

PORTARIA PUBLICADA  
NO DOU EM 4/10/2011, SEÇÃO 1, PÁGINAS 31 A 36 E  
RETIFICADA NO DOU, EM 10/10/2011, SEÇÃO 1, PÁGINA 63.  
ALTERADA PELA PORTARIA No. 14, DE 10 DE JANEIRO DE 2012,  
PUBLICADA NO DOU EM 11/01/2012, SEÇÃO 1, PÁGINA 34 E RETIFICADA  
NO DOU, EM 18/01/2012, SEÇÃO 1, PÁGINA 63.  
ALTERADA PELA PORTARIA No. 238, DE 6 DE JUNHO DE 2012,  
PUBLICADA NO DOU EM 8/06/2012, SEÇÃO 1, PÁGINAS 98 E 99.  
ALTERADA PELA PORTARIA No. 300, DE 5 DE JULHO DE 2012,  
PUBLICADA NO DOU EM 6/07/2012, SEÇÃO 1, PÁGINA 70.  
ALTERADA PELA PORTARIA No. 521, DE 22 DE OUTUBRO DE 2012,  
PUBLICADA NO DOU EM 24/10/2012, SEÇÃO 1, PÁGINAS 100 E 101.  
ALTERADA PELA PORTARIA No. 24, DE 18 DE JANEIRO DE 2013,  
PUBLICADA NO DOU EM 21/01/2013, SEÇÃO 1, PÁGINAS 70 E 71.



## MINISTÉRIO DAS CIDADES

### PORTARIA Nº 465, DE 03 DE OUTUBRO DE 2011

Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao 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 das atribuições que lhe conferem os incisos I e II do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, o inciso III do art. 27 da Lei nº. 10.683, de 28 de maio de 2003, e o art. 3º do Anexo I do Decreto nº. 4.665, de 3 de abril de 2003, e considerando o disposto no inciso II do art. 2º da Lei nº. 12.424, de 16 de junho de 2011, e no Decreto nº. 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art.1º Estabelecer as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao 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 e VI desta Portaria.

Art.2º Revogar a Portaria MCIDADES nº 325, de 07 de julho de 2011, publicada no Diário Oficial da União de 21 de julho de 2011, Seção 1, páginas 57 a 60.

Art. 3º Essa Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

**MÁRIO NEGROMONTE**

**ANEXO I**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS AO FAR**

**1 FINALIDADE**

A transferência de recursos ao FAR, no âmbito do PNHU, tem por objetivo a aquisição e requalificação de imóveis destinados à alienação para famílias com renda mensal até mil e seiscentos reais, por meio de operações realizadas por instituições financeiras oficiais federais.

**2 DIRETRIZES GERAIS**

- a) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- b) provisão habitacional em consonância com os planos diretores municipais, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo;
- c) criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil;
- d) promoção de condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda, conforme disposto no art. 73 da Lei 11.977/2009;
- e) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H, no que diz respeito à promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles produzidos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade – PSQ, do Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos - SiMaC; à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil - SiAC; e a chancela do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores - SiNAT quando for empregado sistemas ou subsistemas construtivos que não sejam objeto de norma brasileira prescritiva e não tenham tradição de uso no território nacional; e
- f) execução de trabalho social, entendido como um conjunto de ações inclusivas, de caráter sócio educativas, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.
- g) no processo de seleção dos beneficiários, regulado por normativo específico, reserva de, no mínimo, 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos, conforme disposto no inciso I do art. 38 da Lei no 10.741/2003, e suas alterações - Estatuto do Idoso.

### **3 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES**

#### **3.1 MINISTÉRIO DAS CIDADES**

- a) estabelecer as regras e condições para implantação dos empreendimentos, respeitados os requisitos previstos no art. 6º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- b) definir os parâmetros de priorização de projetos, respeitados os critérios estabelecidos nos incisos do art. 4º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- c) definir a tipologia e o padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente;
- d) Em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão poderá rever, anualmente, os limites de renda familiar dos beneficiários;
- e) fixar, em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, a remuneração da Caixa Econômica Federal pelas atividades exercidas no âmbito das operações, na forma disposta no art. 13 do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- f) fixar em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, a exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; a quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e a cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário; na forma prevista pelo art. 8º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011.
- g) estabelecer os critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários do Programa, conforme disposto no § 1º do art. 3º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- h) regular, por meio de Termo de Adesão, a participação do Distrito Federal, estados e municípios no âmbito do PMCMV; e
- i) acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

#### **3.2 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, na qualidade de Agente Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR:**

- a) expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais na operacionalização do Programa;
- b) expedir e publicar, no Diário Oficial da União, os atos normativos necessários à operacionalização do Programa; e
- c) firmar os instrumentos com as respectivas instituições financeiras oficiais federais, estabelecendo as condições operacionais para a execução do Programa.
- d) remunerar as instituições financeiras oficiais federais pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em Portaria Interministerial nos termos do inciso I do art. 13 do Decreto 7.499, de 16 de junho de 2011.

### **3.3 INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS OFICIAIS FEDERAIS, na qualidade de Agentes executores do Programa:**

- a) definir, com base nas diretrizes gerais fixadas e demais disposições desta Portaria, os critérios técnicos a serem observados na aquisição e alienação dos imóveis;
- b) adquirir as unidades habitacionais destinadas à alienação, em nome do FAR;
- c) analisar a viabilidade técnica e jurídica dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão;
- d) contratar a execução de obras e serviços considerados aprovados nos aspectos técnicos e jurídicos, e observados os critérios estabelecidos nesta Portaria;
- e) responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do Programa os imóveis produzidos;
- f) adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver intermediado;
- g) observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere aos impedimentos à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação – SFH; e
- h) providenciar o cadastramento dos beneficiários do Programa no Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT e solicitar ao Poder Público o cadastramento do benefício no Cadastro Único para Programas Sociais – CADÚNICO; [\(Redação dada pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.\)](#)
- i) comunicar formalmente aos entes públicos que firmaram os respectivos Instrumentos de Compromisso, em no máximo trinta dias contados da data da contratação da operação, o cronograma de início e conclusão da execução de obras e serviços, incluída a sua legalização.
- j) disponibilizar mensalmente as informações, descritas no item 9 deste Anexo, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades; [\(Incluída pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.\)](#)
- k) Informar à distribuidora de energia elétrica, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da entrega do empreendimento, a lista de beneficiários contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - k1) Nome do beneficiário;
  - k2) Endereço da unidade a ser entregue;
  - k3) Número de Identificação Social – NIS ou Número do Benefício – NB; e
  - k4) Número do CPF. [\(Incluída pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)
- l) Providenciar junto a distribuidora de energia elétrica a alteração de titularidade da unidade consumidora do condomínio, após sua constituição. [\(Incluída pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)

