

**PORTARIA Nº 168, DE 12 DE ABRIL DE 2013, (D.O.U. DE 15.04.2013)**

***Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas 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 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 ([item VII incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013](#)).

Art.2º Revogar a Portaria MCIDADES nº 465, de 03 de outubro de 2011, publicada no Diário Oficial da União de 4 de outubro de 2011, Seção 1, páginas 31 a 36.

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

AGUINALDO RIBEIRO

**ANEXO I**

**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**

**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**

**RECURSOS DO FAR**

**DIRETRIZES PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS**

**1 FINALIDADE**

1.1 A integralização de cotas no FAR, no âmbito do PNHU, tem por objetivo a aquisição e requalificação de imóveis destinados à alienação para famílias com renda mensal de 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 forem empregados sistemas ou subsistemas construtivos que não sejam objeto de norma brasileira prescritiva e não tenham tradição de uso no território nacional;

f) execução de trabalho social, entendido como um conjunto de ações inclusivas, de caráter socioeducativo, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.

g) 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), no processo de seleção dos beneficiários, regulado por normativo específico.

### 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) rever, anualmente e se necessário, em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, 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 na forma prevista pelo art. 8º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011: 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; a cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário;

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;
- c) firmar os instrumentos com as respectivas instituições financeiras oficiais federais, estabelecendo as condições operacionais para a execução do Programa; e
- 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;
- 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.
- 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;
- 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;
  - k4) número do CPF.

l) providenciar, junto à distribuidora de energia elétrica, a alteração de titularidade da unidade consumidora do condomínio, após sua constituição.

### 3.4 DISTRITO FEDERAL, ESTADOS E MUNICÍPIOS: (alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013)

- a) firmar Termo de Adesão ao PMCMV, disponibilizado no sítio eletrônico ([www.cidades.gov.br](http://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, conforme o disposto no Anexo V desta Portaria;
- d) 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;
- 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;

### 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;
- b) executar os projetos contratados pela instituição financeira oficial federal; e
- 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.

4.1 Poderão, ainda, ser 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 deste Anexo 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 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 [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

## 5 ORIGEM E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Observada a disponibilidade orçamentária e financeira, serão utilizados, para os fins previstos neste instrumento, os recursos da integralização de cotas referente à participação da União no 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, com recursos do FAR, tem como meta a contratação 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 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.

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. [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

6.4.1 Compete à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar a ampliação da meta da Unidade da Federação, estabelecida em anexo II, a partir de solicitação fundamentada das instituições financeiras oficiais federais. (incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013)

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. (incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013)

## 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, são os seguintes:

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, deste Anexo	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	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	Não se aplica	60.000,00
SP	Municípios integrantes das regiões metropolitanas da Capital, de Campinas e Baixada Santista e município de Jundiaí	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	Não se aplica	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	Não se aplica	59.000,00

7.2 Os valores máximos de aquisição estabelecidos no subitem 7.1 deste Anexo 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.

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

7.2.2 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.

7.2.3 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)).

7.2.4 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.

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. (incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013)

7.3 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.

7.4 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.

7.4.1 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.

7.5 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.

7.6 Para empreendimentos contratados em acordo com o subitem 2.3 do Anexo IV desta Portaria, fica estabelecido que:

7.7 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.

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

$$V_c \leq (V_m \times (V_{ct1} - V_{inf1})) / V_{ct1}$$

Sendo:

V<sub>c</sub> - Valor limite de aquisição da unidade habitacional na etapa.

V<sub>m</sub> - Valor máximo de aquisição da unidade habitacional, considerados os custos previstos no subitem 7.2 deste Anexo, quando da contratação da etapa.

Vct1 - Valor de aquisição da unidade habitacional da primeira etapa, considerados os custos previstos no subitem 7.2 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.

7.9 A instituição financeira oficial federal deverá observar a proporção entre o custo da edificação e os demais custos previstos no subitem 7.2 deste Anexo, quando da contratação da primeira etapa, de forma a não prejudicar nem desestimular negocialmente a continuidade da execução das etapas subsequentes.

7.10 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.

7.11 Os projetos de empreendimentos das operações contratadas até o dia 8 de julho de 2011, data da publicação no DOU da Portaria MCIDADES nº 325, de 7 de julho de 2011, poderão ser objeto de acréscimo de revestimento cerâmico de piso nas áreas privativas da unidade habitacional e nas áreas de uso comum nos casos de edificações multifamiliares.

7.11.1 Exclusivamente para o custeio do disposto no subitem anterior, fica estabelecido o limite máximo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por unidade habitacional. O valor máximo estipulado neste subitem refere-se aos custos para revestimento tanto das áreas privativas quanto das áreas de uso comum nos casos de edificações multifamiliares.

