e QCII; e
- e) parecer técnico do agente financeiro, com manifestação favorável.

- 7.2.9.5.1 Após análise da proposta no âmbito do Agente Operador, este a submete para deliberação do Gestor da Aplicação e, posteriormente, comunica o agente financeiro.
- 7.2.9.5.1.1 Caso o pleito seja aprovado, o agente financeiro deve providenciar a formalização contratual com o mutuário, mediante termo aditivo ao contrato ou carta reversal, onde constará a modalidade de intervenção que amplia o objeto do contrato original e o novo cronograma de desembolso da operação.
- 7.2.9.5.2 Antes da formalização contratual, os contratos devem ser colocados em retorno parcial, de forma a dar início à amortização dos recursos já desembolsados.
- 7.2.9.5.3 Após a formalização contratual, o agente financeiro deve enviar cópia do instrumento formalizador ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br).
- 7.2.9.6 Decorrido o prazo definido no subitem [7.2.9.4](#) sem a manifestação conclusiva favorável do agente financeiro, é promovida a conclusão do objeto do contrato de financiamento (redução do valor do empréstimo) e os eventuais saldos remanescentes não poderão ser utilizados.
- 7.2.9.6.1 O Agente Operador solicita ao agente financeiro o envio do RAE final ou a redução do valor do empréstimo, contrapartida e respectivos valores de itens de investimentos, que servirão de referência para replicação no contrato do Agente Operador.
- 7.2.9.7 De forma a viabilizar o gerenciamento da execução do empreendimento como um todo e de cada contrato individualmente, admite-se a possibilidade de utilização de saldos de vários contratos para realização de uma mesma intervenção, desde que seja possível a perfeita identificação da parcela da obra que é custeada por cada contrato, observada as demais condições aqui estabelecidas.
- 7.2.9.8 No caso de utilização do saldo contratual, para complementar obras/serviços previstos, o aditivo ao contrato de financiamento deve conter cláusula especificando que caso haja a necessidade de novos recursos para assegurar o atingimento das metas físicas ampliadas, esses recursos serão aportados mediante aumento de contrapartida do tomador.

- 7.2.9.8.1 O termo aditivo ao contrato deve conter a modalidade de intervenção que amplia o objeto do contrato original e o novo cronograma de desembolso da operação.
- 7.2.9.9 Aprovada a proposta de utilização do saldo residual pelo Agente Operador, o tomador tem até 12 meses para realizar o primeiro desembolso referente à utilização do saldo residual, contados a partir da data de autorização.
- 7.2.9.9.1 Decorrido este prazo e não havendo desembolso, a autorização de utilização de saldo residual fica cancelada e deverá ser promovida a conclusão do contrato de financiamento.
- 7.2.9.10 A utilização do saldo residual fica restrita a uma única solicitação.
- 7.2.9.11 O agente financeiro informa ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) sobre as utilizações, finalização de utilização, e eventuais cancelamentos de utilização de saldo residual, em até 05 dias a contar da data do evento.
- 7.2.9.12 Ao final da execução do empreendimento o agente financeiro deve enviar comunicado ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br).

7.2.10 ALTERAÇÃO DE VALOR DOS ITENS DO INVESTIMENTO

- 7.2.10.1 Consiste na redistribuição dos valores dos itens que compõem o valor do investimento, inclusive aqueles referentes ao trabalho sócioambiental, com vistas à compensação de excessos e/ou insuficiências entre os itens constantes no QCI do empreendimento.
- 7.2.10.1.1 O valor dos itens de investimento pode ser alterado, desde que, cumulativamente, sejam atendidas as seguintes condições:
- a) objeto/objetivo do CT permaneça o mesmo;
 - b) custo total do empreendimento não altere o VI, VF e CP do contrato de financiamento;
 - c) em contrato firmado com estado, município ou Distrito Federal, sejam mantidas as demais condições estabelecidas no contrato de financiamento.
- 7.2.10.2 A solicitação de alteração dos valores dos itens de investimento deverá ser efetuada pelo mutuário ou pelo agente promotor ao agente financeiro, acompanhada, no mínimo, da seguinte documentação:

- a) ofício de solicitação de alteração contratual e aprovação técnica do setor competente do tomador ou do agente promotor;
- b) justificativa, conforme descrita no subitem [7.2.10.2.1](#);
- c) orçamento atualizado;
- d) novo cronograma físico-financeiro, se for o caso, incluindo as parcelas já executadas e a executar, conforme Anexo IV;
- e) novo cronograma de desembolso, se for o caso, incluindo o valor acumulado das parcelas já desembolsadas e a desembolsar, conforme Anexo III;
- f) QCII, conforme Anexo XI;
- g) Novo QCI, Anexo X, conforme o caso.

7.2.10.2.1 A justificativa da alteração dos valores dos itens de investimento, com a devida aprovação do agente promotor/mutuário, deve abordar os aspectos referentes a:

- a) preservação do objeto e dos demais dispositivos contratuais,
- b) adequação das obras/serviços já executados,
- c) exequibilidade do cronograma proposto;
- d) as causas que levem à necessidade das alterações propostas, informando sua natureza e demonstrando que a funcionalidade e a viabilidade econômico-financeira do empreendimento estão mantidas.

7.2.10.3 Eventuais desvios decorrentes de ajustes físicos inerentes aos itens de investimento que compõem o QCI, e que não comprometam física e financeiramente o atingimento do objeto do empreendimento, podem ser acatados sem necessidade de se proceder a reprogramação do contrato, desde que, formalmente, justificados pelo mutuário e pelo agente promotor e aceitos pelo agente financeiro.

7.2.10.4 A alçada de aprovação dessa alteração contratual é somente do agente financeiro, observadas, no mínimo, as condições aqui estabelecidas.

7.2.10.5 Aprovada a alteração contratual, o agente financeiro providencia sua formalização e encaminha cópia do termo aditivo ou carta reversal ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), com o de acordo do Tomador, observado o disposto no subitem [7.1.2](#).

