

PORTARIA Nº 518, DE 8 DE NOVEMBRO DE 2013, (D.O.U. DE 11.11.2013)

Dá nova redação à Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição, requalificação e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de conta no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso de suas atribuições legais e considerando a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e o Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art. 1º. O art. 1º e os Anexos I, II, IV e VI da Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União em 15 de abril de 2013, Seção 1, páginas 101 a 106, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.1º Estabelecer as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), na forma dos Anexos I, II, III, IV, V, VI e VII desta Portaria.
(...)"

"ANEXO I
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA
RECURSOS DO FAR
DIRETRIZES PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

(...)

3 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

(...)

3.4 DISTRITO FEDERAL, ESTADOS E MUNICÍPIOS

- a) firmar Termo de Adesão ao PMCMV, disponibilizado no sítio eletrônico (www.cidades.gov.br);
 - b) executar a seleção de beneficiários do Programa, observados os critérios de elegibilidade e seleção da demanda definidos pelo Ministério das Cidades em normativo específico;
 - c) executar o Trabalho Social junto aos beneficiários dos empreendimentos contratados.
 - d) apresentar Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, expresso em Matriz de Responsabilidades, conforme disposto no Anexo IV, desta Portaria;
 - e) firmar, a cada empreendimento, Instrumento de Compromisso de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços, e de responsabilidade pela execução do projeto de Trabalho Social, de que tratam os incisos IV, do art. 6º, e II, do art. 23, ambos do Decreto nº. 7.499, de 16 de junho de 2011;
 - f) apresentar cronograma de implementação da Matriz de Responsabilidades à instituição financeira oficial federal, em até sessenta dias, ao ser comunicado da contratação do empreendimento;
 - g) promover ações que facilitem a execução de projetos, na forma disposta no art. 4º, do Decreto nº. 7.499, de 16 de junho de 2011;
 - h) estender sua participação no Programa, sob a forma de aportes financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento;
 - i) apresentar proposta legislativa que disponha sobre os critérios e a forma de reconhecimento do empreendimento a ser construído como de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- (...)

4 ÁREA DE ATUAÇÃO

(...)

4.3 É facultado, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, autorizar a contratação de operações, independente do porte populacional do município, destinadas a atender demanda habitacional decorrente de:

- a) impacto de empreendimentos que tenham gerado ou que gerem crescimento demográfico expressivo, condicionada à solicitação fundamentada do ente público e análise técnica da instituição financeira oficial federal; e
- b) situações de emergência ou de calamidade pública, reconhecidas pelo Ministério da Integração Nacional, nos termos do que dispõe a Portaria Interministerial N° 1, de 24 de julho de 2013, dos Ministérios das Cidades e da Integração.

4.3.1 (Revogado)

(...)

6 PLANO DE CONTRATAÇÃO E META FÍSICA

(?).

6.4 A meta total de contratação poderá ser ampliada em até duzentas mil unidades habitacionais, até 31 de dezembro de 2014, observada a disponibilidade orçamentária e financeira da União.

6.4.1 Compete à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar a ampliação da meta da Unidade da Federação, estabelecida no Anexo II, a partir de solicitação fundamentada das instituições financeiras oficiais federais.

6.5 A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades deverá divulgar, ao final de cada exercício, o total das contratações firmadas em cada Unidade da Federação.

(...)

7 VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES

(...)

7.2.5 No caso de projetos sob a forma de condomínio, o valor de aquisição poderá compreender os custos de construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e Estações Elevatórias, em área pública externa à poligonal do empreendimento, para seu atendimento exclusivo.

(...)

"ANEXO IV
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA
RECURSOS DO FAR
DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS
DOS EMPREENDIMENTOS

(...)

2.4 Sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas, o empreendimento, ou o conjunto de empreendimentos contíguos, conforme definido no subitem 2.4.1 deste Anexo, a partir de 500 (quinhentas) unidades habitacionais, deverá ter garantido as áreas para a implantação de equipamentos públicos necessárias para o atendimento da demanda gerada pelo empreendimento ou o conjunto de empreendimentos.

(...)

2.6.1 No caso de empreendimento sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no subitem 2.6 deste Anexo, obrigatoriamente, deverá custear os equipamentos na seguinte ordem de prioridade:

- a) espaço coberto para uso comunitário;
- b) espaço descoberto para lazer e recreação infantil; e
- c) quadra de esportes.