### **3.4 DISTRITO FEDERAL, ESTADOS E MUNICÍPIOS ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao Programa:**

- a) firmar Termo de Adesão ao PMCMV, disponibilizado no sítio eletrônico ([www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)), assumindo, no mínimo, as seguintes atribuições: [\(Redação dada pela Portaria No. 24, de 18 de janeiro de 2013.\)](#)

a.1) executar a seleção de beneficiários do Programa, observados os critérios de elegibilidade e seleção da demanda definidos pelo Ministério das Cidades em normativo específico;

a.2) executar o Trabalho Social junto aos beneficiários dos empreendimentos contratados, conforme o disposto no Anexo V desta Portaria;

a.3) apresentar Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, expresso em Matriz de Responsabilidades, conforme o disposto no Anexo IV desta Portaria;

a.4) 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;

a.5) apresentar cronograma de implementação da Matriz de Responsabilidades à instituição financeira oficial federal, ao ser comunicado da contratação dos empreendimentos;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

3.4.1 Os Termos de Adesão, assinados até 8 de julho de 2011, terão vigência até 30 de abril de 2012. [\(Redação dada pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.\)](#)

### **3.5 EMPRESAS DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL interessadas em participar do Programa:**

a) apresentar às instituições financeiras oficiais federais projetos de produção de empreendimentos para alienação dos imóveis; e

b) executar os projetos aprovados pela instituição financeira oficial federal.

c) realizar a guarda dos imóveis pelo prazo de sessenta dias após a conclusão e legalização das unidades habitacionais.

## **4 ÁREA DE ATUAÇÃO**

As operações de aquisição de imóveis serão implementadas nas capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, quando existentes, nas regiões metropolitanas de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, nos municípios limítrofes à Teresina/PI e que pertençam à respectiva Região Integrada de Desenvolvimento - RIDE, no Distrito Federal e nos municípios com população igual ou superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes. [\(Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.\)](#)

4.1 Poderão, ainda, serem implementadas operações de aquisição de imóveis nos municípios com população entre vinte e cinquenta mil habitantes, desde que:

- a) possuam população urbana igual ou superior a setenta por cento de sua população total;
- b) apresentem taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado; e
- c) Apresentem taxa de crescimento populacional, entre os anos 2007 e 2010, superior a cinco por cento.

4.2 O enquadramento do município no Programa se dará com base nas seguintes fontes de informação:

- a) a verificação da população deverá ser realizada com base na mais recente estimativa populacional disponível no sítio eletrônico do IBGE.
- b) a identificação do município como integrante de região metropolitana deverá ser feita com base nos dados disponíveis no sítio eletrônico do IBGE, sem prejuízo de comprovação por meio de apresentação da lei de criação ou ampliação da respectiva região metropolitana.
- c) Os municípios caracterizados no subitem 4.1 terão seu enquadramento com base nas informações apuradas pelo Censo Demográfico 2010, disponíveis no sítio eletrônico do IBGE.

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

- a) crescimento demográfico significativo resultante do impacto de empreendimentos; e [\(Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)
- b) situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União. [\(Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)

4.3.1 A autorização estará condicionada à solicitação fundamentada do ente público e análise técnica da instituição financeira oficial federal.

## **5 ORIGEM E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS**

Observada a disponibilidade orçamentária e financeira, para os fins previstos neste instrumento, serão utilizados os recursos transferidos pela União ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, conforme disposto no inciso II do art. 2º da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, regulamentada pelo Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011.

## **6 PLANO DE CONTRATAÇÃO E META FÍSICA**

O Programa tem como meta a produção de oitocentos e sessenta mil unidades habitacionais, até 31 de dezembro de 2014, respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

6.1 A distribuição da meta física entre Unidades da Federação, conforme Anexo II, é efetuada de acordo com a estimativa do déficit habitacional urbano para famílias com renda até três salários mínimos, considerando os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, referente ao ano de 2008.

6.2 Compete à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar remanejamento de metas entre Unidades da Federação, a partir de justificativa previamente apresentada pelas instituições financeiras oficiais federais.

6.3 A partir de 2012, as instituições financeiras oficiais federais, na qualidade de agentes executores do Programa, deverão encaminhar, trimestralmente, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, o plano de metas de contratação, por Unidade da Federação, para o trimestre subsequente.

## 7 VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES:

7.1 Os valores máximos de aquisição das unidades, observadas as áreas de atuação definidas no item 4 deste Anexo I, são os seguintes:

(Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.)

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
DF	Capital	76.000,00	76.000,00
	Municípios da RIDE/DF que se enquadram no disposto no item 4, do Anexo I desta Portaria	60.000,00	60.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		56.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		57.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	63.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	59.000,00	59.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		56.000,00
AL, MA, PB, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		54.000,00
PI	Capital	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		54.000,00
AC, AM, AP, PA, RO, RR e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	62.000,00	62.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		58.000,00
ES	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		56.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	65.000,00	65.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		58.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	75.000,00	75.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	69.000,00	69.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		60.000,00
SP	Municípios integrantes das regiões metropolitanas da Capital, de Campinas e Baixada Santista e município de Jundiá.	76.000,00	76.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	70.000,00	70.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		60.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes		59.000,00

7.2 Fica admitida a contratação até 30 de junho de 2012 de projetos recepcionados pelas instituições financeiras oficiais federais até 30 de abril de 2012 nas condições

normativas dispostas na Portaria nº 93, de 24 de fevereiro de 2010, do Ministério das Cidades, condicionado ao acréscimo de revestimento cerâmico nos pisos de todos os cômodos e em todas as paredes nas áreas molhadas. (Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.)

7.2.1 Os valores máximos de aquisição das unidades, dos projetos enquadrados no subitem anterior são os seguintes:

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
SP	Municípios integrantes das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP e Jacareí/SP	62.000,00	59.000,00
	Demais Municípios	54.000,00	54.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		50.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	59.000,00	57.000,00
	Demais Municípios	52.000,00	52.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		48.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	50.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
ES	Capital e respectiva região Metropolitana	51.000,00	50.000,00
	Demais Municípios	47.000,00	47.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		43.000,00
DF	Capital e respectiva região Metropolitana	61.000,00	60.000,00
	Demais Municípios		
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	51.000,00	50.000,00
	Demais Municípios	47.000,00	47.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		42.000,00
AC	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	50.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
AM, AP, PA, RO e RR	Capital e respectiva região Metropolitana	52.000,00	50.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	48.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00
TO	Capital e respectiva região Metropolitana	50.000,00	50.000,00
	Demais Municípios	47.000,00	47.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		43.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Demais Municípios	47.000,00	47.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		43.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Demais Municípios	46.000,00	46.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		42.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	50.000,00	49.000,00
	Demais Municípios	45.000,00	45.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		41.000,00
PR	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	52.000,00
	Demais Municípios	49.000,00	50.000,00
	Municípios entre 20 e 50 mil habitantes		45.000,00

7.3 Os valores máximos de aquisição estabelecidos nos subitens 7.1 e 7.2.1 poderão compreender os custos de aquisição do terreno, edificação, equipamentos de uso comum, tributos, despesas de legalização, trabalho social e execução de infraestrutura interna, excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas na Resolução Normativa Nº 414, de 9 de setembro de 2010, da Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL. (Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.)