8 DESEMBOLSOS

8.1 DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE OPERADOR AO AGENTE FINANCEIRO

8.1.1 CONDIÇÕES GERAIS

8.1.1.1 O desembolso do empréstimo é creditado ao agente financeiro, respeitada a periodicidade de liberação de parcelas pactuada no cronograma físico-financeiro do financiamento, condicionado à comprovação da etapa da operação financiada e/ou a comprovação da verificação da conclusão dos marcos físico-financeiros definidos no EVTE, mediante o atendimento da efetiva execução das respectivas etapas e observado o disposto no subitem [8.1.5.1](#) (conforme o caso).

8.1.1.2 O crédito é efetivado na conta do agente financeiro, em agência bancária indicada formalmente, via transferência SITRF, por intermédio de DRP no sistema operacional do Agente Operador.

8.1.1.3 De forma a possibilitar os desembolsos em tempo hábil, a documentação necessária deve ser encaminhada ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br) dentro do prazo a ser negociado entre esta e o agente financeiro.

8.1.1.4 Eventuais pendências de desembolso e fatos que indiquem atraso no cronograma físico-financeiro ou de paralisação das obras, informados pelo engenheiro ou pelo técnico social, no RAE ou no ARP são relatados no campo "3-Relatórios Técnicos de Acompanhamento" constante da FPD.

8.1.1.5 Para realização dos desembolsos o Agente Operador verificará a regularidade do agente financeiro e do mutuário, junto ao FGTS, bem como a regularidade de situação do mutuário (estado, município e Distrito Federal) junto ao INSS, quanto ao CRP e à CND (PGFN, INSS e RFB).

8.1.1.6 Fica sob responsabilidade do agente financeiro a verificação da comprovação do valor da contrapartida do mutuário, no faturamento aceito no período.

8.1.2 DESEMBOLSO DA PRIMEIRA PARCELA

8.1.2.1 O pedido de desembolso, composto dos documentos abaixo, é encaminhado ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br):

- a) solicitação do agente financeiro referente ao desembolso da primeira parcela, acompanhado da FPD, com as informações constantes no Anexo V;
- b) apresentação pelo mutuário/agente promotor da Licença de Instalação expedida pelo órgão ambiental competente, para a realização da intervenção, quando pertinente, inclusive se as condicionantes previstas no contrato firmado entre o agente financeiro e o mutuário/agente promotor não impactam na execução do empreendimento, preenchendo as informações dos campos 5.9 e 5.9.1 da FPD – Anexo V.

8.1.2.1.1 O agente financeiro que apresentar declaração para envio de informações via interface, conforme previsto no subitem [4.3](#), poderá enviar FPD-E (FPD eletrônica) para solicitar o desembolso de recursos, devendo o arquivo conter, no mínimo, as informações previstas no leiaute do Anexo VII.

8.1.2.1.2 Pode ser aceita FPD-E no formato “.pdf”, desde que contenha, no mínimo, as informações previstas no Anexo IX, e com assinatura digital com o Certificado Digital emitido no âmbito da ICP Brasil do responsável pelo preenchimento.

8.1.2.2 No caso de adiantamento da parcela, para efeito de primeiro desembolso do empreendimento não é exigido o preenchimento do campo 3 da FPD - Anexo V.

8.1.3 DESEMBOLSO DAS DEMAIS PARCELAS

8.1.3.1 A documentação necessária, a ser encaminhada pelo agente financeiro, para análise e realização do desembolso das demais parcelas é composta da documentação relacionada no subitem [8.1.2.1](#), por intermédio de preenchimento da FPD, e, quando for o caso, da AVT.

8.1.4 DESEMBOLSO DA ÚLTIMA PARCELA

8.1.4.1 A última parcela do desembolso referente as obras e serviços está condicionada à efetiva conclusão do objeto contratual, devendo, nesta oportunidade, o agente financeiro encaminhar ao Agente Operador, o relatório técnico final, podendo o Agente Operador solicitar outros documentos que julgue necessário.

- 8.1.4.1.1 Deve ser apresentado pelo mutuário/agente promotor a Licença de Operação expedida pelo órgão ambiental competente, quando pertinente, bem como a comprovação do equacionamento da correta destinação dos resíduos gerados, além de atender as condicionantes previstas no contrato firmado entre o agente financeiro e o mutuário/agente promotor, contendo as informações dos campos 5.10, 5.10.1 e 5.10.2 da FPD – Anexo V.

8.1.5 ADIANTAMENTO DE PARCELA

8.1.5.1 Admite-se a realização do adiantamento do desembolso, para a próxima parcela do cronograma físico-financeiro do contrato de financiamento, exceto a última parcela, limitado a 20% do valor do financiamento a cada solicitação.

- 8.1.5.2 O desembolso referente ao valor/percentual do FGTS é realizado mediante o aporte concomitante do valor da contrapartida correspondente por parte do mutuário, salvo no caso de contrapartida física.

- 8.1.5.2.1 O Agente Financeiro é responsável por acompanhar o equilíbrio dos valores de financiamento e contrapartida, devendo monitorar a cada desembolso.

8.1.5.3 É vedado o adiantamento de parcelas:

- a) cujas obras/serviços encontram-se em situação de paralisadas;**
- b) quando se tratar de último desembolso.**

- 8.1.5.3.1 O agente financeiro comprova a execução da etapa física da obra, no percentual mínimo de 90% correspondente ao total dos recursos adiantados até a próxima solicitação de desembolso ou de acordo com o cronograma pactuado, contados do adiantamento efetuado ao agente financeiro, o que ocorrer primeiro.

- 8.1.5.3.2 É necessário que o valor referente recursos não aplicados (ou não comprovados) esteja disponível na conta única ou conta vinculada ao contrato de financiamento.

