



MINISTÉRIO DAS CIDADES  
Secretaria Nacional de Habitação  
Departamento de Provisão Habitacional  
Coordenação-Geral de Assuntos Estratégicos

Parecer de mérito nº 13/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.004270/2024-12

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. **ASSUNTO**

Proposta de portaria (5177637) que formaliza a abertura de procedimento para a contratação de empreendimentos habitacionais em municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal em 2024, no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

2. **REFERÊNCIAS**

- 2.1. Constituição Federal de 1988;
- 2.2. Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998;
- 2.3. Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023;
- 2.4. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.5. Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017;
- 2.6. Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.7. Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023;
- 2.8. Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023;
- 2.9. Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024;
- 2.10. Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024;
- 2.11. Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023;
- 2.12. Portaria Interministerial MCID/MF nº 6, de 6 de junho de 2024;
- 2.13. Portaria Conjunta MCID/MIDR nº 01, de 24 de junho de 2024;
- 2.14. Portaria MDR nº 1.096, de 15 de abril de 2020;
- 2.15. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.16. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- 2.17. Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023;

- 2.18. Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023;
- 2.19. Portaria MCID nº 247, de 15 de março de 2023;
- 2.20. Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024;
- 2.21. Despacho GM-MCID (5175455 e Anexos 5175485 e 5175486);
- 2.22. Sugestões agente financeiro (5148857);
- 2.23. Sugestões ABRAIN (5178404);
- 2.24. Sugestões TECVERDE (5150239); e
- 2.25. Processo SEI nº 80000.004079/2024-62.

### **3. DA COMPETÊNCIA**

3.1. Trata-se da análise de mérito relativa à proposta de portaria (5177637) que formaliza a abertura de procedimento para a contratação de empreendimentos habitacionais em municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal em 2024, no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), de que trata a Lei nº 14.620, de 2023, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 2024.

3.2. A competência para a edição do ato normativo em proposição é conferida ao Ministério das Cidades (MCID) por intermédio da legislação relacionada a seguir, em consonância com a Constituição Federal de 1988 que, em seu art. 87, parágrafo único, estabelece as competências do Ministro de Estado, dentre elas expedir instruções para execução de leis, decretos e regulamentos, e praticar os atos pertinentes às suas atribuições.

3.3. O art. 20 da Lei nº 14.600, de 2023, que estabelece a organização básica da Presidência da República e dos Ministérios, em conjunto com o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 2023, atribuem ao Ministério das Cidades a competência pela política setorial de habitação. Já o art. 5º da Lei nº 10.188, de 2001, que institui o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e dá outras providências, por sua vez, atribui ao Ministério das Cidades a competência para estabelecer diretrizes e condições gerais para a aplicação dos recursos alocados no Fundo.

3.4. Especificamente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 2023, o art. 11, inciso I, alínea "a", estabelece a competência do Ministério das Cidades para gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa, enquanto o art. 6º, inciso III, da mesma lei estabelece o FAR como uma das fontes de recursos do Programa. Finalmente, o art. 1º, inciso I, do Decreto nº 11.439, de 2023, esclarece que o Programa Minha Casa, Minha Vida será regido por sua legislação e por normas complementares editadas pelo Ministério das Cidades.

3.5. Ademais, a minuta de portaria proposta (5177637) considera a Portaria Interministerial MCID/MF nº 6, de 2024, que trata das disposições que exigem regulamentação conjunta deste Órgão Gestor e do Ministério da Fazenda, em observância ao art. 19 da Lei 14.620, de 2023, originalmente art. 17 da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e ao art. 2º do Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023.

3.6. Por fim, o ato em análise referencia rito instituído pela Portaria Conjunta MCID/MIDR nº 01, de 24 de junho de 2024, que trata das diretrizes e os procedimentos estabelecidos entre este Ministério e o Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional para a avaliação de unidades habitacionais destruídas e interditadas definitivamente por desastres provenientes de situação de emergência ou de estado de calamidade pública do meses de abril e maio de 2024 no Estado do Rio Grande do Sul para fins de provisão habitacional.

### **4. DO CONTEXTO**

4.1. Em decorrência do estado de calamidade pública que impacta o Estado do Rio Grande do Sul, foi publicado o Decreto Legislativo nº 36, de 07 de maio de 2024, que reconhece, para os fins do disposto no art. 65 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), a ocorrência do estado de calamidade pública em parte do território nacional, para atendimento às consequências derivadas de eventos climáticos no Estado do Rio Grande do Sul.