2.6.2 No caso de empreendimento que não esteja sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no subitem 2.6 deste Anexo, obrigatoriamente, deverá custear os equipamentos na seguinte ordem de prioridade:

- a) espaço descoberto para lazer e recreação infantil; e
- b) quadra de esportes.

(...)

2.10.1 No caso de propostas de projetos cuja quantidade de unidades habitacionais do empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos, conforme definido no subitem 2.4.1 deste Anexo, ultrapassar o limite estabelecido no subitem 2.10, o Distrito Federal ou o município deve encaminhar

para análise e deliberação do Ministro de Estado das Cidades, proposta fundamentada, destacando, entre outros aspectos, a inserção do projeto na estratégia de desenvolvimento da região do DF ou do município onde se pretende implantar o empreendimento.

(...)

"ANEXO VI
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA (PNHU)
RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
(FAR) EDIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

1 FINALIDADE

Estabelecer as condições para produção de equipamentos públicos com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), complementares aos empreendimentos habitacionais produzidos no âmbito deste normativo.

1.1 Para efeitos deste instrumento, consideram-se equipamentos públicos aqueles voltados à educação, saúde e demais complementares à habitação, tais como assistência social, segurança e outros a critério da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

2 DIRETRIZES GERAIS

A contratação dos equipamentos públicos deverá ser motivada pelo ente público e dimensionada, especificamente, de forma a atender a demanda do empreendimento habitacional ou conjunto de empreendimentos contíguos, conforme disposto no subitem 2.4.1 do Anexo IV, com mais de 500 (quinhentas) unidades habitacionais.

2.1 Esta demanda deverá estar expressa no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos e na Matriz de Responsabilidade, definidos no item 3 do Anexo IV desta Portaria.

2.2 A contratação dos equipamentos públicos será formalizada pela instituição financeira oficial federal (IF) responsável pela aquisição do empreendimento para as quais esses equipamentos forem propostos.

2.3 A contratação dos equipamentos públicos deverá ocorrer simultaneamente à contratação das unidades habitacionais, excetuando-se as contratações de empreendimento ocorridas até 31 de dezembro de 2013.

2.4 A contratação da edificação dos equipamentos públicos está condicionada à existência de compromisso prévio dos entes públicos em assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-lo em funcionamento em até 120 (cento e vinte) dias após sua conclusão e entrega.

2.5 A instituição financeira oficial federal responsável pela contratação da operação deverá compatibilizar os cronogramas de execução das obras do empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos e dos equipamentos públicos.

2.6 Os compromissos do ente público, conforme disposto no subitem 2.4 deste Anexo, deverão ser firmados em Instrumento de Compromisso com a Caixa Econômica Federal, na condição de Agente Gestor do FAR conforme item 6 e subitens, deste Anexo.

2.7 Os equipamentos públicos deverão estar localizados em área situada na poligonal do empreendimento ou em área adjacente, à distância máxima de 1.000 (mil) metros de seu acesso por via pública, e ser dotados de vias de acesso pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, solução para esgotamento sanitário e coleta de lixo.

2.8 Os equipamentos públicos deverão ser incorporados ao patrimônio do ente público proprietário do terreno no qual for realizada a edificação ou doados ao ente público responsável pela operação, guarda e manutenção, caso a edificação seja realizada em terreno de propriedade do FAR.

3 ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DAS EDIFICAÇÕES

3.1 Os projetos arquitetônicos dos equipamentos públicos deverão observar os correspondentes requisitos mínimos estabelecidos pelas políticas setoriais federal, estadual, distrital ou municipal, respeitando-se, especificamente, nos casos:

a) dos equipamentos de educação, o disposto pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), disponíveis no sítio (www.fnde.gov.br); e

b) dos equipamentos de saúde, o disposto na Portaria nº 340, de 04 de março de 2013, do Ministério da Saúde (MS).

4 VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO

4.1 Os valores custeados pelo FAR para edificação dos equipamentos públicos estão limitados a 6% (seis por cento) do valor de aquisição das unidades habitacionais com recursos do FAR no correspondente empreendimento habitacional ou conjunto de empreendimentos contíguos e aos valores estabelecidos pelos órgãos responsáveis pelas políticas setoriais federais, quando houver.