- 8.1.5.3.3 Caso o agente financeiro não comprove a execução das obras referente aos 10% remanescentes dos recursos adiantados, até solicitação seguinte de desembolso ou em até 180 dias, contados do adiantamento efetuado ao agente financeiro, o que for menor, o Agente Operador efetua a glosa da diferença não comprovada.

- 8.1.5.4 Caso haja uma nova solicitação de adiantamento antes de atingir o prazo máximo de comprovação do adiantamento anterior, a liberação do recurso está condicionada à comprovação deste.
- 8.1.5.5 Caso não ocorra novo desembolso e havendo diferença não comprovada, essa diferença é objeto de recomposição do saldo credor atualizado monetariamente à data presente no contrato entre o agente financeiro e o tomador, em até 05 dias úteis.
- 8.1.5.5.1 O valor deve ser operacionalizado no contrato do agente operador com a data efetiva em que os recursos são retornados pelo agente financeiro na competência que foi realizado o adiantamento.
- 8.1.5.5.2 Após a recomposição do saldo credor o contrato ficará com a sistemática de desembolso por adiantamento suspensa, voltando a ser possível a retomada desta sistemática após a regularização da pendência e, no mínimo, uma liberação utilizando a sistemática padrão.
- 8.1.5.6 A documentação necessária para adiantamento de parcelas encaminhadas pelo agente financeiro, para análise e realização do desembolso é a mesma relacionada no subitem [8.1.2.1](#).
- 8.1.5.8 É vedada a utilização das formas de adiantamento (sem apresentação de BM e com apresentação de BM), simultaneamente, cuja soma dos valores constantes na solicitação ultrapasse parcela prevista no cronograma físico-financeiro e 20% do valor do financiamento.

8.2 DESEMBOLSO DE RECURSOS DO AGENTE FINANCEIRO AO MUTUÁRIO FINAL/TOMADOR/AGENTE PROMOTOR

8.2.1 CONDIÇÕES GERAIS

- 8.2.1.1 Até 2 dias úteis (d+2) após o recebimento dos recursos do Agente Operador, o agente financeiro, deduzidos os encargos pertinentes, deve creditá-los na conta única ou na conta vinculada do contrato de financiamento, de titularidade do mutuário final/tomador/agente promotor.
- 8.2.1.2 O referido crédito fica condicionado à efetiva execução do cronograma pactuado, excetuadas as situações previstas no subitem [8.1.5.1](#).

- 8.2.1.3 De forma a possibilitar o envio da documentação ao Agente Operador em tempo hábil, o agente financeiro deve estabelecer um prazo para que o tomador/agente promotor encaminhe a documentação necessária à realização dos desembolsos.
- 8.2.1.4 A critério do agente financeiro, o tomador/agente promotor pode apresentar as informações referentes às medições das obras financiadas, em modelo próprio, desde que o mesmo contenha os elementos mínimos necessários ao acompanhamento físico-financeiro do contrato de financiamento pelo agente financeiro, e as informações contidas nos documentos requisitados pelo Agente Operador por intermédio do subitem [8.1](#).
- 8.2.1.4.1 Nesse caso, torna-se necessário acordo prévio com o Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), com a finalidade de verificar a aceitação de outros modelos, em substituição aos relacionados neste Manual.
- 8.2.1.5 O desembolso dos recursos ao tomador somente deve ocorrer mediante à constatação pelo agente financeiro da comprovação do depósito da contrapartida do mutuário final/tomador/agente promotor, no faturamento aceito no período.
- 8.2.1.6 O agente financeiro deve verificar se os elementos encaminhados pelo agente promotor são pertinentes e caracterizam com rigor o objeto do contrato de financiamento, manifestando-se formalmente quando verificada alguma incompatibilidade, observando também:
- a) quando os valores licitados forem inferiores aos valores contratados, ou ainda quando o valor de execução do contrato de financiamento resultar inferior ao originalmente contratado, a diferença gera saldo contratual/saldo a reprogramar que pode ser utilizado para corrigir eventuais distorções e/ou complementar as obras/serviços previstos, desde que previamente submetido à consideração do agente financeiro;
 - a.1) a proposta de aumento de meta física só pode ser submetida ao agente financeiro após verificadas as condições que visem assegurar as metas inicialmente contratadas.
 - b) quando os valores licitados forem superiores aos valores contratados, ou ainda quando o valor de execução do contrato de financiamento resultar superior ao originalmente contratado, o agente promotor e/ou mutuário deve assumir a diferença com o aumento da contrapartida, demonstrando ao agente financeiro a viabilidade com o novo valor do investimento.

8.2.1.6.1 No caso de utilização do saldo contratual de que trata a alínea "a" do subitem [8.2.1.6](#), para complementar obras/serviços previstos, o aditivo ao contrato de financiamento deve conter cláusula especificando que, havendo necessidade de novos recursos para assegurar as metas físicas inicialmente contratadas, esses recursos serão aportados mediante aumento de contrapartida do tomador.

8.2.2 DESEMBOLSO DA PRIMEIRA PARCELA

8.2.2.1 O pedido de desembolso, composto dos documentos abaixo, é encaminhado ao agente financeiro:

- a) solicitação do mutuário final/tomador/agente promotor acompanhado dos seguintes documentos:
 - a.1) FPD, conforme Anexo V, quando for o caso;
 - a.2) BM, conforme Anexo I;
 - a.3) Faturas e Notas Fiscais, quando solicitadas pelo agente financeiro;
 - a.4) RRE, conforme Anexo XIV, a critério do agente financeiro;
 - a.5) apresentação pelo mutuário/agente promotor da Licença de Instalação expedida pelo órgão ambiental competente, para a realização da intervenção, quando pertinente, inclusive se as condicionantes previstas no contrato firmado entre o Agente Financeiro e o Mutuário/Agente Promotor não impactam na execução do empreendimento, preenchendo as informações dos campos 5.9 e 5.9.1 da FPD – Anexo V.
- b) apresentação do contrato de financiamento, devidamente formalizado;
- c) cópias dos Contratos de Execução e/ou Fornecimento – CTEF formalizados com empreiteiros, fornecedores, prestadores de serviços e consultores, acompanhados dos respectivos cronogramas físico-financeiros, planilhas orçamentárias e ordens de serviço e/ou fornecimento;
- d) projeto executivo, conforme o porte do objetivo contratual, a critério do agente financeiro;
- e) comprovação do depósito, na conta bancária única ou vinculada ao contrato de financiamento, do valor da contrapartida do tomador/agente promotor, no faturamento aceito no período;
- f) comprovação da destinação adequada dos resíduos gerados da construção e demolição de acordo com a legislação vigente;

g) cumprimento das demais exigências contratuais e das cláusulas especiais contidas no contrato da Operação de Crédito Vinculada.

