

MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA Nº 363, DE 12 DE AGOSTO DE 2013

DOU de 13/08/2013 (nº 155, Seção 1, pág. 77)

Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV em municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

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 em municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, na forma dos Anexos I, II e III desta Portaria.

Art. 2º - 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 EM MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO INFERIOR A 50.000 (CINQUENTA MIL) HABITANTES DIRETRIZES PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

1. FINALIDADE

1.1 Este Anexo tem por finalidade definir as diretrizes para a aquisição de unidades habitacionais destinadas à alienação para famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), em municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, por meio de operações realizadas por instituições financeiras oficiais federais.

2. DIRETRIZES GERAIS

São 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, com 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, em especial 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); à 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 CABERÁ AO 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;

i) acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

3.2 CABERÁ À 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;

d) remunerar as instituições financeiras oficiais federais pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observadas 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 CABERÁ ÀS 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) solicitar ao ente público, 60 (sessenta) dias antes da entrega das unidades, relatório referente às ações executadas no trabalho social.

e) contratar a execução de obras e serviços considerados aprovados nos aspectos técnicos e jurídicos, e observados os critérios estabelecidos nesta Portaria;

f) responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do Programa os imóveis produzidos;

g) adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver intermediado;

h) 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);

i) 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);

j) comunicar formalmente aos entes públicos, em no máximo dez dias contados da data da contratação da operação, o cronograma de início e conclusão da execução de obras, incluída a sua legalização;

k) disponibilizar, mensalmente, as informações, descritas no item 8 deste Anexo, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades;

l) 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:

I1- nome do beneficiário;

I2 - endereço da unidade a ser entregue;

I3 - número de Identificação Social (NIS) ou Número do Benefício (NB);

I4 - número do CPF.

3.4 CABERÁ AOS ESTADOS E MUNICÍPIOS ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao Programa:

a) firmar Termo de Adesão ao PMCMV, disponibilizado no sítio eletrônico (www.cidades.gov.br), assumindo, no mínimo, as seguintes atribuições:

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

a.2) elaborar e executar Projeto de Trabalho Social (PTS) junto aos beneficiários dos empreendimentos contratados, conforme o disposto no Anexo III, desta Portaria e encaminhar relatório à instituição financeira conforme especificado no Anexo III;

a.3) firmar Instrumento de Compromisso garantindo o atendimento dos serviços de educação e saúde e de responsabilidade pela execução do PTS, 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;

b) promover ações que facilitem a execução de projetos, na forma disposta no art. 4º do Decreto nº. 7.499, de 16 de junho de 2011;

c) estender sua participação no Programa, sob a forma de aportes financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento.

3.5 CABERÁ ÀS 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;

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

4. ÁREA DE ATUAÇÃO

4.1 As operações de aquisição de imóveis serão implementadas nos municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, observadas as disposições gerais dispostas neste Anexo.

4.2 A verificação da população deverá ser realizada com base na mais recente estimativa populacional disponível no sítio eletrônico do IBGE.

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 7 de julho de 2009, regulamentada pelo Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011.

6. CONTRATAÇÃO

6.1 A quantidade máxima de unidades habitacionais que poderá ser contratada em cada município será de:

a) 30 (trinta) unidades habitacionais para municípios com população inferior a 20.000 (vinte mil) habitantes;

b) 60 (sessenta) unidades habitacionais para município com população igual ou superior a 20.000 (vinte mil) e inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

6.1.1 Os projetos deverão ser apresentados, às instituições financeiras oficiais federais, até 31 de dezembro de 2013.

7. VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS:

7.1 O valor máximo de aquisição das unidades habitacionais é de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

7.2 O valor máximo de aquisição estabelecido no subitem 7.1 deste Anexo poderá compreender os custos de edificação, tributos, despesas de legalização e execução de infraestrutura interna, excetuada a despesa 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).

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

a) viabilização do empreendimento;

b) aumento da área da unidade e número de cômodos.

8. 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:

8.1 As operações em análise, contendo os seguintes dados:

a) número da operação;

b) data de apresentação do projeto;

c) natureza da operação;

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 que compõem o empreendimento;
- k) quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;
- l) tipo de empreendimento;
- m) coordenadas geográficas do empreendimento;
- n) formas e respectivos valores das contrapartidas ofertadas pelo poder público;
- o) ente público parceiro (que ofertou as contrapartidas).

8.2 As operações contratadas, contendo os seguintes dados:

- a) número do contrato;
- b) situação do contrato;
- c) data assinatura do contrato;
- d) valor total do investimento;
- e) valor 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 que compõem o empreendimento;
- k) quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;
- l) tipo de empreendimento;

- m) coordenadas geográficas do empreendimento;
- n) data da contratação;
- o) data prevista para conclusão da obra;
- p) data prevista para inauguração da obra;
- q) tipos e respectivos valores das contrapartidas aportadas pelo poder público;
- r) ente público parceiro (que aportou as contrapartidas).

8.3 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) quantidade de unidades ociosas no empreendimento.

8.4 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; e
- k) se proveniente de área de risco.