4.2. A edição do referido decreto afasta exigências de contenção de despesas para o enfrentamento à referida calamidade até 31 de dezembro de 2024. Nesse sentido, este Ministério das Cidades solicitou crédito extraordinário de recursos no valor de R\$ 2 (dois) bilhões de reais para a Ação Orçamentária - 00AF, destinada ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para o atendimento de famílias vitimadas pela calamidade nos municípios do RS impactados, conforme consta no Processo SEI 80000.004079/2024-62.

4.3. Para a utilização dos recursos em questão em tempo compatível com a urgência de atendimento que o contexto requer, faz-se necessária a edição de ato normativo com medidas específicas para conferir celeridade ao processo de oferta de unidades habitacionais às famílias, uma vez que a linha de atendimento ordinária do MCMV-FAR, conforme definido pelas Portarias MCID números 724, 725 e 727, de 2023, ainda que contemple o atendimento de situação de emergência ou de estado de calamidade pública reconhecidos nacionalmente, não é formulada para prover imóvel à família impactada em curto prazo.

4.4. De fato, a linha prevê a possibilidade de provisão habitacional a médio prazo para municípios atingidos por tais eventos, por intermédio de produção ou de requalificação de unidades habitacionais, de modo que os entes públicos locais façam a gestão da oferta de moradias disponíveis frente à demanda de público-alvo do Programa.

4.5. Nessa perspectiva, foi editada a Portaria MCID nº 520, de 2024, voltada à aquisição de imóveis concluídos ou em iminente conclusão, como solução habitacional mais célere ao estado de calamidade. Contudo, a viabilidade da referida solução depende fundamentalmente da oferta de imóveis existentes por seus proprietários, circunstância que denota a necessidade de interesse do proprietário e, também, da existência de imóvel pronto em condições de habitabilidade, ou em construção.

4.6. Ocorre que para algumas cidades afetadas os danos causados pela situação de calamidade, os quais ainda estão em processo de apuração, foram tão elevados que não apenas não há oferta de imóveis prontos para serem adquiridos, como avalia-se a necessidade de reconstrução da cidade como um todo, em muitos casos em localização distinta daquela previamente existente.

4.7. Sendo assim, compreende-se que a mencionada a Portaria MCID nº 520, de 2024, é apenas uma das medidas de enfrentamento da crise, uma vez que não terá o condão de produzir efeitos concretos nas cidades em que não haja oferta de unidades habitacionais a serem adquiridas. Mas, mesmo nas cidades em que haja a oferta de imóveis, estima-se que essa oferta ainda possa ser menor do que a demanda de famílias afetadas que necessitam receber uma unidade habitacional. Diante desse contexto, constata-se a necessidade de construção de novos empreendimentos habitacionais pelo Programa.

4.8. Dessa forma, propõe-se a minuta de portaria ora analisada (5177637), como mais uma medida de enfrentamento da situação de calamidade, a fim de oportunizar a proposição de empreendimentos habitacionais nos municípios do Estado do Rio Grande do Sul afetados pelo desastre, de modo a ofertar conjunto de soluções habitacionais lastreadas pelos créditos extraordinários a serem aportados ao FAR.

## 5. DO MÉRITO

5.1. O art. 1º da minuta de portaria em análise trata do objeto e da abrangência do ato, qual seja, a abertura de procedimento para a contratação de empreendimentos habitacionais em municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal em 2024, no âmbito da linha de atendimento de provisão

subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR).

5.2. O objeto está alinhado com os objetivos do Programa elencados no art. 2º da Lei nº 14.620, de 2023, que, dentre as quais destaca-se:

Art. 2º São objetivos do Programa:

[...]

II - **ampliar a oferta** de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;

[...]

VI - fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, **mitigação**, preparação e **resposta** contra desastres naturais;

5.3. Sendo assim, o ato em proposição possibilita a contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR para atendimento de municípios impactados pelo desastre ocorrido em 2024 no Estado do Rio Grande do Sul, conforme reconhecimento da situação de emergência ou do estado de calamidade pública pelo Poder Executivo Federal.

5.4. A iniciativa converge com os esforços para oferta habitacional à mencionada Unidade da Federação, tal como a Portaria MCID nº 520, de 2024, no entanto, apresenta alternativa de atendimento complementar a prevista nesse normativo, considerando o cenário de devastação que acometeu algumas localidades e, conseqüentemente, a inexistência de estoque de habitações prontas disponíveis para aquisição pelo MCMV-FAR.