8.2.2.2 Nos casos em que o contrato de financiamento contemplar execução de obras, os agentes financeiros, até a realização do primeiro desembolso das operações contratadas com recursos do FGTS, devem exigir do proponente/mutuário, para cada empresa contratada, a apresentação do recibo de comunicação do SCPO, disponível no sítio eletrônico do Ministério do Trabalho e Emprego, na Internet.

8.2.2.2.1 A obrigatoriedade da apresentação do recibo de comunicação do SCPO, de que trata o subitem [8.2.2.2](#), aplica-se ao desembolso da primeira parcela relativa à execução de obra.

8.2.2.3 Desembolso da primeira parcela em operações de financiamento a ente público para aporte de recursos em PPP.

- a) solicitação do mutuário final/tomador/agente promotor;
- b) apresentação do contrato de financiamento, devidamente formalizado;
- c) cumprimento das demais exigências contratuais e das cláusulas especiais contidas no contrato da Operação de Crédito Vinculada;

8.2.2.4 Caso o agente financeiro adote a sistemática de desembolso em forma de adiantamento de parcelas, inclusive para PPP, fica a seu critério a definição quanto à documentação mínima a ser apresentada pelo mutuário final/tomador/agente promotor para efeito de desembolso dos recursos.

8.2.3 DESEMBOLSO DAS DEMAIS PARCELAS

8.2.3.1 A documentação necessária, a ser encaminhada pelo mutuário final/tomador/agente promotor ao agente financeiro, para análise e realização do desembolso das demais parcelas é composta da documentação abaixo:

- a) Solicitação do tomador/agente promotor referente ao desembolso da parcela, acompanhado dos seguintes documentos:
 - a.1) FPD, conforme Anexo V;
 - a.2) BM, conforme Anexo I;
 - a.3) Faturas e Notas Fiscais, quando solicitadas pelo agente financeiro;
 - a.4) RRE, conforme Anexo XIV, a critério do agente financeiro, quando for o caso;

- 8.2.3.2 Desembolso das demais parcelas em operações de financiamento a ente público para aporte de recursos em PPP:
- a) solicitação do mutuário final/tomador/agente promotor;
 - b) cumprimento das demais exigências contratuais e das cláusulas especiais contidas no contrato da operação de crédito vinculada;
 - c) existência de conta bancária individualizada em nome do tomador/agente promotor, vinculada ao contrato de financiamento;
 - d) comprovação da contraprestação, conforme documentos previstos na Lei nº 11.079/03, conforme descrito abaixo:
 - d.1) ordem bancária;
 - d.2) cessão de créditos não tributários;
 - d.3) outorga de direitos em face da Administração Pública;
 - d.4) outorga de direitos sobre bens públicos dominicais;
 - d.5) ressarcimento à Fundo Garantidor;
 - d.6) outros meios admitidos em lei.

8.2.4 DESEMBOLSO DA ÚLTIMA PARCELA

- 8.2.4.1 O mutuário final/tomador/agente promotor a documentação relacionada no subitem [8.2.3.1](#), observando o disposto no subitem [8.1.4](#).

8.2.5 ADIANTAMENTO DE PARCELA

- 8.2.5.1 O tomador/agente promotor pode solicitar o adiantamento de parcela conforme previsto no subitem [8.1.5](#).

8.3 CONDIÇÕES GERAIS

- 8.3.1 O agente financeiro deve apresentar ao Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br), relação dos seus empregados e dos empregados do tomador final e do agente promotor, com a responsabilidade de atestar e assinar as solicitações de desembolso e demais documentos relativos ao contrato de empréstimo e do contrato de financiamento.
- 8.3.2 O desembolso da primeira parcela somente ocorre após o contrato de financiamento estar registrado no sistema operacional do Agente Operador e inexistirem pendências contratuais para esse desembolso.

8.3.3 O desembolso é realizado em parcela conforme período pactuado, decorrente de etapa física executada e atestada pelo tomador/agente promotor e, comprovada pelo agente financeiro, respeitado o cronograma de desembolso previsto contratualmente, excetuadas as situações previstas no subitem [8.1.5.1](#).

8.3.3.1 No caso de as etapas físicas serem superiores aos valores das parcelas previstas no cronograma vigente, os valores podem ser desembolsados, desde que haja dotação orçamentária para tal.

8.3.4 A cada desembolso, deve ser observado, no mínimo, o percentual cumulativo de contrapartida, admitindo-se, a critério do tomador, a antecipação da aplicação da contrapartida.

8.3.4.1 O percentual cumulativo do desembolso não pode superar o percentual atestado pela equipe técnica do agente financeiro, exceto quando ocorrer a situação descrita no subitem [8.3.4.2](#).

8.3.4.1.1 O percentual cumulativo do desembolso de que trata o item anterior se refere ao percentual acumulado do objeto contratado somado ao percentual relativo aos itens de trabalho social, quando houver, que são atestados por técnicos sociais e compõem os itens de investimento do contrato de financiamento.