7.11.2 Para os casos excepcionais, cujos custos ultrapassem o disposto no subitem anterior, a Caixa Econômica Federal deverá submeter a proposta orçamentária ao Ministério das Cidades para deliberação.

7.11.3 Compete à Caixa Econômica Federal, na condição de instituição financeira responsável pela contratação das referidas operações, expedir os atos normativos necessários à operacionalização deste dispositivo.

## 8. REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

8.1 O valor médio da requalificação da unidade habitacional, por empreendimento, está limitado aos valores definidos no subitem 7.1, deste Anexo, facultado, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, autorizar casos excepcionais, mediante solicitação fundamentada das instituições financeiras oficiais federais.

8.2 É facultado, às instituições financeiras oficiais federais, autorizar casos excepcionais que requeiram, mediante justificativa técnica, alterações nas diretrizes de elaboração de projetos, dispostas no Anexo IV desta Portaria.

8.3 Fica admitida a contratação, até 31 de outubro de 2013, 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, com a especificação técnica mínima na forma disposta 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, neste caso, o valor médio da requalificação da unidade habitacional, por empreendimento, fica limitado aos valores máximos definidos no subitem 3.1.1, do Anexo III, desta Portaria.

## 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;
- 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.

## 10 DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 As instituições financeiras oficiais federais ficam impedidas de recepcionar e contratar operações nos municípios que:

- a) não assinarem Termo de Adesão ao Programa;
- b) não cumprirem os compromissos assumidos, conforme disposto no item 3 do Anexo IV e no item 6 do Anexo VI, ambos desta Portaria; e
- c) 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**

UNIDADE DA FEDERAÇÃO	UNIDADES HABITACIONAIS
AC	3.348
AM	18.117
AP	2.350
PA	41.269
RO	5.136
RR	2.586
TO	7.131
NORTE	79.937
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
NORDESTE	258.679
DF	17.956
GO	30.677
MS	12.860
MT	11.493
CENTRO-OESTE	72.986
ES	13.691
MG	84.857
RJ	76.710
SP	182.146
SUDESTE	357.404
PR	35.334
RS	35.555
SC	20.105
SUL	90.994
TOTAL	860.000

### ANEXO III

#### PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA RECURSOS DO FAR

#### OPERAÇÕES VINCULADAS A INTERVENÇÕES NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO - PAC

##### 1 FINALIDADE

As operações, de que trata este Anexo, são aquelas vinculadas a intervenções inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais.

##### 2 DIRETRIZES GERAIS

2.1 Ficam os estados, Distrito Federal e municípios responsáveis por indicar o terreno necessário à produção das unidades habitacionais, sem prejuízo do disposto no subitem 3.4, do Anexo I, desta Portaria.

2.1.1 É facultado aos estados, Distrito Federal e municípios submeter à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades proposta de destinação de até 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais de empreendimentos em produção no município, no âmbito do PMCMV com recursos do FAR, para atender à demanda da intervenção inserida no PAC.

2.2 A contratação das operações de aquisição das unidades habitacionais deverá ser realizada pela instituição financeira oficial federal com a qual foi firmado o Termo de Compromisso ou o Contrato de Financiamento referente à intervenção inserida no PAC, caso esta atue no PMCMV com recursos do FAR.

2.2.1 Caso o Termo de Compromisso ou o Contrato de Financiamento referente à intervenção inserida no PAC não tenha sido firmado com instituição financeira oficial federal que atue no PMCMV, com recursos do FAR, a operação de aquisição das unidades habitacionais poderá ser realizada por qualquer uma das que atue.

2.2.2 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.

2.3 No contrato de alienação com o beneficiário deverá constar a identificação e o número do Termo de Compromisso ou do Contrato de Financiamento da intervenção inserida no PAC.

2.4 As operações de aquisição das unidades habitacionais que forem contratadas vinculadas à intervenção inserida no PAC não serão deduzidas da meta física constante do Anexo II desta Portaria.

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

### 3 VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES

3.1 As operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC observarão os valores máximos dispostos no subitem 7.1, do Anexo I, desta Portaria.