7.3.1 Os valores máximos de aquisição estabelecidos no subitem 7.1, contemplam, ainda, os custos do sistema de aquecimento solar nas edificações unifamiliares.

7.3.2 No caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento, o valor de investimento poderá compreender os custos com áreas de lazer e esporte, praças e os com a infraestrutura externa aos lotes adquiridos, desde que inseridos na poligonal do empreendimento. (Redação dada pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.)

7.3.3 Os valores máximos de aquisição estabelecidos para os municípios com população entre vinte e cinquenta mil habitantes também são aplicáveis para a produção de casas sobrepostas, villages e sobrados, conforme especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades, [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br).

7.3.4 É facultado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar casos excepcionais quanto a tipologia das unidades habitacionais, em municípios com população entre vinte e cinquenta mil habitantes, que atendam aos requisitos estabelecidos no subitem 4.1 deste Anexo, a partir de solicitação fundamentada da Instituição Financeira Oficial Federal acompanhada da análise técnica conclusiva. (Incluído pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.)

7.3.5 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 ou Estação de Tratamento de Água - ETA, em área pública externa à poligonal do empreendimento, para seu atendimento exclusivo. (Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.)

7.4 Havendo aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, por parte da União, do ente federado ou terceiros, o valor correspondente poderá ser utilizado para:

- a) viabilização do empreendimento;
- b) aumento da área da unidade e número de cômodos;
- c) equipamentos comunitários.

7.5 Os municípios caracterizados como Capitais Regionais e com população superior a duzentos e cinquenta mil habitantes terão seus valores máximos de aquisição correspondentes às capitais dos respectivos estados.

7.5.1 Para efeito do disposto no subitem, consideram-se Capitais Regionais aquelas definidas no estudo “Regiões de Influência das Cidades – REGIC, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, referente ao ano de 2008.

7.6 No caso de empreendimentos contratados em acordo com o subitem 2.3 do Anexo IV desta Portaria, o valor do aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis deverá ser assegurado na contratação da primeira etapa. (Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.)

7.7 Para empreendimentos contratados em acordo com o subitem 2.3 do Anexo IV desta Portaria, fica estabelecido que: [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

7.8 Para a apuração do valor da unidade habitacional das operações, realizada na contratação da primeira etapa, deverão ser considerados os custos de todo o empreendimento, previstos no subitem 7.3 deste Anexo. [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

7.9 Na contratação das demais etapas o valor máximo de aquisição da unidade habitacional será o obtido pela fórmula:

$$Vc \leq Vm \times \frac{(Vct1 - Vinf1)}{Vct1}$$

Sendo:

Vc - Valor limite de aquisição da unidade habitacional na etapa.

Vm - Valor máximo de aquisição da unidade habitacional, considerados os custos previstos no subitem 7.3 deste Anexo, quando da contratação da etapa.

Vct1 - Valor de aquisição da unidade habitacional da primeira etapa, considerados os custos previstos no subitem 7.3 deste Anexo, excluída a contrapartida quando for o caso.

Vinf1 - Valor correspondente ao terreno e infraestrutura contratados na primeira etapa, excluída a contrapartida quando for o caso. [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

7.10 A Instituição Financeira Oficial Federal deverá observar a proporção entre o custo da edificação e os demais custos previstos no subitem 7.3 deste Anexo, quando da contratação da primeira etapa, de forma a não prejudicar nem desestimular negocialmente a continuidade da execução das etapas subsequentes. [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

7.11 Os custos que compreendem o estabelecido no subitem 2.6 do Anexo IV desta Portaria deverão ser proporcionais ao valor a ser contratado em cada etapa, assegurada a funcionalidade dos mesmos. [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

## **8. REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS**

As propostas destinadas à aquisição e requalificação de imóveis observarão as seguintes condições:

8.1 Os valores máximos de aquisição e requalificação da unidade habitacional são aqueles definidos no item 7 desse Anexo I.

8.2 As propostas de projetos de requalificação de imóveis, que excederem os valores dispostos no item 7 desse Anexo I deverão ser encaminhadas à apreciação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, mediante solicitação fundamentada das instituições financeiras oficiais federais.

8.2.1 Os limites máximos de valor de aquisição por unidades serão apurados considerando-se o valor médio da unidade por empreendimento.

8.2.2 Deverá ser observado o limite máximo de subvenção econômica estabelecido pela Portaria Interministerial que regulamenta a matéria, conforme o disposto no art. 13 do Decreto 7.499, de 16 de junho de 2011.

8.3 É facultado às instituições financeiras oficiais federais autorizar casos excepcionais referentes a empreendimentos de requalificação de imóveis que requirem, mediante justificativa técnica, alterações nas diretrizes de elaboração de projetos, dispostas no Anexo IV desse instrumento.

8.4 Fica admitida a contratação, até 31 de dezembro de 2012, de projetos a serem executados nos imóveis oriundos do Fundo do Regime Geral de Previdência Social - FRGPS destinados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata o subitem 3.1 do Anexo I da Portaria nº 618, de 14 de dezembro de 2010, do Ministério das Cidades, nas condições normativas dispostas na Portaria nº 93, de 24 de fevereiro de 2010, do Ministério das Cidades, condicionado ao acréscimo de revestimento cerâmico nos pisos de todos os cômodos e em todas as paredes nas áreas molhadas. [\(Incluído pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)

## 9 MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades realizará o monitoramento e avaliação do Programa, a partir das informações que deverão ser disponibilizadas pelas instituições financeiras oficiais federais, conforme segue:

9.1 As operações em análise, contendo os seguintes dados:

- a) número da operação;
- b) data de apresentação do projeto;
- c) natureza da operação (produção, requalificação, calamidade ou vinculada)
- d) valor total do investimento;
- e) valor a ser contratado;
- f) código do IBGE e nome do município;
- g) unidade da Federação a que pertence o município;
- h) código, nome e endereço do empreendimento;
- i) razão social e CNPJ da empresa proponente;
- j) quantidade e tipologia das unidades (casa, apartamento ou casa sobreposta) que compõem o empreendimento;
- k) quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;
- l) tipo de empreendimento (condomínio ou loteamento);
- m) coordenadas geográficas do empreendimento;
- n) valor do aquecimento solar utilizado na obra;
- o) formas e respectivos valores das contrapartidas ofertadas pelo poder público; e
- p) ente público parceiro (que ofertou as contrapartidas).