8.3.4.2 Após a aprovação de alteração do valor da contrapartida, pode ocorrer um descompasso das participações do FGTS e da contrapartida do mutuário com os valores já desembolsado, apresentando, também, descompasso no percentual executado, até o 3º desembolso.

8.3.4.2.1 Considera-se como data da alteração contratual a data da formalização da carta reversal, firmada entre o agente financeiro e o tomador final.

8.3.4.2.2 Na hipótese de que trata este subitem, no 4º desembolso posterior à aprovação da reprogramação contratual, os percentuais devem ser, obrigatoriamente, equalizados, exceto no caso em que o mutuário opte em manter a situação da antecipação da aplicação da contrapartida.

8.3.5 Devem ser atendidas, ainda, as condições a saber:

a) Regularidade do agente financeiro e do tomador junto ao FGTS.;

- b) Existência de conta bancária em Instituição Financeira indicada pelo agente financeiro da operação, sendo única ou vinculada ao empreendimento em nome do tomador final.;
- c) Cumprimento das demais exigências contratuais e das cláusulas especiais contidas no Contrato de Financiamento;
- d) Existência de placa de obra, quando for o caso, a ser afixada em local visível, preferencialmente no acesso principal do empreendimento, ou voltada para a via que melhor favorecer sua visualização:
 - d.1) A placa deve ser confeccionada em material resistente à intempéries, e mantida em bom estado de conservação durante todo o período de execução da obra;**
 - d.2) As dimensões mínimas da placa de obra devem ser de 3,6 metros de largura por 1,8 metros de altura, mantendo a proporção de 2:1, ou seja, sua largura deve ser o dobro da altura, e deve conter, obrigatoriamente, o nome do empreendimento e suas principais informações;**
 - d.3) A placa deve exibir, ainda, as logomarcas do Ministério das Cidades, do FGTS e do Agente Financeiro, que devem ter tamanhos equivalentes, com peso visual equilibrado, e estarem alinhadas e centralizadas entre si;**
 - d.4) Caso o Agente Operador verifique, a qualquer momento, a ausência da placa de obra, os desembolsos poderão ser suspensos até a sua regularização.**

8.3.6 Os agentes financeiros devem manter arquivada, em setor próprio e por operação de crédito, toda documentação relativa aos desembolsos de cada contrato de financiamento e disponível ao Agente Operador até liquidação do saldo devedor do contrato.

8.3.7 É admitido o desembolso para pagamento de reajuste/realinhamento de preços decorrente de aumento de custos de itens de investimento, exclusivamente nos casos de ocorrência de saldo a reprogramar originado de redução de custos de itens de investimento do projeto ou resultado de licitação a menor.

8.3.7.1 A utilização dos recursos em realinhamento/reajustamento somente se aplicará com o custo global do projeto e resultado do processo licitatório já analisados pelo agente financeiro, de forma a assegurar previsão orçamentária a todas as etapas e metas do empreendimento.

8.3.7.2 O realinhamento de preços do CTEF decorre de atrasos ou ocorrências não atribuíveis ao Contratado, que resultem no desequilíbrio econômico-

financeiro, sendo possível utilizar os recursos do FGTS nas seguintes situações:

- a) acontecimentos imprevisíveis, extraordinários ou excepcionais;
- b) acontecimentos previsíveis, mas incalculáveis em suas consequências, que retardem ou impeçam a execução do CTEF;
- c) em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando risco econômico extraordinário e extracontratual.

8.3.7.2.1 No caso de reajustamento de preços de CTEF, devem ser cumpridas as condições listadas abaixo para utilização dos recursos do FGTS:

- a) edital de licitação ou o CTEF que contenha cláusula específica que permita o reajuste, que discrimine os índices gerais ou setoriais de preços previamente estipulados, a aplicação do índice e a periodicidade pactuada;
- b) apresentação de termo de apostilamento ou eventual aditivo que ratifique a aplicação efetiva da cláusula de reajustamento constante do CTEF.

8.3.7.3 É vedado o uso dos recursos decorrentes de redução de meta física para suprir aumento de custos ou diferenças de índices de reajustamento oriundas do contrato de execução.

8.3.7.4 É vedado o uso dos recursos decorrentes do item reserva de contingência para pagamento de realinhamento/reajustamento de preço de obras e serviços.

8.4 CONDIÇÕES ESPECIAIS

8.4.1 Eventuais desvios, decorrentes de ajustes físicos inerentes aos itens de investimento que compõem o QCI, e que não comprometam o objeto do contrato de financiamento, podem ser acatados, desde que sejam, formalmente, justificados pelo agente promotor/tomador, analisados e aceitos pelo agente financeiro.

8.4.2 Constatados desembolsos e/ou pagamentos indevidos, estas incorreções são eliminadas pelo agente financeiro mediante cobrança do valor creditado de forma indevida ou, dedução na(s) primeira(s) liberação(es) efetivada(s), em valor equivalente ao montante desembolsado de forma irregular, com informação ao Agente Operador.

- 8.4.2.1 O valor liberado a maior original de que trata o subitem [8.4.2](#) é objeto de recomposição no saldo credor a ser liberado, com data presente.
- 8.4.3 Caso o contrato não tenha mais parcelas a liberar em função da conclusão do objeto contratado e o tomador não tenha interesse na utilização do saldo residual, esse valor liberado a maior é utilizado para amortização do saldo devedor do contrato firmado entre o agente financeiro e o Agente Operador, com data presente.
- 8.4.4 Durante a fase de desembolso do empreendimento podem ocorrer situações impeditivas à realização dos desembolsos que podem ser solucionadas pelo agente financeiro em curto espaço de tempo, inclusive situação de irregularidade junto ao FGTS.
- 8.4.4.1 Nesse caso, é admitida a adoção das seguintes medidas:
- a) desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;
 - a) desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;
 - b) desembolso da parcela em conta bloqueada em nome do mutuário/agente promotor, pelo prazo máximo de 30 dias, desde que fique comprovada a execução das obras e serviços, previstos no cronograma físico-financeiro:
 - b.1) a liberação dos recursos aos beneficiários de direito, fica condicionada à posterior autorização de desbloqueio a ser efetuada pelo Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br);
 - b.2) para desbloqueio de recursos em função de regularização de pendências ocorridas após o desembolso da parcela pelo Agente Operador, portanto, não relatadas na FPD, não é necessária autorização.
- 8.4.4.1.1 A medida de que trata a "a" deste subitem não se aplica para a última parcela do cronograma físico-financeiro do empreendimento.
- 8.4.4.1.2 No caso de bloqueio da última parcela, o prazo pode ser negociado entre o agente financeiro e o mutuário, observado o prazo máximo de 60 dias, desde que seja comprovada a conclusão da obra e assegurado o cumprimento do objetivo do contrato.