5.5. Ressalta-se que a presente proposta coaduna com a reconhecida necessidade de oferecer respostas mais céleres em situações de calamidade ou estado de emergência, cuja premência no atendimento justifica-se pelas vulnerabilidades que recaem sobre as famílias.

5.6. Embora a experiência pregressa do programa já demonstrasse que o rito ordinário de contratação e execução das obras dificultava uma resposta mais eficiente para o problema, em razão do prolongado tempo entre a data do evento e a efetiva entrega da unidade habitacional, os eventos registrados no Estado do Rio Grande do Sul, dada a extensão e magnitude, impuseram a adoção de novos procedimentos mais aderentes à necessidade de urgente atendimento habitacional às famílias impactadas.

5.7. Nesse sentido, ainda que circunscrita ao Estado do Rio Grande do Sul, a presente regulamentação estabelece ações que poderão ser indutoras de um novo paradigma no atendimento a famílias afetadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública, caso o resultado alcançado pelas medidas seja considerado satisfatório do ponto de vista da qualidade das unidades habitacionais produzidas e, sobretudo, da celeridade na entrega do benefício.

5.8. O parágrafo único do art. 1º reforça os princípios do interesse público, da dignidade da pessoa humana, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, com vistas à concretização do direito social à moradia, mediante a célere destinação de unidades habitacionais aos municípios impactados, de modo a guiar os atores envolvidos no processo, uma vez que a celeridade das medidas instituídas não afastam a observância aos mencionados princípios.

5.9. Na sequência, o **art. 2º** da proposta elenca os municípios elegíveis ao atendimento, quais sejam, aqueles do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública que cumprirem o fluxo previsto da Portaria Conjunta MCID/MIDR nº 01, de 24 de junho de 2024, que dispõe:

Art.3º A demanda deverá ser encaminhada por meio de plano de trabalho específico simplificado, contendo apenas as metas relativas às unidades habitacionais destruídas ou interditadas definitivamente em decorrência de desastre reconhecido pelo Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional.

[...]

Art.8º A partir da emissão do parecer de enquadramento das edificações, a Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil, do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, encaminhará à Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, o plano de trabalho com a quantidade de unidades habitacionais, enquadradas nos termos do art. 3º, os Anexos I e II devidamente preenchidos, juntamente do parecer a que se refere o art. 7º.

5.10. O §1º do dispositivo dispõe, precisamente, que as contratações estabelecidas pela norma devem guardar proporcionalidade com o número de unidades habitacionais enquadradas pela Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil, nos termos do ato conjunto supracitado, uma vez que o ato pretende prover habitação como medida de compensação do desastre ocorrido. Para observância ao disposto no § 1º, o § 2º prevê que este Ministério das Cidades encaminhará ao agente financeiro a demanda por município recepcionada da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil.

5.11. O § 3º, por sua vez, autoriza, de imediato, a apresentação de propostas nos municípios elencados, observado o limite de unidades habitacionais estabelecido. Assim, dispensa a apresentação prévia do plano de trabalho de que trata o ato conjunto e confere celeridade à tramitação das propostas de empreendimentos habitacionais nos municípios em questão, cuja necessidade de atendimento habitacional foi apontada preliminarmente pelo próprio ente em formulário virtual, disponibilizado no site oficial do Ministério das Cidades.

5.12. O estabelecimento dessa prerrogativa decorre de levantamento realizado pelo Gabinete do Ministro, conforme Despacho GM-MCID (5175455), de modo a "entender a dimensão dos impactos causados pelos desastres em cada município sul-rio-grandense. Apesar das contingências dos municípios em aferirem tais impactos no curto prazo, o intuito dessa ação foi o de justamente obter uma informação que pudesse amparar futuras decisões e direcionamentos que, juntos com informações mais depuradas e critérios definidos *a posteriori*, pudessem habilitar ações de atendimento às necessidades habitacionais dos municípios".