8.5 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;
- i) data prevista para inauguração.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 As instituições financeiras oficiais federais ficam impedidas de recepcionar e contratar operações nos municípios que não assinarem Termo de Adesão ao Programa;

9.2 Seguirão o disposto na Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades, as aquisições de imóveis:

a) nas regiões metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, nos municípios limítrofes à Teresina/PI e que pertençam à respectiva Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE);

b) nos municípios com população entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinquenta mil) habitantes, desde que:

b1 - possuam população urbana igual ou superior a setenta por cento de sua população total;

b2 - apresentem taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado; e

b3 - apresentem taxa de crescimento populacional, entre os anos 2007 e 2010, superior a cinco por cento.

c) autorizados pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, em caráter excepcional, destinadas a atender demanda habitacional decorrente de:

c1 - crescimento demográfico significativo resultante do impacto de empreendimentos;

c2 - situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União.

d) das operações vinculadas a intervenções no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)

ANEXO II

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA RECURSOS DO FAR EM MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO INFERIOR A 50.000 (CINQUENTA MIL) HABITANTES 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), sendo admitidas apenas edificações unifamiliares.

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, dotado de via pública de acesso.

2.2 As vias limdeiras aos lotes do empreendimento deverão ser dotadas de infraestrutura urbana básica: pavimentação, 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.

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

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

2.5 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 e a seleção dos beneficiários, observando-se a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades (www.cidades.gov.br).

2.6 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.

ANEXO III

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA RECURSOS DO FAR EM MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO INFERIOR A 50.000 (CINQUENTA MIL) HABITANTES

1. 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, a fim de promover o exercício da participação cidadã e favorecer a organização da população e a gestão comunitária dos espaços comuns, de modo a contribuir para fortalecer a melhoria da qualidade de vida das famílias e a sustentabilidade dos empreendimentos.

2. A elaboração e execução do Trabalho Social serão de responsabilidade do Poder Público do local onde está sendo executado o empreendimento; no caso em que o Estado aportar contrapartidas, tal responsabilidade será definida entre os entes públicos envolvidos, o que será expresso no Instrumento de Compromisso previsto na alínea a.3, do item 3.4, do Anexo I, desta Portaria.

2.1 O Ente Público deverá apresentar, à Instituição Financeira, 15 (quinze) dias antes da entrega das unidades, o relatório das ações desenvolvidas no trabalho social objetivando o atendimento do disposto no item 3 deste anexo.

2.2 A duração da execução do Trabalho Social não deverá ser inferior a 90 (noventa) dias e poderá ser prorrogada para ações em pós-ocupação, a critério do Poder Público local, como forma de dar continuidade aos processos até então implantados.

3. O conteúdo do Trabalho Social deve abranger as seguintes ações:

a) seleção da demanda;

b) disseminação de informações detalhadas sobre o Programa, o papel de cada agente envolvido, direitos e deveres dos beneficiários, utilizando meios adequados ao público a que se destina;

c) apoio profissional e incentivo à formação e/ou consolidação de organizações ou grupos representativos dos beneficiários;

d) capacitação de lideranças locais;

e) disseminação, por meio de atividades educativas e discussões coletivas, de informações sobre a infraestrutura implantada e sua contribuição para a elevação da qualidade de vida das famílias beneficiadas;

f) atividades de integração com o entorno do empreendimento em termos funcionais e de convivência com o meio ambiente;

g) preparação da população para a correta utilização das habitações, especialmente no que diz respeito às unidades sanitárias e de rede de esgoto, evidenciando as responsabilidades individuais e coletivas;

h) orientação ao grupo de beneficiários com relação ao planejamento e gestão do orçamento familiar, e a importância das taxas e tarifas como forma de manutenção dos benefícios implantados;

i) articulação de parcerias para ações de erradicação do analfabetismo, capacitação profissional e projetos de geração de trabalho e renda, planejados de acordo com a realidade sócio-econômica dos beneficiários e a vocação econômica local.

3.1. O conteúdo do Trabalho Social deve ter como base o perfil da população a ser beneficiada, abrangendo informações sobre a composição familiar e de seu responsável, bem como o levantamento das demandas das famílias nas áreas de educação, trabalho, saúde, lazer e atendimentos especiais, a fim de adequar as ações propostas às características do grupo atendido.

4. O Projeto de Trabalho Social (PTS) será apresentado pelo ente federado à instituição financeira na contratação do empreendimento, contendo no mínimo os seguintes itens:

a) identificação do empreendimento e da instituição ou agente financeiro responsável;

b) identificação do responsável técnico pelo PTS, contendo: nome, número de registro em conselho profissional, email e telefone para contato;

c) informações socioeconômicas dos beneficiários;

d) justificativa do PTS;

e) objetivo geral e específico;

f) estratégias de implantação do projeto em todas as suas etapas desde a seleção da demanda;

g) composição de custos;

h) composição da equipe técnica;

i) cronograma físico financeiro;

j) avaliação.

5. O Coordenador, que será Responsável Técnico pela execução do Trabalho Social, deverá ter graduação em nível superior, preferencialmente em Serviço Social ou Sociologia e com

experiência profissional em ações socioeducativas em intervenções de habitação junto à população de baixa renda.

5.1 Entende-se por ações socioeducativas orientações reflexivas e socialização de informações realizadas por meio de abordagens individuais, grupais ou coletivas ao usuário, família e população.