8.4.4.1.3 Para que o Agente Operador possa atender as solicitações de desembolso nas situações previstas na alínea "c" do subitem [8.4.4.1](#) e no subitem [8.4.4.1.2](#), a liberação dos recursos aos beneficiários de direito, fica condicionada à posterior autorização de desbloqueio a ser efetuado pelo Agente Operador (cefga06@caixa.gov.br).

8.4.4.1.4 Os recursos não liberados nos prazos previstos na alínea "c" do subitem [8.4.4.1](#) e no subitem [8.4.4.1.2](#) devem ser utilizados para amortização extraordinária no saldo devedor do contrato de financiamento, com simultânea recomposição do cronograma de desembolso, com data presente.

8.4.4.1.4.1 Nesses casos, o valor da amortização extraordinária deve ser o mesmo valor desembolsado, sem o acréscimo de atualização monetária.

8.4.5 No caso de valores referentes à desapropriação/indenização de benfeitorias, ou outro item de investimento que exija pagamento à pessoa física, a comprovação junto ao agente financeiro é efetuada mediante apresentação de documentação a ser definida pelo agente financeiro.

8.6 CONDIÇÕES RESTRITIVAS

8.6.1 Não são aceitos, para fins de desembolso com recursos do FGTS, ajustes monetários, multas ou reajustes de faturas decorrentes de atraso de pagamento por parte do tomador/agente promotor, bem como, faturas referentes a reajustes/realinhamento de preços das obras/serviços e materiais/equipamentos.

8.6.2 DESEMBOLSO EM ANO ELEITORAL – OPERAÇÕES SETOR PÚBLICO

8.6.2.1 É vedada a realização de desembolso, de 6 de julho do ano eleitoral até a data de proclamação, pelo TSE, do candidato eleito ao cargo de chefe do Poder Executivo.

8.6.2.2 Observadas as condicionantes pactuadas no instrumento contratual firmado e as regras estabelecidas para os programas, é permitida a realização de desembolso durante o período de três meses que antecedem ao dia da eleição:

a) em contrato firmado durante o período de três meses que antecedem ao dia da eleição em função de ter sido formalmente reconhecido como situação de emergência e de calamidade pública;

b) em contrato firmado em data anterior ao início do período de três meses que antecedem ao dia da eleição, cuja obra física/serviço esteja caracterizada como em andamento, também anterior ao início do período de três meses que antecedem ao dia da eleição, relativo à caracterização de obra/serviço "em andamento" e com cronograma prefixado:

b.1) entende-se por obra "em andamento" aquela já contratada, com início da execução do objeto comprovada por meio de documento (ofício; BM; parecer; relatório fotográfico) ou por meio de medições anteriores, mesmo que se encontre paralisada.

8.6.2.3 Não é permitida a realização de desembolso durante o período de três meses que antecedem ao dia da eleição em contratos que, embora firmados em data anterior àquele período, não tiveram a comprovação de obra/serviço em andamento, e conseqüentemente, de início de objeto contratual, em data anterior ao período de três meses que antecedem ao dia da eleição.

8.7 ANÁLISE E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO E DO DESEMBOLSO

8.7.1 A análise e acompanhamento dos desembolsos do contrato de financiamento deve compreender, no mínimo, o cumprimento e a verificação dos itens abaixo elencados:

8.7.1.2 A documentação de solicitação de desembolso deve estar disponível para o agente financeiro, em prazo a ser por este fixado, compatível com as providências necessárias para exame do pedido e acompanhamento da obra.

8.7.1.3 O agente financeiro, de posse da documentação encaminhada, com vistas a respaldar as liberações, efetua visita técnica para verificação da sua compatibilidade com as informações prestadas pelo agente promotor, emitindo os relatórios técnicos de acompanhamento, abordando aspectos relativos à evolução física e financeira, cumprimento dos elementos contratuais, objetivos contratuais, desempenho do agente promotor e demais aspectos julgados oportunos.

8.7.1.4 Como forma de possibilitar o perfeito acompanhamento do objetivo contratual, o mutuário final/tomador/agente promotor deve tomar as providências abaixo:

- a) contratar a execução dos projetos, obras e serviços e a aquisição de materiais e equipamentos, bem como exercer a sua fiscalização;
- b) manter à disposição do agente financeiro/Agente Operador, em setor próprio, em pasta individual por contrato, todos os documentos que de alguma forma sejam instrutivos do contrato de financiamento, incluindo CRF de todos os empreiteiros e fornecedores;
- c) manter arquivada, em setor próprio e por contrato, uma das vias das notas fiscais, devendo constar, obrigatoriamente, no verso destas:
 - c.1) nome e número do contrato de financiamento e data da quitação;
 - c.2) atestado de execução dos serviços ou recebimento dos materiais e equipamentos pelo engenheiro fiscal ou responsável pelo empreendimento, de acordo com as especificações;
- d) manter cópia de todos elementos citados neste subitem, bem como as cópias das ART de fiscalização e execução das obras/serviços, devidamente anotadas junto ao CREA da região, quando couber.