5.13. Nesse sentido, com base na documentação encaminhada (5175485 e 5175486), e haja vista que o ato em proposição possui caráter complementar à solução habitacional prevista no âmbito da Portaria MCID nº 520, de 2024, esta Secretaria Nacional de Habitação estabeleceu as seguintes **premissas** para definição da tabela de municípios prevista no § 3º do art. 2º:

I - inclusão no rol da tabela dos municípios com pleito de unidades habitacionais acima de 400, de modo a direcionar a prerrogativa para municípios que possuem maior demanda habitacional indicada pelo ente; e

II - estabelecimento de demanda preliminar de unidades habitacionais correspondente a 60% do quantitativo pleiteado pelo ente, limitada a 3.000 unidades habitacionais, uma vez que, até a apresentação dos planos de trabalho e do efetivo enquadramento dos imóveis impactados pela Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil, o número de unidades efetivamente condenadas ou interditadas não está definitivamente apurado.

5.14. Cumpre asseverar, no entanto, que a efetiva contratação deve guardar a proporcionalidade de que trata o § 1º. Dessa forma, até a contratação, o proponente deverá adequar o quantitativo, caso o agente financeiro evidencie desproporcionalidade em relação ao quantitativo apurado pela Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil.

5.15. O § 4º do art. 1º estabelece que a efetiva contratação dos empreendimentos em questão é condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira destinada ao atendimento de que trata o caput, a exemplo do crédito extraordinário solicitado para atendimento de municípios impactados no Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito do Processo SEI nº 80000.004079/2024-62, razão pela qual os trâmites de contratação poderão ser suspensos a qualquer tempo por este Ministério das Cidades.

5.16. O art. 3º elenca os proponentes de empreendimentos habitacionais, quais sejam, Ente Público Local (municipal ou estadual), na hipótese de doação de terreno para implementação do empreendimento habitacional, ou empresa do setor da construção civil.

5.17. Nos casos em que o Ente Público Local seja o proponente, o § 1º do dispositivo estabelece a necessidade de que esse ator realize o procedimento de seleção da construtora, em consonância com o rito já praticado na linha de atendimento, conforme disposto no art. 2º, § 2º, da Portaria MCID nº 727, de 2023.

5.18. O § 2º do art. 3º da minuta em proposição dispõe que, independentemente do proponente do empreendimento habitacional, o ente municipal figurará como apoiador do empreendimento habitacional e assumirá os compromissos previstos na Portaria MCID nº 724, de 2023, de modo a viabilizar as questões de nível local imprescindíveis para a implementação do empreendimento, notadamente aquelas dispostas no art. 10 dessa norma, as quais podem ser estendidas ao ente estadual, para atuação conjunta, quando esse figurar como proponente.

5.19. Por fim, o § 3º reforça a necessidade de que o proponente e o ente público municipal observem as condições dispostas na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, ressalvados os regramentos específicos dispostos na minuta em proposição. Dessa forma, aplica-se o regramento ordinário da linha de atendimento, exceto quando houver regra específica disposta no ato em comento.

5.20. Na sequência, o **art. 4º** elenca os documentos exigidos para a apresentação da proposta, quais sejam:

I - titularidade e mapeamento do imóvel, que tem por intuito permitir as análises do agente financeiro referentes à propriedade e à inserção urbana do imóvel;

II - documentação comprobatória de que o imóvel se encontra em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana, conforme disposto na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, de modo a mitigar riscos de apresentação de terrenos afastados da malha urbana, o que acarreta dificuldades das famílias em acessar equipamentos e serviços e maior ônus com implementação de infraestrutura;

III - tipo de edificação e quantidade de unidades habitacionais do empreendimento habitacional, conforme porte previsto na Tabela 1, item 4, inciso I, Anexo II da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;

IV - demonstração da capacidade técnica da empresa do setor da construção civil para a execução do empreendimento habitacional, de modo que seja garantida a capacidade produtiva da empresa para a execução tempestiva do empreendimento, observando-se aspectos técnicos aferidos pela área de engenharia do agente financeiro;

V - comprovante de pagamento, ao agente financeiro, da taxa correspondente aos custos operacionais relativos à análise da proposta; e

VI - declaração do chefe do poder executivo municipal, ou representante por ele formalmente delegado, extensível ao chefe do poder executivo estadual, naquilo que couber e quando participante da operação, conforme regulamentação do Gestor do FAR, que contenha ciência e compromissos precípuos à viabilização do empreendimento habitacional de sua responsabilidade, como ciência das normas; compromisso de viabilização da infraestrutura e equipamentos exigidos, quando não existentes, bem como a legalização tempestiva do empreendimento no que lhe compete, como emissão de "habite-se" e alvarás pertinentes; e responsabilidade pela indicação de área não condenada para implementação do empreendimento e pela indicação das famílias impactadas.