4.2 O valor limite estabelecido no subitem 4.1 deste Anexo deverá custear a edificação na seguinte ordem de prioridade dos equipamentos públicos:

- a) educação;
- b) saúde; e
- c) demais complementares à habitação.

5 FLUXO OPERACIONAL

5.1 O ente público deverá apresentar à IF proposta de contratação dos equipamentos públicos, acompanhada da indicação do(s) terreno(s), documentação comprobatória da titularidade da(s) área(s), do Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos e da Matriz de Responsabilidade do empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos.

5.2 A empresa construtora é a responsável pela elaboração dos projetos e sua aprovação pelo município e demais órgãos competentes.

5.2.1 Após análise e aceite da proposta do ente público e apresentação dos projetos aprovados pelo município e demais órgãos competentes, a IF efetuará a contratação com a empresa do setor da construção civil.

5.3 A IF deverá apresentar informações à Secretaria Nacional de Habitação que permitam o acompanhamento da contratação e da execução dos equipamentos públicos.

6 INSTRUMENTO DE COMPROMISSO

O Instrumento de Compromisso entre a Caixa Econômica Federal, na condição de Agente Gestor do FAR e o ente público, conforme disposto no subitem 2.4 deste Anexo, deverá ser firmado em data anterior à contratação dos equipamentos públicos.

6.1 O instrumento deverá conter, no mínimo, as seguintes cláusulas e condições:

OBJETO

O objeto do presente Instrumento é estabelecer os compromissos do (ente público) em assumir a operação, a guarda e a manutenção do(s) equipamento(s) público (s) (especificar), a serem edificados para atendimento da demanda gerada pelo(s) empreendimento (s) denominado(s) (nome) situado à (endereço), a ser adquirido ou já adquirido pelo FAR, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

ATRIBUIÇÕES

I - Instituições Financeiras Oficiais Federais:

- a) Contratar a edificação do equipamento de (especificar) em conformidade com o projeto aprovado pelo município, por meio dos órgãos competentes e setoriais observando as políticas setoriais federal, estadual, distrital, ou municipal;
- b) Disponibilizar para o (ente público) o cronograma de execução das obras, e
- c) Disponibilizar mensalmente para (ente público) o relatório de acompanhamento da obra.

II - Ente público, no âmbito de suas competências:

- a) Aprovar o projeto, emitindo o respectivo Alvará de Construção;
- b) Acompanhar o cronograma de execução;
- c) Receber, imediatamente após a conclusão da obra, o equipamento de (especificar);
- d) Apresentar dotação orçamentária específica em valor suficiente para equipar, operar e manter os equipamentos de (especificar) e declaração de que não está impedido em decorrência da Lei de Responsabilidade Fiscal;
- e) Equipar, assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento de (especificar), colocando-o em funcionamento em até 120 (cento e vinte) dias após a sua conclusão e entrega.

PENALIDADE

Caso o equipamento de (especificar) não entre em operação em até 120 (cento e vinte) dias, a contar da sua conclusão e entrega, a IF contratante da operação deverá comunicar o Agente Gestor do FAR que notificará o (ente público) para devolução, em até 60 (sessenta) dias, do valor aportado pelo FAR para a edificação do equipamento de (especificar), devidamente atualizado pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC).

6.2 Quando a edificação tiver que ser realizada em terreno cuja propriedade não seja do ente público responsável pela operação, guarda e manutenção do(s) equipamento(s), o instrumento de compromisso deverá contar com a participação de todos os entes envolvidos como também prever a obrigação de transferência do uso ou da propriedade para o mencionado ente responsável pela operacionalização.

"ANEXO VII
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA
PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA
(PNHU)
RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL
(FAR)
GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL

1 O desenvolvimento das ações de gestão condominial e patrimonial, nos empreendimentos sob a forma de condomínio ou de loteamentos com edificações multifamiliares verticalizados ou de tipologia mista, será de responsabilidade do ente público ou da instituição financeira oficial federal.

1.1 O responsável pela gestão condominial e patrimonial fica autorizado a contratar empresa especializada para execução dos serviços

1.2 Quando se tratar de empreendimentos sob a forma de loteamento, cuja tipologia das unidades habitacionais seja horizontal, as ações de gestão patrimonial serão desenvolvidas dentro do Trabalho Social.