8.7.1.5 O agente financeiro deve verificar e registrar em seus relatórios técnicos de acompanhamento, as indefinições ou condicionantes que possam vir a alterar os objetivos, metas, custos, prazos ou a forma de execução do contrato de financiamento, ou atrasar a conclusão das obras/serviços.

8.7.1.5.1 Deve verificar, também, os procedimentos quanto ao equacionamento de obras/serviços não passíveis de enquadramento e/ou não contemplados na solicitação de financiamento, porém, imprescindíveis à implantação e à plena funcionalidade do objetivo contratual.

8.7.1.5.2 Quando a implantação do empreendimento for prevista em etapas, deverá ser garantida a plena funcionalidade para cada uma das etapas.

8.7.1.6 Quaisquer alterações no projeto inclusive referentes às especificações, por parte do tomador/agente promotor, devem ter, obrigatoriamente, prévia anuência do agente financeiro, necessitando serem apresentadas justificativas para tais alterações, indicando custos, dimensões, quantidades e especificações dos novos materiais e ações, devendo o agente financeiro se manifestar conclusivamente sobre o assunto.

8.7.1.7 Não devem ser mensurados serviços e/ou obras executados fora dos padrões contratados ou com erros de execução que possam gerar problemas futuros de vícios de construção, cabendo ao agente financeiro equacionar tais pendências junto ao agente promotor.

8.7.1.8 Ocorrendo atraso, fica o mutuário final/tomador/agente promotor responsável pela eventual diferença de recursos financeiros.

9 CONDIÇÃO ESPECIAL DE INÍCIO DE OBRA

9.1 As obras e serviços podem ser iniciadas antes ou após a seleção/enquadramento das propostas, podendo ser acompanhadas pelo agente financeiro/agente promotor, observado o disposto no subitem [9.3.4](#) e [9.4](#) do Capítulo III.

9.2 Para tanto, o agente promotor ou mutuário deve formalizar pedido ao agente financeiro para que este promova o acompanhamento das obras e serviços, apresentando justificativa e documentação técnica que possibilite esse acompanhamento pelo agente financeiro.

9.3 O agente financeiro procede à vistoria, atestando o percentual físico executado até aquela data e, se for o caso, emite documento de autorização ao tomador/agente promotor, onde fica caracterizado que somente as obras e serviços executados após a sua vistoria são passíveis de ressarcimento.

9.4 Neste caso, o agente financeiro deve acompanhar a execução das obras e serviços, elaborando os Relatórios Técnicos de Acompanhamento, baseados no BM, e nas visitas técnicas, encaminhando os referidos documentos ao Agente Operador, para controle.

9.5 O reconhecimento dos valores aplicados ocorre somente após a formalização do contrato de financiamento, e desde que o tomador/agente promotor não possua pendência perante o agente financeiro e o Agente Operador, e seja observada a condição normativa de equalização das participações contratuais em relação ao valor do investimento, que é por intermédio dos desembolsos posteriores à contratação.

9.6 O risco pelo não reconhecimento em decorrência do não atendimento a eventuais condicionantes para contratação e primeiro desembolso é de inteira responsabilidade do tomador/agente promotor.

10 ACOMPANHAMENTOS REALIZADOS PELO AGENTE FINANCEIRO

10.1 CONTA ÚNICA OU VINCULADA AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

- 10.1.1 Nas operações realizadas com o setor público e privado o mutuário final deverá informar a conta a ser vinculada ao contrato de financiamento destinada ao crédito dos recursos previstos contratualmente (valor de empréstimo e contrapartida), e destinada aos débitos.
- 10.1.2 A conta é destinada exclusivamente para movimentação de recursos do FGTS e da contrapartida e poderá ser única ou vinculada a cada contrato de financiamento, desde que de titularidade do mutuário final.
- 10.1.3 Os recursos creditados na conta única ou vinculada ao contrato de financiamento são destinados exclusivamente às empresas executoras/fornecedores responsáveis pela execução do contrato, ou ao próprio mutuário final/agente promotor quando se enquadrar em ressarcimento de obra realizada por esse.
- 10.1.4 Caso constatado o uso do recurso da conta única ou da conta vinculada para pagamentos não relacionados ao(s) contrato(s) de financiamento(s), o agente financeiro deverá comunicar o Ministério Público Federal e Agente Operador, e ainda, instaurar processo de auditoria, com o objetivo de verificar a necessidade de vencimento antecipado.
- 10.1.5 A alteração entre conta única e conta vinculada a cada contrato de financiamento, deverá ser acordada entre o agente financeiro e o mutuário final.
- 10.1.6 O agente financeiro poderá inserir em seu instrumento contratual com o mutuário final as responsabilidades das partes quanto a movimentação dos recursos e a correta aplicação desses.
- 10.1.7 Admite-se a aceitação de valores não transitados pela conta única ou vinculada nos seguintes casos:**
- a) recursos relativos a pré-investimento, desde que executados e pagos antes da contratação e seja observado o disposto no subitem [9.4](#) Capítulo III, bem como tenham sido atestados pelo agente financeiro;**
 - b) para ressarcimento de valores pagos via DCTFWeb e que o pagamento tenha se dado por meio da conta de livre movimentação vinculada a estrutura de garantias do contrato de financiamento, no caso de operações do setor privado.**

- 10.1.8 A conta única ou vinculada a cada contrato de financiamento deve ser utilizada exclusivamente para movimentar os recursos do(s) contrato(s) cuja origem de recursos seja do FGTS.
- 10.1.9 Caso o agente promotor seja responsável pela movimentação financeira dos recursos alocados ao contrato, deve também abrir conta vinculada ao empreendimento para transferência, pelo mutuário final, dos recursos desembolsados, e do depósito da contrapartida, objetivando realizar os pagamentos relativos as obras e/ou serviços.
- 10.1.9.1 Neste caso, a contrapartida poderá ser aportada diretamente na conta vinculada em nome do Agente Promotor.
- 10.1.10 Caso o agente promotor/mutuário final efetue pagamentos com recursos próprios antes do desembolso previsto para o período, deverá comprovar junto ao agente financeiro que tais valores foram destinados exclusivamente para as obras e/ou serviços contratados com recursos do FGTS.
- 10.1.10.1 O reembolso de valores ocorre mediante autorização do agente financeiro, não cabendo manifestação do Agente Operador.**
- 10.1.11 No caso de redução de metas físicas com devolução de recursos já desembolsados, o valor liberado originalmente deve ser devolvido ao FGTS mediante amortização extraordinária do saldo devedor do contrato de financiamento firmado entre o agente financeiro e o tomador, com replicação no contrato do Agente Operador, na data presente.
- 10.1.11.1 Nesse caso, o valor a ser amortizado não é atualizado monetariamente.