9.2 As **operações contratadas**, contendo os seguintes dados:

- a) número do contrato;
- b) situação do contrato;
- c) data assinatura do contrato;
- d) natureza do contrato (produção, requalificação, calamidade ou vinculada);
- e) valor total do investimento;
- f) valor contratado;
- g) código do IBGE e nome do município;
- h) unidade da Federação a que pertence o município;
- i) código, nome e endereço do empreendimento;
- j) razão social e CNPJ da empresa proponente;
- k) quantidade e tipologia das unidades (casa, apartamento ou casa sobreposta) que compõem o empreendimento;
- l) quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;

- m) tipo de empreendimento (condomínio ou loteamento);
- n) coordenadas geográficas do empreendimento;
- o) data da contratação;
- p) data prevista para conclusão da obra;
- q) data prevista para inauguração da obra;
- r) valor do aquecimento solar utilizado na obra;
- s) tipos e respectivos valores das contrapartidas aportadas pelo poder público; e
- t) ente público parceiro (que aportou as contrapartidas).

9.3 As **operações rejeitadas**, contendo os seguintes dados:

- a) número da operação; e
- b) motivo da rejeição.

9.4 Os **empreendimentos concluídos**, discriminando:

- a) número do empreendimento;
- b) número do contrato;
- c) data da inauguração do empreendimento;
- d) data prevista para a entrega do empreendimento; e
- e) quantidade de unidades ociosas no empreendimento.

9.5 As **operações de alienação dos imóveis**, discriminando:

- a) o número do contrato do empreendimento;
- b) o número do contrato de alienação da unidade;
- c) a data do contrato de alienação da unidade;
- d) o nome, o sexo e a idade do responsável a quem foi alienado a unidade habitacional;
- e) CPF do responsável;
- f) NIS do responsável pelo grupo familiar;
- g) renda familiar mensal bruta dos beneficiários dentro do grupo familiar;
- h) se mulher chefe de família;
- i) se titular com deficiência física;
- j) se com membro da família com deficiência física;
- k) se proveniente de área de risco;
- l) se proveniente de atendimento excepcionado (calamidade pública); e
- m) se proveniente de operação vinculada, com o respectivo número do Termo de Compromisso.

9.6 O **andamento das obras**, discriminando:

- a) número do contrato;
- b) situação do contrato;
- c) data da última liberação;
- d) valores liberados;
- e) percentuais de execução de obras;
- f) situação das obras (não iniciada, normal, paralisada, atrasada, outras);
- g) providências adotadas (no caso de não iniciada, atrasada ou paralisada);
- h) data prevista de conclusão; e
- i) data prevista para inauguração.

9.7 A disponibilizarão as informações constantes do caput por meio de base de dados a ser formatada, em conjunto com a Secretaria Nacional de Habitação, num prazo de trinta dias contados da publicação desta Portaria.

## **10 DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1 As instituições financeiras oficiais federais ficarão impedidas de firmar contratações de novas operações nos municípios que:

a) não assinarem Termo de Adesão ao Programa;

a.1) Os municípios que já assinaram o Termo de Adesão até 08 de julho de 2011 deverão providenciar sua substituição até 30 de abril de 2012; e ([Redação dada pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.](#))

b) apresentarem no âmbito deste Programa, unidades concluídas e legalizadas há mais de noventa dias, com ociosidade superior a 5% do total das respectivas unidades, em decorrência da não indicação da demanda.

**ANEXO II**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS AO FAR**  
**DISTRIBUIÇÃO DA META FÍSICA**

<b>UNIDADE DA FEDERAÇÃO</b>	<b>UNIDADES HABITACIONAIS</b>
AC	3.348
AM	18.117
AP	2.350
PA	41.269
RO	5.136
RR	2.586
TO	7.131
<b>NORTE</b>	<b>79.937</b>
AL	13.021
BA	68.247
CE	36.547
MA	39.468
PB	17.900
PE	43.609
PI	13.616
RN	14.436
SE	11.835
<b>NORDESTE</b>	<b>258.679</b>
DF	17.956
GO	30.677
MS	12.860
MT	11.493
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>72.986</b>
ES	13.691
MG	84.857
RJ	76.710
SP	182.146
<b>SUDESTE</b>	<b>357.404</b>
PR	35.334
RS	35.555
SC	20.105
<b>SUL</b>	<b>90.994</b>
<b>TOTAL</b>	<b>860.000</b>

**ANEXO III**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS AO FAR**

**OPERAÇÕES VINCULADAS A INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO**  
**PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO – PAC**

As operações, de que trata esse Anexo, são aquelas vinculadas a intervenções inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC e que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais. (Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.)

**1 DIRETRIZES GERAIS**

1.1 Os participantes e suas respectivas atribuições encontram-se definidos nos normativos dos programas nos quais as intervenções foram selecionadas, ficando ainda, o Distrito Federal, estados e municípios responsáveis por indicar o empreendimento ou o terreno necessário à produção das unidades habitacionais. (Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.)

1.1.1 As operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, que não estejam sob gestão do Ministério das Cidades, deverão ser submetidas, previamente, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. (Incluído pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.)

1.1.2 A indicação de empreendimentos para atender a demanda da intervenção inserida no PAC e que na sua contratação não foram vinculados, fica limitada a cinquenta por cento das unidades habitacionais em produção no município, no âmbito do FAR. (Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.)

1.2 A contratação das operações de aquisição das unidades somente ocorrerá por meio da CAIXA.

1.2.1 No contrato de alienação com o beneficiário deverá constar o número da operação e a identificação da intervenção inserida no PAC. (Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.)

1.3 As operações caracterizadas nesse Anexo não estão computadas na distribuição da meta física constante do Anexo II desta Portaria.

1.4 Os valores máximos de aquisição de unidades habitacionais são aqueles dispostos no subitem 7.1, do Anexo I, desta Portaria, admitidos projetos em municípios com população inferior a vinte mil habitantes, não integrantes das regiões metropolitanas definidas no item 4, do Anexo I, desta Portaria, que utilizarão os valores definidos para os municípios cuja população esteja compreendida no intervalo entre vinte a cinquenta mil habitantes. (Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.)

1.4.1 As operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC, selecionadas até 8 de julho de 2011 observarão as seguintes condições:

- a) possibilidade de contratação até 31 de dezembro de 2012, nas condições normativas dispostas na Portaria nº 93, de 24 de fevereiro de 2010, do Ministério das Cidades, condicionado ao acréscimo de revestimento cerâmico nos pisos de todos os cômodos e em todas as paredes nas áreas molhadas;
- b) a critério dos proponentes, poderão adotar os valores máximos de aquisição de unidades habitacionais dispostos no subitem 7.1 ou no subitem 7.2.1, ambos do Anexo I, desta Portaria, observadas as especificações mínimas;
- c) os valores máximos de aquisição de unidades habitacionais para propostas em municípios com população limitada a cinquenta mil habitantes, não integrantes das regiões metropolitanas definidas no item 4, do Anexo I, desta Portaria, nas condições definidas na alínea "a" deste subitem, são aqueles dispostos na tabela a seguir:

UF	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE
	CASA
SP	52.000,00
RJ	50.000,00
MG	48.000,00
BA, ES, GO, MS, MT e TO	45.000,00
CE e PE	44.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	43.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR	46.000,00
PR, RS e SC	47.000,00

- d) os valores máximos de aquisição de unidades habitacionais para propostas em municípios não enquadradas na alínea anterior são aqueles dispostos no subitem 7.2.1, do Anexo I, desta Portaria.