1.3 O ente público deverá manifestar-se pela responsabilidade de execução do trabalho de gestão condominial e patrimonial no momento de assinatura da contratação do empreendimento, fazendo constar do Instrumento de Compromisso.

1.4 Caso o ente público manifeste-se pela não execução do trabalho de gestão condominial e patrimonial, a instituição financeira oficial federal se encarregará de contratar empresa para execução desses trabalhos.

1.5 Caso o ente público tenha feito constar no Instrumento de Compromisso sua manifestação pela execução do trabalho de gestão condominial e patrimonial, mas não apresente o plano de ação até 60% (sessenta por cento) de execução da obra, fica a instituição financeira autorizada a contratar empresa credenciada para execução desses trabalhos.

2 Para os empreendimentos sob a forma de condomínio e nos loteamentos multifamiliares verticalizados, cujas obras estejam em andamento, as ações de gestão condominial e patrimonial serão realizadas pela instituição financeira oficial federal com o objetivo de atender aos dispositivos deste anexo, desde que o ente público não tenha assinado previamente convênio para execução do Trabalho Social ou não tenha protocolado o Projeto de Trabalho Social (PTS) na instituição financeira.

2.1 Nos casos em que o ente público tenha protocolado o Projeto de Trabalho Social (PTS) na instituição financeira e ainda não tenha firmado convênio para execução do Trabalho Social é facultado ao ente público suprimir as ações de apoio à gestão condominial e patrimonial do Projeto de Trabalho Social, podendo o ente público executar diretamente ou contratar empresa especializada para a execução desses serviços

2.2 Para as obras entregues, com contrato encerrado e que não foram aplicados os recursos do Trabalho Social, fica autorizada a contratação pela instituição financeira de empresas para darem apoio técnico à implementação da gestão condominial e patrimonial.

2.3 O recurso para a execução dessas atividades será disponibilizado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) à instituição financeira e corresponderá a 0,5% (meio por cento) do valor de aquisição da unidade habitacional aportado pelo FAR, para empreendimentos sob a forma de condomínio e sob a forma de loteamento verticalizado.

3 A duração do desenvolvimento das ações de apoio à gestão condominial e patrimonial será de, no mínimo, 12 (doze) meses, com início 30 (trinta) dias antes da ocupação do empreendimento.

4 O desenvolvimento das ações de apoio à gestão condominial e patrimonial deverá ser articulado com as do Trabalho Social, incentivando a autogestão na administração dos condomínios e evitando sobreposição de atividades ou controvérsias de orientação.

5 As empresas contratadas para desenvolver as ações/atividades previstas neste anexo, deverão ter equipe técnica com formação e experiência no trabalho com gestão condominial e patrimonial e apresentar à instituição financeira:

5.1 Plano de Trabalho contendo as atividades a serem desenvolvidas e o cronograma físico financeiro.

5.2 Relatórios contendo as atividades executadas e os resultados obtidos em cada fase do trabalho, bem como o relatório final.

6 Para garantir o acompanhamento pelo ente público das ações de gestão condominial e patrimonial, a instituição financeira deverá incluir nas obrigações contratuais da empresa credenciada para executar essas atividades, o encaminhamento de cópia dos relatórios citados no item 5.2 para o ente público responsável pelo trabalho social.

7 Os conteúdos mínimos das ações de apoio à gestão condominial a serem desenvolvidas nos empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio e loteamentos verticalizados são os seguintes:

7.1 Na fase de formação do condomínio, que terá duração de 30 (trinta) dias:

a) Efetuar levantamento de informações que subsidiarão a elaboração da previsão orçamentária do condomínio.

b) Prestar assessoria técnica nas reuniões que antecedem a ocupação informando aos beneficiários do Programa sobre os seguintes aspectos:

b.1) custo de manutenção e consumo do condomínio em relação ao rateio das despesas entre os condôminos (ordinárias e extraordinárias);

b.2) regramento das obrigações dos condôminos em relação ao Código Civil e outras legislações pertinentes;

b.3) regramento das obrigações do síndico e conselho fiscal em relação ao Código Civil e outras legislações pertinentes, interagindo com o Trabalho Social (TS) na identificação de potenciais lideranças; e

b.4) eleição de síndico e conselho fiscal.

c) Apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

7.2 Na fase de implantação e organização do condomínio, com duração máxima de 90 (noventa) dias:

a) Convocar os beneficiários do Programa para a assembleia de eleição do síndico e conselho fiscal, por meio de edital específico;

b) Realizar assembleia de eleição do síndico e conselho fiscal;

c) Providenciar emissão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do condomínio e registro das atas, informando ao contratante após sua conclusão;

d) Realizar reunião inicial com síndico e conselho fiscal para esclarecimentos acerca do trabalho de assessoramento e consultoria que será conduzido pela empresa no empreendimento

e) Apoiar o síndico nas discussões com os condôminos para elaboração/adequação do regimento interno;

f) Prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e ao conselho fiscal acerca da abertura de contas Pessoa Jurídica (PJ) do condomínio, inscrição de contribuinte municipal, questões tributárias, contratação de empregados e encargos decorrentes, emissão de boletos de cobrança, recebimento da 1ª taxa de condomínio;

g) Confirmar a transferência de titularidade do condomínio nas concessionárias de água, energia elétrica e gás, onde houver, regularizando as situações pendentes e informando ao contratante;

h) Prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e conselho fiscal acerca das garantias de obras;

i) Prestar esclarecimento e assessoramento ao síndico e conselho fiscal acerca da manutenção preventiva e respectivos cronogramas, obtenção de orçamento e formação de agenda de fornecedores;

j) Orientar o síndico e conselho fiscal sobre a necessidade de manter atualizado e vigente o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme requerido pela Legislação Municipal; e

k) Apresentar ao contratante relatório mensal, contendo as atividades executadas e os resultados obtidos no período correspondente.

7.3 Na fase de gestão condominial, que deve ser iniciada após a eleição do síndico e conselho fiscal, com duração até o final da vigência do contrato:

a) Assessorar o síndico quanto à necessidade e periodicidade da convocação de assembleias, ordinárias e extraordinárias, assim como aos seus respectivos procedimentos;

b) Participar das assembleias, ordinárias e extraordinárias, prestando assessoramento e esclarecimento de dúvidas relativas às questões condominiais;

c) Realizar reunião de esclarecimento e informação com o síndico e conselho fiscal sobre a legislação municipal, estadual e federal incidente sobre a gestão de condomínios;