3.1.1 Alternativamente, a critério dos proponentes, as operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC, selecionadas até 8 de julho de 2011, poderão ser contratadas, até 31 de outubro de 2013, com a especificação técnica mínima na forma disposta 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, observados os valores dispostos na tabela a seguir:

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
DF	Capital	61.000,00	60.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	51.000,00	50.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	47.000,00	47.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	45.000,00
TO	Capital	50.000,00	50.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	47.000,00	47.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	45.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	47.000,00	47.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	45.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	46.000,00	46.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	44.000,00
AL, MA, PB, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	50.000,00	49.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	45.000,00	45.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	43.000,00
PI	Capital	50.000,00	49.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	45.000,00	45.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	43.000,00
AC	Capital	53.000,00	50.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	49.000,00	48.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	46.000,00
AM, AP, PA, RO, RR	Capital e respectiva região Metropolitana	52.000,00	50.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	49.000,00	48.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	45.000,00
ES	Capital e respectiva região Metropolitana	51.000,00	50.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	47.000,00	47.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	45.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	53.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	50.000,00	50.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	48.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	59.000,00	57.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	52.000,00	52.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	50.000,00
SP	Municípios integrantes das regiões metropolitanas da Capital, de Campinas e Baixada Santista e município de Jundiaí.	62.000,00	59.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	54.000,00	54.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	52.000,00
PR	Capital e respectiva região Metropolitana	54.000,00	52.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	49.000,00	50.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	47.000,00
RS e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	53.000,00	52.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	49.000,00	50.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	47.000,00

4.1 É facultado às instituições financeiras oficiais federais a realização de operações de aquisição de imóveis nos termos do disposto no art. 79-A da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009.

4.2 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) 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.

4.3 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 Instituição Financeira Oficial Federal e o determinado judicialmente para fins de indenização ao expropriado, cabendo ao ente público arcar com eventual diferença;
- c) a operação de 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 ser imitido na posse;
  - e.2) não imediata transferência do imóvel ao fundo, após a decretação da imissão de posse ao expropriante;
  - e.3) não imediata transferência do imóvel ao fundo, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação.

## 5 TRABALHO SOCIAL

5.1 Nas operações de aquisição de unidades habitacionais vinculadas às intervenções inseridas no PAC, que estejam sob gestão do Ministério das Cidades, o trabalho social será executado com recursos do Termo de Compromisso ou Contrato de Financiamento, sendo regulado por Instrução Normativa específica.

5.2 O trabalho social nas operações de aquisição de unidade 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.

## 6 DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Aplicam-se, subsidiariamente, os itens 2, 3, 5, 7, 8, 9 e 10 do Anexo I, o item 1 e os subitens 2.1 à 2.10 do Anexo IV, ambos desta Portaria.

6.2 É facultada à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar casos excepcionais que envolvam alterações dos itens e respectivos parâmetros descritos neste Anexo, a partir de solicitação do Ente Público, acompanhada de manifestação técnica conclusiva da instituição financeira oficial federal.

### **ANEXO IV PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA RECURSOS DO FAR**

#### **DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS EMPREENDIMENTOS**

### 1 ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

O projeto do empreendimento observará especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades ([www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)).

1.1 O projeto de empreendimento composto por edificações unifamiliares deverá contemplar sistema de aquecimento solar individual

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.

### 2 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DOS EMPREENDIMENTOS

O projeto do empreendimento deverá atender as seguintes diretrizes:

2.1 O empreendimento deverá estar inserido na malha urbana ou em zonas de expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor.

2.1.1 O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, áreas destinadas para atividades comerciais locais.

2.2 O empreendimento deverá ser dotado de infraestrutura 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.

2.3 O empreendimento proposto em módulos ou etapas será considerado como um único empreendimento;

2.3.1 O empreendimento poderá ser contratado em até três etapas, cada qual com um mínimo de mil unidades habitacionais;

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;

2.3.3 O prazo máximo permitido de contratação entre cada etapa será de doze meses;

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;

2.4 Sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas, o empreendimento, ou 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 necessários para o atendimento da demanda gerada pelo empreendimento ou o conjunto de empreendimentos. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

2.4.1 Um empreendimento será considerado contíguo a outro quando a menor distância, em linha reta, do ponto do perímetro da sua poligonal mais próximo ao perímetro da poligonal do outro empreendimento for igual ou inferior a 1.000 (um mil) metros.

2.5 O empreendimento em regime de condomínio, deverá observar número máximo de trezentas unidades habitacionais por condomínio.

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.

2.6 O empreendimento deverá conter equipamentos de uso comum, no mínimo de 1% (um por cento) 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 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: [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

- 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: [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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

2.7 O projeto do empreendimento deverá estar acompanhado de declaração de viabilidade operacional emitida pelas concessionárias de saneamento e de energia elétrica.

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 deverá responsabilizar-se pela operação do sistema a ser implantado.

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

2.8 As famílias residentes no empreendimento, com crianças em idade escolar, deverão ser atendidas, por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, no entorno do empreendimento.

2.9 Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência, ou a famílias das quais 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)).