1.5 Nas operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, que estejam sob gestão do Ministério das Cidades, o trabalho social observará o disposto na Instrução Normativa nº 8, de 26 de março de 2009, sendo executado com recursos do Termo de Compromisso ou Contrato de Empréstimo e, nos casos em que essa não se aplicar, considerará as disposições do Anexo V desta Portaria. [\(Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.\)](#)

1.5.1 O trabalho social nas operações de aquisição habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC, que não estejam sob gestão do Ministério das Cidades,

observará o disposto no Anexo V desta Portaria, inclusive quanto aos recursos para sua execução. (Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.)

1.6 Poderão ser realizadas operações de aquisição de imóveis nos termos do disposto no art. 79-A da Lei 11.977, de julho de 2009.

1.7 Nos casos em que houver desapropriação amigável de imóvel necessário à produção das unidades habitacionais, poderá ser antecipado o valor de aquisição, para o fim específico de pagamento das indenizações, observadas as seguintes condições:

a) o ente público deverá apresentar requerimento alegando insuficiência de recursos para custear a indenização inerente ao processo de desapropriação;

b) o valor a ser antecipado será o menor entre o valor de avaliação e o valor acertado entre o ente público e o expropriado para fins de indenização, cabendo ao ente público arcar com eventual diferença;

c) a aquisição das unidades habitacionais deverá ser viável deduzido o valor de pagamento antecipado do imóvel;

d) a antecipação do recurso deverá ocorrer por ocasião do registro da escritura de desapropriação amigável; e

e) a antecipação dos recursos deverá estar regulada em instrumento próprio que deverá estar assinado quando do aporte dos recursos e será levado a registro em ato contínuo ao registro da escritura de desapropriação amigável.

1.8 Nos casos em que houver desapropriação judicial em curso de imóvel necessário à produção das unidades habitacionais, poderá ser antecipado o valor de aquisição dos direitos de posse, observadas as seguintes condições:

a) o ente público deverá apresentar requerimento alegando insuficiência de recursos para custear a indenização inerente ao processo de desapropriação;

b) o valor a ser antecipado será o menor entre o valor de avaliação realizada pela CAIXA e o determinado judicialmente para fins de indenização ao expropriado, cabendo ao ente público arcar com eventual diferença;

c) a aquisição das unidades habitacionais deverá ser viável deduzido o valor de pagamento antecipado do imóvel;

d) o recurso será antecipado no momento processual determinado judicialmente;

e) a antecipação dos recursos deverá estar regulada em instrumento próprio a ser firmado entre o FAR e o ente público que preveja mecanismos para a devolução dos recursos, nos casos de:

e.1) o expropriante não seja imitido na posse;

e.2) não imediata transferência do imóvel ao fundo, após a decretação da imissão de posse ao expropriante; e

e.3) não imediata transferência do imóvel ao fundo, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação.

1.9 A área de atuação será aquela definida pelas propostas selecionadas no âmbito do PAC.

1.10 Aplicam-se os demais dispositivos estabelecidos nos itens 2, 3, 5, 7, 9 e 10 do Anexo I e no item 1 do Anexo IV, no que couber.

**ANEXO IV**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS AO FAR**

**DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS**

**1. ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DAS UNIDADES**

Os projetos observarão especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades, [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br).

1.1 Os projetos de empreendimentos compostos por edificações unifamiliares deverão contemplar sistemas de aquecimento solar.

1.2 Respeitados os valores máximos de aquisição dispostos no item 7 do Anexo I dessa Portaria, fica autorizado o custeio da aquisição e instalação de equipamentos que contribuam para a redução do consumo de água nas unidades habitacionais.

1.3 Os projetos de empreendimentos que praticarem os valores máximos de aquisição estabelecidos no item 7.2.1, observarão a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br).

**2. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS**

Os projetos deverão atender às seguintes diretrizes:

2.1 Os empreendimentos deverão estar inseridos na malha urbana ou em zonas de expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor.

2.1.1 Os empreendimentos localizados em zona de expansão urbana deverão estar contíguos à malha urbana e possuir no entorno áreas destinadas para atividades comerciais locais.

2.2 Os empreendimentos deverão ser dotados de infra-estrutura urbana básica: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo.

2.2.1 As redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável e as soluções para o esgotamento sanitário, deverão estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa. [\(Redação dada pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

2.3 Os projetos propostos em módulos ou etapas serão considerados como um único empreendimento; [\(Redação dada pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

2.3.1 Os empreendimentos poderão ser contratados em até três etapas, cada qual com um mínimo de mil unidades habitacionais; [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

2.3.2 A primeira etapa compreenderá, além do mínimo de unidades habitacionais previstas no subitem 2.3.1 deste Anexo, a aquisição total do terreno, e a contratação, total ou parcial, da infraestrutura do empreendimento; [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

2.3.3 O prazo máximo permitido de contratação entre cada etapa será de doze meses; [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

2.3.4 Em caso de descumprimento do subitem anterior ou de cláusula contratual a Instituição Financeira Oficial Federal que contratou a primeira etapa do empreendimento poderá realizar chamamento público para a contratação da execução das demais etapas; [\(Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.\)](#)

2.4 Sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas para aprovação de projetos independente do seu porte, os empreendimentos que totalizem mais de mil unidades, deverão ter garantidas áreas para implantação dos equipamentos públicos necessários para atendimento da demanda gerada por estes.

2.4.1 Para estabelecimento do porte deverão ser considerados os empreendimentos no âmbito do PMCMV/FAR, concluídos, em construção e em processo de contratação.