- d) Orientar o síndico e conselho fiscal com relação à elaboração de cadastro de moradores, planejamento e condução de assembleias, reuniões, registro de atas, publicação de informativos, sigilo de informações e guarda de documentos do condomínio;
- e) Disponibilizar canais de comunicação para esclarecer dúvidas ou prestar assessoramento ao síndico e conselho fiscal nas questões administrativas e financeiras do condomínio;
- f) Realizar reuniões mensais com o síndico e conselho fiscal para tratar de assuntos relativos à gestão do condomínio e preparação da pauta das assembleias;
- g) Realizar reuniões mensais com o síndico e conselho fiscal para tratar da preparação e elaboração da prestação de contas mensal do condomínio, orientando quanto ao controle financeiro como recebimentos, pagamentos, saldos, fluxo de caixa, balanço mensal, agenda de contas a pagar, rateio de despesas e cobrança de inadimplentes;
- h) Auxiliar o síndico na realização da 1ª reunião de condomínio, a ser realizada no máximo até o 45º (quadragésimo quinto) dia após a eleição do síndico e conselho fiscal, para:
- h.1) reforçar as orientações relativas à convenção de condomínio e ao regimento interno, para garantir sua aplicabilidade;
- h.2) esclarecer as diferenças entre assembleias ordinárias e extraordinárias;
- h.3) informar sobre a forma de decisão de contratação, pelo condomínio, de despesas ou benfeitorias para o empreendimento;
- h.4) esclarecer os valores descritos na previsão orçamentária;
- h.5) orientar sobre formas de gestão condominial (autogestão, contratação de administradoras, empresas de cobrança);
- h.6) informar sobre a necessidade de contratação de seguro obrigatório do condomínio e outras exigências legais.
- i) Realizar com o síndico a verificação periódica do estado de conservação das áreas e equipamentos comuns do condomínio, para prestar as orientações pertinentes às manutenções necessárias;
- j) Orientar o síndico a realizar reuniões com grupos de moradores, entre o 60º (sexagésimo) e 70º (septuagésimo) dia após a entrega das chaves, para informar aos condôminos as questões de uso dos equipamentos comuns do empreendimento, manutenções preventivas e corretivas, vícios construtivos e garantia da obra, medidas de segurança e prevenção de acidentes nas áreas comuns do condomínio, participando e prestando assessoramento e esclarecimento de dúvidas relacionadas ao assunto;
- k) Orientar o síndico a realizar reuniões com grupos de moradores, entre o 90º (nonagésimo) e 100º (centésimo) dia após a entrega das chaves, para informar sobre a adimplência e o custo do condomínio, bem como a manutenção da saúde financeira, estratégias para redução dos custos e formas de obtenção de receitas para o condomínio, abordando implicações legais em consequência da inadimplência;
- l) Prestar assessoria administrativa, contábil e jurídica na implementação de projetos de interesse do condomínio;
- m) Apoiar o condomínio e os beneficiários na identificação, registro formal e encaminhamento de ocorrências de problemas construtivos em áreas comuns e privadas conforme previsto pela legislação específica;
- n) Receber as reclamações dos moradores sobre problemas nas unidades habitacionais e/ou no condomínio, registrar, triar e encaminhá-las ao responsável, de acordo com a natureza do problema.
- o) Orientar o síndico e o conselho fiscal sobre procedimentos de elaboração de Ata de todas as reuniões e assembleias realizadas com os condôminos;
- p) Elaborar e apresentar ao contratante relatório mensal contendo as atividades executadas e os resultados obtidos no período correspondente;
- q) Elaborar e apresentar ao contratante relatório final sobre os resultados da execução da totalidade das ações contidas no plano de trabalho.
- 8 Os conteúdos das ações de apoio à gestão patrimonial a serem desenvolvidas nos empreendimentos constituídos sob a forma de condomínio e loteamento verticalizados são os seguintes:
- 8.1 Na etapa de pré-ocupação, que terá duração de 30 (trinta) dias, serão executadas as seguintes atividades:
- a) Reuniões com os beneficiários do Programa, antes da ocupação do imóvel, para informá-los sobre os seguintes aspectos:
- a.1) condições de uso e manutenção das unidades habitacionais, considerando a tipologia e o sistema construtivo utilizado;
- a.2) educação financeira voltada às obrigações dos beneficiários com as prestações mensais do financiamento e das taxas de condomínio;
- a.3) condições, prazos e requisitos de garantia de obras (vícios aparentes e ocultos);

- a.4) condições e requisitos de manutenção preventiva de instalações e equipamentos, bem como as responsabilidades da construtora, do condomínio, do beneficiário e do poder público;
 - a.5) condições e requisitos de seguro obrigatório do condomínio ; e
 - a.6) diferenciações entre seguro obrigatório do condomínio, seguro para cobertura de sinistro de danos físicos no imóvel e seguro para cobertura de sinistro por morte ou invalidez permanente.
- b) Apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.

8.2 Na etapa pós-ocupação, que terá duração de 11 (onze) meses, serão executadas as seguintes atividades:

- a) Repasse de informações básicas sobre manutenção preventiva da moradia e dos equipamentos coletivos, e sobre os sistemas de água, esgoto, coleta de resíduos sólidos e de aquecimento solar, quando for o caso, e treinamento para o uso adequado desses sistemas;
- b) Capacitações visando fomentar atitudes voltadas para a conservação e manutenção das unidades habitacionais;
- c) Noções de segurança coletiva e de prevenção de acidentes domésticos;
- d) Verificar, acompanhar e, se necessário, providenciar a alteração de titularidade das inscrições municipais para fins de cobrança individual de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que se encontra em nome do FAR, para o nome do adquirente;
- e) Disponibilizar mensalmente ao contratante relatório de unidades não ocupadas ou ocupadas irregularmente e sempre que solicitado, identificando a necessidade de reformas/manutenções e troca de chaves e relatando as providências adotadas para resolução.
- f) Adotar ações visando à regularização, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, dos contratos de venda e compra firmados pela Instituição Financeira com os beneficiários;
- g) Apresentar ao contratante relatório contendo as atividades executadas e os resultados obtidos nessa fase.
- h) Apoiar os beneficiários na identificação, registro formal e encaminhamento de ocorrências de problemas construtivos nas unidades habitacionais conforme previsto pela legislação específica;
- i) Receber as reclamações dos moradores sobre problemas nas unidades habitacionais, registrar, triar e encaminhá-las ao responsável, de acordo com a natureza do problema.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

AGUINALDO RIBEIRO