10.2 OBRAS PARALISADAS

- 10.2.1 Considera-se contrato de financiamento com obra paralisada aquele que, após ocorrido o primeiro desembolso de recursos, permanecer sem evolução física por período superior a 90 dias consecutivos da data da última evolução.
- 10.2.1.1 Não se configura como obra paralisada aquela em que o agente financeiro constate a efetiva e adequada evolução física da obra, assim considerados somente os itens relativos a obras ou serviços.

- 10.2.2 O contrato será considerado como retomado quando, depois de constatada sua paralisação, houver evolução que caracterize a retomada da operação.
- 10.2.3 Caso o mutuário não apresente BM ou instrumento equivalente ao agente financeiro por período superior a 90 dias contados da data da última evolução, o agente financeiro deverá notificar o mutuário/agente promotor.
- 10.2.3.1 A contar da data de notificação do agente financeiro, o mutuário/agente promotor deverá retomar ou regularizar a(s) obra(s)/serviço(s) em até 90 dias.
- 10.2.4 Decorridos 360 dias sem evolução física contados da data da última evolução da obra o mutuário deverá apresentar ao agente financeiro Plano de Ação de retomada e conclusão da(s) obra(s)/serviço(s).
- 10.2.4.1 O Plano de Ação para retomada de obras deverá ser celebrado por meio de Aditivo Contratual ao instrumento originalmente pactuado.
- 10.2.4.2 O Plano de Ação para retomada e conclusão da(s) obra(s)/serviço(s) ou proposta de redução de metas deverá ser executado em até 720 dias contados a partir da data da realização do último desembolso ou última verificação de evolução física.
- 10.2.4.3 Decorrido o prazo do subitem [10.2.4.2](#) e permanecendo a obra na situação de paralisada, o agente financeiro poderá fazer o vencimento antecipado da dívida, com a respectiva devolução de recursos ao FGTS.
- 10.2.4.4 O disposto no subitem [10.2.4.3](#) não se aplica nos casos em que a paralisação da execução da obra se der por motivo não atribuível ao mutuário final, assim entendida pela ocorrência de ao menos uma das seguintes situações:
- a) o resultado da licitação ou chamamento for deserto ou fracassado;
 - a) a concessão da licença ambiental; a outorga de captação de água e ou de lançamento de efluentes; o alvará de construção; e outras autorizações ou aprovações de projeto situarem-se na esfera de competência de outro Ente da Federação;
 - b) a titularidade da área de intervenção for de outro Ente da Federação;
 - c) existência de embargo, ação judicial, apontamento de órgãos de controle, que tenham determinado a paralisação da obra.

- 10.2.4.5 O agente financeiro poderá incluir em seus instrumentos e/ou aditivos contratuais dispositivo prevendo o vencimento antecipado da dívida ou devolução dos recursos ao FGTS no caso do descumprimento dos prazos regulamentados pelo Agente Operador para a situação de obras paralisadas.
- 10.2.4.6 O agente financeiro deverá criar uma política para tratar obras paralisadas, que no mínimo atendam os aspectos descritos neste manual.
- 10.2.4.7 Sempre que houver inclusão ou alteração do plano de ação o agente financeiro deverá disponibilizar ao Agente Operador a versão atualizada, o qual encaminhará para ciência do Gestor da Aplicação.

11 PLATAFORMA CORPORATIVA DO ATIVO DO FGTS – SIAVO (FASE PILOTO)

- 11.1 A Plataforma digital do Agente Operador do FGTS – SIAVO, tem por objetivo centralizar os procedimentos operacionais necessários para a execução dos Programas do FGTS de forma integrada e padronizada, resultando em eficiência operacional com informações tempestivas.
- 11.1.1 O SIAVO possui módulos de acesso para: Agente Operador, Gestor da Aplicação e agente financeiro.
- 11.1.2 O acesso ao ambiente do SIAVO ocorre por meio da internet, no endereço eletrônico <https://siavo.caixa.gov.br>.
- 11.2 Na fase de implantação do SIAVO o Agente Operador poderá dispensar e excepcionalizar a obrigatoriedade do envio de documentos relacionadas à contratação, desembolso e acompanhamento das operações.
- 11.2.1 Os documentos dispensados são substituídos pelas informações, dados ou documentos inseridos diretamente no SIAVO.

11.3 PLATAFORMA CORPORATIVA DO ATIVO DO FGTS – SIAVO – PERFIL DE ACESSO

- 11.3.1 O Gestor da Aplicação e os agentes financeiros devem encaminhar ao Agente Operador do FGTS a relação de empregados autorizados para cadastro e acesso ao ambiente do SIAVO.

11.3.1.1 É de responsabilidade do agente financeiro solicitar ao Agente Operador do FGTS a exclusão do usuário (pessoa física) cadastrado por sua solicitação.

12 DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 Os contratos de financiamento firmados anteriormente à publicação desta versão do Manual de Fomento poderão, por comum acordo entre os Agentes Financeiros e Mutuários, adotar os novos procedimentos estabelecidos.

12.2 Os agentes financeiros devem regulamentar os novos procedimentos em até 15 dias, a contar da data de vigência deste Manual.