2.5 A partir de 1º de julho de 2012, os empreendimentos, sob a forma de condomínio, deverão observar número máximo de trezentas unidades habitacionais. [\(Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)

2.5.1 Fica admitida a contratação de empreendimentos, sob a forma de condomínio, com mais de trezentas unidades, desde que os projetos tenham sido recepcionados pelas instituições financeiras oficiais federais até 30 de junho de 2012. [\(Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.\)](#)

2.6 Os empreendimentos na forma de condomínio, com mais de sessenta unidades habitacionais, deverão conter equipamentos de uso comum, no mínimo de 1% do valor da edificação e infraestrutura, obrigatoriamente na seguinte ordem:

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

2.6.1 É facultado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar casos excepcionais a partir de solicitação fundamentada da Instituição Financeira Oficial Federal acompanhada de análise técnica conclusiva. [\(Incluída pela Portaria No. 14, de 10 de janeiro de 2012.\)](#)

2.7 Os projetos dos empreendimentos deverão estar acompanhados de declaração de viabilidade operacional emitida pelas concessionárias de saneamento e de energia elétrica. [\(Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)

2.7.1 Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

- a) o projeto técnico deverá atender às diretrizes da concessionária, e
- b) a concessionária ou o poder concedente deverão responsabilizar-se pela operação do sistema a ser implantado. [\(Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.\)](#)

2.7.2 As redes e sistemas de saneamento poderão ser doados pelo FAR.

2.8 As famílias residentes nos empreendimentos, com crianças em idade escolar, deverão ser atendidas, por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, numa faixa de até dois mil metros ao redor do empreendimento.

2.9 Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência ou cuja família façam parte pessoas com deficiência deverão ser adaptadas de acordo com o tipo

de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades, [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br) (Redação dada pela Portaria pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.)

2.10 Os empreendimentos ficam limitados a um número máximo de cinco mil unidades habitacionais; (Incluído pela Portaria No. 300, de 5 de julho de 2012.)

2.11 As instituições financeiras oficiais federais submeterão à Secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades - SNH, imediatamente após sua recepção, propostas referentes a empreendimentos, inclusive aqueles propostos em etapas ou módulos, a partir de 1.500 (uma mil e quinhentas) unidades habitacionais, acompanhadas, no mínimo, dos seguintes elementos:

a) concepção urbanística do empreendimento;

b) mapa do entorno do empreendimento;

c) relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, conforme disposto no item 3 deste Anexo IV; e

d) proposta para atendimento da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos gerada pelo empreendimento.

2.11.1 A SNH encaminhará manifestação às instituições financeiras oficiais federais, opinando, conclusivamente, pelo prosseguimento ou não da análise da proposta.

2.11.2 É facultado à SNH determinar ajustes nas propostas, exclusivamente nos aspectos que envolvam as alíneas "a" e "d" do subitem 2.11 deste Anexo.

2.11.3 Quando alterados, os elementos analisados pela SNH deverão ser submetidos à nova análise, em particular aqueles referentes às alíneas "a" e "d" do subitem 2.11 deste Anexo. (Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.)

### **3. ORIENTAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DE RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO DA DEMANDA POR EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS E URBANOS**

A contratação dos empreendimentos estará condicionada à apresentação, por parte do poder público local, de Instrumento de Compromisso, e nos casos de empreendimentos compostos por mais de quinhentas unidades habitacionais deverá estar fundamentado por Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, acompanhado de Matriz de Responsabilidade, assim definidos:

a) **Instrumento de Compromisso:** documento firmado pelo Chefe do Poder Executivo local, comprometendo-se pela execução das ações necessárias ao atendimento das demandas geradas pelo empreendimento.

b) **Grupo de Análise de Empreendimentos:** composto por representantes das áreas de habitação, assistência social, educação, saúde, planejamento e transportes, responsável pela emissão do Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos.

c) **Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos:** documento composto por avaliação da demanda habitacional; mapa do entorno do empreendimento; avaliação da demanda a ser gerada pelo empreendimento por educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura.

c.1) **Avaliação da demanda habitacional:** composta de justificativa do empreendimento em relação à sua demanda habitacional e público alvo; e informações acerca dos critérios locais e cronograma de seleção dos beneficiários.

c.2) **Mapa do entorno do empreendimento:** documento cartográfico ou imagem aérea, com indicação de escala e raio igual a dois mil e quinhentos metros em torno do empreendimento, onde serão indicadas as seguintes ocorrências:

c.2.1) Equipamentos comunitários e serviços, existentes ou previstos, e respectivas capacidades de atendimento: creches ou escolas de ensino fundamental; Unidades Básicas de Saúde, Unidades de Pronto Atendimento ou hospitais; Centros de Referência de Assistência Social ou Centros de Referência Especializado de Assistência Social; equipamentos de lazer; linhas regulares de transporte público coletivo; comércio e serviços de caráter local.

c.2.2) Uso e ocupação do solo e fatores de risco ou insalubridade: zoneamento industrial; lixões, aterros e lagoas de tratamento; fábricas poluentes, e outros.

c.2.3) Existência de outros empreendimentos habitacionais de interesse social.

d) **Matriz de Responsabilidades:** documento contendo descrição das medidas necessárias para suprir as demandas apontadas no Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos, acompanhado de cronograma de sua implementação, responsáveis e meios para o seu atendimento.

d.1) o cronograma de implementação da Matriz de Responsabilidades deverá ser apresentado à instituição financeira oficial federal, em até sessenta dias após ser comunicado formalmente pela instituição financeira oficial federal da contratação do empreendimento.

3.1 A descrição da infra-estrutura urbana básica do entorno deverá informar as vias de acesso pavimentadas; drenagem pluvial; rede de energia elétrica e a iluminação pública; rede de abastecimento de água potável e soluções para esgotamento sanitário.

3.2 Para efeito da apuração da demanda por equipamentos públicos de educação, saúde, lazer e assistência social serão considerados todos os empreendimentos localizados em um raio de dois mil e quinhentos metros.

3.3 Nos casos de inexistência de equipamentos públicos na área mapeada ou nos casos em que os equipamentos não forem capazes de atender a demanda gerada, o poder público local deverá indicar:

a) o endereço da instituição de educação onde as crianças serão atendidas,

b) o número de vagas existentes,

c) o compromisso de fornecimento de meio de transporte para o deslocamento;

d) o endereço da unidade de saúde mais próxima onde as famílias serão atendidas.

3.3.1 Nos municípios onde exista sistema de transporte coletivo urbano e não havendo atendimento ao empreendimento proposto, o poder público deverá declarar compromisso de criação de linhas e itinerários para atender a demanda gerada.

3.4 A apresentação do Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos será obrigatória a partir de 1º de julho de 2012. [\(Redação dada pela Portaria No. 238, de 6 de junho de 2012.\)](#)

#### **4 CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO DE PROJETOS**

Serão preferencialmente selecionados, em cada unidade da federação, para fins de contratação, os projetos que apresentarem as seguintes características:

- a) maior contrapartida do setor público local, na forma prevista nas alíneas “b” e “c” do subitem 3.4 do Anexo I desta Portaria;
- b) menor valor de aquisição das unidades habitacionais;
- c) existência prévia de infraestrutura (água, esgoto e energia);
- d) existência prévia de equipamentos sociais, compatíveis com a demanda do projeto;
- e) implantação pelos municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade;
- f) implantados em municípios integrantes de territórios da cidadania, nos casos de municípios com população entre 20.000 (vinte e cem mil) e 100.000 (cem mil) habitantes;
- g) enquadrarem-se nas situações descritas no subitem 4.3 do Anexo I desta Portaria. [\(Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.\)](#)

**ANEXO V**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS AO FAR**  
**TRABALHO SOCIAL**

O Trabalho Social, de que trata esse Anexo, tem por objetivo proporcionar a execução de um conjunto de ações de caráter informativo e educativo junto aos beneficiários, que promova o exercício da participação cidadã, favoreça a organização da população e a gestão comunitária dos espaços comuns; na perspectiva de contribuir para fortalecer a melhoria da qualidade de vida das famílias e a sustentabilidade dos empreendimentos.