2.10 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. (alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013)

2.11 As instituições financeiras oficiais federais submeterão à avaliação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades - SNH, imediatamente após sua recepção, propostas referentes a empreendimento, ou conjunto de empreendimentos contíguos, conforme definido no subitem 2.4.1 deste Anexo, a partir de 1.500 (uma mil e quinhentas) unidades habitacionais, acompanhadas, no mínimo, dos seguintes elementos:

a) concepção urbanística, subsidiada por:

a.1) Mapa do município ou da região do município, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando: localização do empreendimento; malha urbana; sistema viário principal; principais centralidades de comércios e serviços; e pólos geradores de emprego.

a.2) Mapa de localização do empreendimento e do entorno imediato, conforme disposto no item 3 deste Anexo, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando: vias de acesso ao empreendimento; comércios e serviços relevantes; equipamentos de saúde e educação existentes; outros empreendimentos contratados, ou em contratação, no âmbito do PMCMV; e traçado das rotas de pedestre, do centro geométrico do empreendimento, aos equipamentos de educação e saúde e às paradas de transporte público, com as distâncias percorridas; mapa do entorno do empreendimento, conforme disposto no item 3 deste Anexo;

a.3) Implantação do empreendimento, com indicação da escala gráfica, norte e curvas de nível, apresentando: hierarquia viária, indicando largura das vias e calçadas; distribuição e dimensionamento das áreas institucionais, comerciais e espaços livres previstos;

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

c) 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 quanto ao atendimento às diretrizes de projeto previstas neste Anexo, podendo determinar ajustes na proposta, exclusivamente nos aspectos que envolvam as alíneas "a" e "c" do subitem 2.11 deste Anexo.

2.11.1.1 O prosseguimento do processo de análise e contratação fica condicionado à realização dos ajustes na proposta que vierem a ser determinados pela SNH.

### 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, que, nos casos de empreendimento, ou conjunto de empreendimentos contíguos, conforme disposto no subitem 2.4.1 deste Anexo, compostos a partir 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 infraestrutura 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.

#### 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 mil) e 100.000 (cem mil) habitantes;

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

O Trabalho Social, de que trata este 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 desta 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.

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.

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 deste Anexo.

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 deste Anexo, respeitados os percentuais estabelecidos no subitem 5.2 deste Anexo 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 deste Anexo 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 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.

**ANEXO VI**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**RECURSOS DO FAR**  
**EDIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E OUTROS COMPLEMENTARES**  
**À HABITAÇÃO**

**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. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

1.1 Para efeito 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. [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

1.1.1 Além dos equipamentos de educação e saúde, são considerados equipamentos complementares à habitação aqueles destinados à 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. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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. [\(incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

### 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: [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

a) dos equipamentos de educação, o disposto pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), disponíveis no sítio ([www.fnde.gov.br](http://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).

3.2 Os equipamentos de saúde deverão ter os projetos arquitetônicos desenvolvidos respeitando os requisitos mínimos estabelecidos pelo Ministério da Saúde por meio da Portaria nº 340, de 04 de março de 2013;

3.3 Os demais equipamentos complementares à habitação deverão ter os projetos arquitetônicos desenvolvidos respeitando os requisitos mínimos estabelecidos pelo responsável pela política setorial federal.

3.4 Os projetos arquitetônicos deverão respeitar, complementarmente, os requisitos mínimos estabelecidos pelos responsáveis pelas políticas setoriais estaduais, distrital ou municipais.

### 4 VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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 [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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

5.4 A contratação, pela IF, dos equipamentos de educação, saúde e outros complementares a habitação, autorizados pela SNH, estão ainda condicionados a terem os projetos aprovados pelo município e demais órgãos públicos competentes.

5.5 A elaboração do projeto e a obtenção das aprovações necessárias são de responsabilidade da empresa do setor da construção civil que será contratada para edificação do equipamento.

### 6 CLÁUSULAS DO INSTRUMENTO PRÉVIO [\(alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013\)](#)

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.

#### 6.1.2 VALOR

O valor é aquele representado pelo custo da edificação dos equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação.

### 6.1.3 ATRIBUIÇÕES (alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013)

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.

### 6.1.4 RECEBIMENTO

O (Estado, Distrito Federal ou Município) compromete-se a receber, imediatamente após a conclusão da obra, o equipamento de (educação, saúde e outros complementares à habitação), executado de acordo com o projeto aprovado.

### 6.1.5 PENALIDADE (alterado pela Portaria 518, de 08.11.2013)

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).

### 6.1.6 DECLARAÇÃO EXPRESSA DO ENTE PÚBLICO

O Ente Público deverá declarar que providenciará a dotação orçamentária específica e em valor suficiente para equipar, operar e manter os equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação e que não está impedido de assumir os compromissos em decorrência da Lei de Responsabilidade Fiscal.

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. (incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013)

"ANEXO VII  
PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA  
PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA  
(PNHU)  
RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
(FAR)  
GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL  
(Incluído pela Portaria 518, de 08.11.2013)

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