A execução do Trabalho Social será de responsabilidade do Poder Público local onde está sendo executado o empreendimento, ou no caso em que o Estado aportar contrapartidas, sua responsabilidade será definida entre os entes públicos envolvidos, expressas no Instrumento de Compromisso na alínea a.4, do item 3.4, do Anexo I dessa Portaria.

**1. DIRETRIZES**

- a) estímulo ao exercício da participação cidadã;
- b) formação de entidades representativas dos beneficiários, estimulando a sua participação e exercício do controle social;
- c) intersetorialidade na abordagem do Trabalho Social;
- d) disponibilização de informações sobre as políticas de proteção social;
- e) articulação com outras políticas públicas de inclusão social; e
- f) desenvolvimento de ações visando à elevação sócio-econômica e à qualidade de vida das famílias e sustentabilidade dos empreendimentos.

**2. OBJETIVOS**

- a) disseminar informações detalhadas sobre o Programa, o papel de cada agente envolvido e os direitos e deveres dos beneficiários;
- b) fomentar a organização comunitária visando à autonomia na gestão democrática dos processos implantados;
- c) estimular o desenvolvimento da consciência de coletividade e dos laços sociais e comunitários, por meio de atividades que fomentem o sentimento de pertencimento da população local;
- d) assessorar e acompanhar, quando for o caso, a implantação da gestão condominial, orientando a sua formação nos aspectos legais e organizacionais;
- e) disseminar noções de educação patrimonial e ambiental, de relações de vizinhança e participação coletiva, visando a sustentabilidade do empreendimento, por meio de atividades informativas e educativas; e discussões coletivas;
- f) orientar os beneficiários em relação ao planejamento e gestão do orçamento familiar;

- g) estimular a participação dos beneficiários nos processos de discussão, implementação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade local;
- h) promover a articulação do trabalho social com as demais políticas públicas e ações de saúde, saneamento, educação, cultura, esporte, assistência social, justiça, trabalho e renda, e com os conselhos setoriais e de defesa de direito, associações e demais instâncias de caráter participativo, na perspectiva da inserção dos beneficiários nestas políticas pelos setores competentes;
- i) articular e promover programas e ações de geração de trabalho e renda existentes na região indicando as vocações produtivas e potencialidades dos grupos locais e do território;
- j) promover capacitações e ações geradoras de trabalho e renda; e
- k) acompanhar, junto aos órgãos responsáveis no município, as providências para o acesso dos beneficiários às tarifas sociais.

### **3. ETAPAS E CONTEÚDO MÍNIMO DO PROJETO**

O Trabalho Social será desenvolvido em duas etapas:

#### **3.1 Etapa pré-contratual**

3.1.1 Será iniciada, no mínimo, noventa dias antes do término da obra, contemplando, no mínimo, os seguintes conteúdos:

- a) informações sobre o Programa, os critérios de participação e as condições contratuais;
- b) orientações sobre os procedimentos para a entrega dos imóveis;
- c) informações e acompanhamento do acesso dos beneficiários às tarifas sociais;
- d) informações e acompanhamento sobre oferta e localização de serviços públicos essenciais de educação, saúde, lazer, segurança pública e assistência social e acompanhamento dos processos de transferência escolar e demais serviços de educação;
- e) orientações sobre o processo de mudança de endereço no Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal - CADÚNICO e do Programa Bolsa Família.
- f) noções básicas sobre organização comunitária e as alternativas de representações dos beneficiários; e
- g) nos casos de condomínios, informações básicas sobre gestão condominial, estimativa de custos e estratégias para reduzi-los.

#### **3.2 Etapa pós-contratual**

3.2.1 Será iniciada, preferencialmente, após a assinatura de todos os contratos com os beneficiários do empreendimento, contemplando, no mínimo, os seguintes conteúdos:

- a) Organização Comunitária, visando o desenvolvimento comunitário, por meio do fortalecimento de laços de vizinhança, abordada por meio das seguintes ações:
  - a.1) instituição e/ou consolidação das organizações de base, estimulando a criação de organismos representativos dos beneficiários e o desenvolvimento de grupos sociais e de comissões de interesses;

a.2) Promover a constituição de associação de moradores, , registro do estatuto, quando for caso;

a.3) Coordenar a formação do condomínio, seus procedimentos de legalização, eleição do síndico e do(s) conselho(s), e elaboração do regimento interno, entre outros;

a.4) identificação e capacitação de lideranças e grupos representativos em processos de gestão comunitária, com a discussão do papel das associações e congêneres, orientando sobre as questões de formalização e apoiando a legalização dessa representatividade;

a.5) estímulo à promoção de atitudes e condutas sociais vinculadas ao novo morar, valorizando a organização como instrumento próprio de representação dos interesses dos beneficiários;

a.6) apoio à participação comunitária na promoção de atitudes e condutas ligadas ao zelo e ao bom funcionamento dos equipamentos sociais e comunitários disponibilizados;

a.7) articulação com as políticas públicas locais, monitorando o acesso aos serviços de educação e às tarifas sociais;

a.8) estímulo, nos casos de empreendimentos sob forma de condomínios, à participação dos beneficiários em todas as fases do processo de implantação do condomínio, promovendo a discussão e a pactuação das normas de convivência e do uso dos espaços comuns e apoiando nos procedimentos de legalização do condomínio; e

a.9) estabelecimento de parcerias com os órgãos governamentais e não governamentais para encaminhamento e respostas às demandas identificadas, na etapa pré-contratual.

b) Educação Ambiental, abordada por meio das seguintes ações:

b.1) difusão de noções sobre higiene, saúde e doenças individuais e da coletividade; e

b.2) divulgação de informações sobre o uso racional dos recursos naturais, como a água e a energia elétrica; e sobre a preservação e conservação ambiental e manejo de resíduos sólidos.

c) Educação Patrimonial, abordada por meio das seguintes ações:

c.1) estímulo à correta apropriação e uso dos espaços e equipamentos de uso comum;

c.2) 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.

d) Planejamento e Gestão do Orçamento Familiar, abordado por meio das seguintes ações:

d.1) divulgação de informações sobre organização e planejamento do orçamento familiar, e sobre a racionalização dos gastos com moradia; e

d.2) orientação às famílias sobre as tarifas sociais dos serviços públicos.

e) Geração de Trabalho e Renda, abordada por meio das seguintes ações

e.1) mapeamento de vocações dos beneficiários e produtivas do entorno do empreendimento e região;

e.2) encaminhamento aos serviços de intermediação de mão de obra por meio dos sistemas de emprego; e aos serviços de formação de núcleos associativos de produção e de micro-crédito produtivo; e

e.3) promoção de projetos de capacitação para o trabalho e de geração de trabalho e renda.

#### **4. ELABORAÇÃO, EXECUÇÃO E AVALIAÇÃO DO PROJETO DE TRABALHO SOCIAL**

4.1 O Projeto de Trabalho Social - PTS deverá ser protocolado, pelo poder público, na instituição financeira oficial federal responsável pela contratação do empreendimento, no prazo máximo de noventa dias após ser notificado formalmente pela referida instituição. (Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.)

4.1.1 Para cumprimento do disposto no subitem anterior, a instituição financeira oficial federal deverá notificar formalmente o ente público quando o empreendimento alcançar 40% (quarenta por cento) de execução. (Redação dada pela Portaria No. 521, de 22 de outubro de 2012.)

4.1.1.1 Para os empreendimentos que na data da publicação desta Portaria se encontram com percentual superior ao fixado acima, a instituição financeira oficial federal deverá notificar formalmente o ente público, no prazo máximo de trinta dias após a publicação desta Portaria.

4.1.2 Os empreendimentos contratados até 08 de julho de 2011 poderão ter a execução do Trabalho Social sob a responsabilidade da instituição financeira oficial federal responsável por sua contratação.

4.1.2.1 Nesses casos, serão desenvolvidas as atividades dispostas no item 3 deste Anexo, excetuadas as estabelecidas nas sub-alíneas “a.7”, “a.9”, “d.2”, “e.2” e “e.3” do subitem 3.2.1.

4.2 A instituição financeira oficial federal deverá finalizar o resultado da análise do PTS em, no máximo, trinta dias após a data de recebimento.

4.3 O PTS dar-se-á, no mínimo, a partir de noventa dias antes da conclusão das obras, e sua conclusão deverá ocorrer após cento e oitenta dias, contados a partir da assinatura do último contrato com o beneficiário do empreendimento, prorrogáveis por até cento e oitenta dias, quando necessário.

4.3.1 Quando a alienação e a entrega das unidades habitacionais de um empreendimento forem efetuadas em períodos distintos, as ações pré e pós-contratual serão consideradas para cada conjunto de unidades entregues.

4.3.2 Caso o ente público deseje assumir a responsabilidade pela complementação do trabalho social já iniciado ou concluído, deverá manifestar interesse formalmente à instituição financeira oficial federal responsável até trinta dias após ser notificado formalmente pela instituição financeira oficial federal.

4.3.2.1 O PTS deverá ser adequado ao estágio do trabalho social realizado ou em andamento junto aos respectivos beneficiários.

4.3.3 Nos casos de atendimento a um grupo de famílias provenientes de um mesmo assentamento irregular, que tiverem que ser realocadas, o PTS, em sua etapa pré-contratual, poderá ter seu início na seleção da demanda ou no cadastramento das famílias,

4.3.3.1 Nesse caso, a duração do PTS será definida pelo poder público responsável por sua elaboração.

4.4 O PTS deverá ter como referência para sua elaboração o perfil da população beneficiada, abrangendo informações sobre a composição familiar e de seu responsável, bem como o levantamento das demandas das famílias nas áreas de educação, saúde, lazer e atendimentos especiais, visando sua adequar as ações propostas às características do grupo atendido.

4.5 As atividades desenvolvidas deverão ser avaliadas e monitoradas contínua e sistematicamente, com a participação da equipe técnica e dos beneficiários, perpassando todas as etapas do Trabalho Social, possibilitando ajustes necessários e o redirecionamento das ações, quando for o caso.

4.5.1 O Ente Federado deverá encaminhar à instituição financeira oficial federal relatórios periódicos de execução, de acordo com o PTS aprovado.

## **5. ORIGEM, ALOCAÇÃO E LIBERAÇÃO DOS RECURSOS**

5.1 Os recursos financeiros necessários para a execução do Trabalho Social serão repassados para o ente público, mediante formalização de convênio entre o poder público executor e a instituição financeira oficial federal, responsável pela contratação do empreendimento, após a aprovação do Projeto de Trabalho Social - PTS.

5.2 Para os empreendimentos a serem contratados a partir de 08 de julho de 2011, os recursos para execução do PTS corresponderão a um e meio por cento do valor de aquisição da unidade habitacional, nos casos de loteamentos, e a dois por centos para empreendimentos sob a forma de condomínios.

5.3 Para os empreendimentos contratados até 08 de julho de 2011, poderá ser executado Trabalho Social, total ou complementarmente, nos termos desse Anexo, respeitados os percentuais estabelecidos no subitem 5.2 e observadas as ações realizadas, o estágio atual de execução do projeto e os valores já liberados.

5.3.1 Nos casos enquadrados no subitem 4.1.2 o desenvolvimento das atividades terão seu custeio limitado a meio por cento do valor de aquisição da unidade habitacional.

5.3.1.1 O ente público poderá executar trabalho social complementar contendo, no mínimo, as atividades excetuadas no subitem 4.1.2.1 deste Anexo, utilizando recursos também de forma complementar, até os limites previstos no subitem 5.2. deste anexo.

5.4 As liberações de recursos serão realizadas, após a aprovação dos relatórios periódicos de execução encaminhados pelo ente público e a conformidade com as metas e cronogramas constantes do PTS.

## **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1 A execução do PTS poderá ser realizada pelo poder público com equipe própria ou terceirizada, e será coordenado por profissional do quadro de servidores do ente público com formação compatível e experiência comprovada em ações de desenvolvimento comunitário;

6.2 O Projeto de Trabalho Social - PTS deverá ser assinado por Responsável Técnico devidamente habilitado para tal;

6.3 O poder público deverá garantir a execução do PTS com equipe própria, no caso de licitação para execução do mesmo no todo ou em parte, até que a empresa contratada assuma a sua execução;

6.4 As empresas a serem contratadas deverão ter entre as suas finalidades o Trabalho Social, possuir experiência comprovada em Trabalho Social em habitação e apresentar corpo técnico com experiência comprovada, compatível com a natureza e o volume das ações a serem contratadas.

6.5 O Ministério das Cidades publicará Manual de Procedimentos para orientar a operacionalização deste normativo.

6.6 O PTS deverá prever avaliação de resultados de acordo com indicadores a serem definidos pelo Ministério das Cidades em normativo específico; e

6.7 Esta regulamentação não abrange as operações contratadas no âmbito da aquisição dos imóveis oriundos do FRGPS - Fundo do Regime Geral de Previdência Social.