5.21. O § 1º do dispositivo recomenda a apresentação de propostas que contemplem a utilização de tecnologias ágeis de construção, desde que elas possuam Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H, conforme disposto no Anexo III, Tabela 1, item 4, inciso XI, alínea "a", da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. A recomendação dialoga com o senso de urgência de implementação do empreendimento que o cenário requer, uma vez que tecnologias inovadoras tendem a dispor de métodos ágeis para a construção das unidades habitacionais. No entanto, cumpre observar que a operação será contratada com o proponente que comprove ao agente

financeiro capacidade para a implementação integral do empreendimento, isto é, todo o processo que envolve a execução das obras, não se restringindo à edificação das unidades.

5.22. Em seguida, o § 2º do mesmo artigo admite a expansão do porte do empreendimento habitacional a ser apresentado, conforme inciso III do caput, até 1.500 unidades habitacionais, desde que em conformidade com o Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente ou com anuência expressa do ente municipal, uma vez que se pretende promover a produção de maior volume de unidades habitacionais em tempo exíguo, de modo a atender os municípios impactados com a urgência necessária.

5.23. O § 3º permite que a documentação de que trata o inciso IV do caput seja apresentada após a seleção da construtora a executar o empreendimento habitacional, quando o Ente Público Local figurar como proponente da operação, tendo em vista que, nessa hipótese, o ente deverá realizar processo de seleção da construtora, sob sua responsabilidade integral, ação necessariamente prévia à comprovação da capacidade técnica da empresa selecionada ao agente financeiro.

5.24. Por fim, o § 4º determina que é vedado ao agente financeiro a recepção de propostas que não contemplem a totalidade da documentação elencada no caput, haja vista constituir requisito para o prosseguimento da proposta.

5.25. O art. 5º autoriza a subvenção econômica de até R\$ 200.000,00, definida pelo art. 1º, inciso I, da Portaria Interministerial MCID/MF nº 06, de 06 de junho de 2024, aos municípios elegíveis, sem prejuízo do ateste de adequação orçamentária das propostas pelo agente financeiro. A limitação advém do art. 19 da Lei nº 14.620, de 2023, e do art. 2º do Decreto nº 11.439, de 2023, que exigem ato conjunto deste Ministério das Cidades com o Ministério da Fazenda para dispor acerca dos benefícios a serem destinados às famílias.

5.26. O § 1º desse dispositivo dispensa a observância dos valores máximos de provisão de unidade habitacional estabelecidos na Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de junho de 2023, uma vez que o caput define um único limite aplicável a todas as unidades, independentemente da sua tipologia ou localização. Importante ressaltar que o limite proposto deverá ser observado em conjunto com o sistema de referências de preços de insumos e de custos de composições de serviços no orçamento das propostas, cujo ateste e verificação são objeto de avaliação por parte do agente financeiro, conforme disposto no art. 9º, inciso III, da Portaria MCID nº 724, de 2023.

5.27. O § 2º permite que o recurso concedido pelo FAR contemple a execução de infraestrutura urbana básica adicionalmente aos componentes compreendidos pelo valor de provisão da unidade habitacional previstos no art. 14 da Portaria MCID nº 724, de 2023. Essa medida pretende mitigar risco já identificado em operações pregressas, nas quais houve dificuldade por parte do Ente Público Local na execução de infraestrutura necessária para provisão do empreendimento habitacional, com consequentes atrasos na entrega do empreendimento. Estima-se a possibilidade de que esse risco se intensifique diante da situação atual dos municípios impactados pelo desastre no Rio Grande do Sul, uma vez que existe uma maior restrição de terrenos disponíveis por conta da ampliação das áreas suscetíveis a inundações e deslizamentos de terra nos municípios.

5.28. O § 3º tão somente estabelece os marcos de início e término do prazo sobre o qual será devido o reajuste pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), em observância à obrigação contida no § 5º do art. 13 da Lei nº 14.620, de 2023. Ressalte-se que tal regulamentação já foi estabelecida pela Portaria MCID nº 724, de 2023.

5.29. O § 4º prevê a concessão de um acréscimo de 5% (cinco por cento) sobre a parcela do valor original do contrato proporcional às unidades habitacionais concluídas em até 10 (dez) meses contados a partir da contratação da operação. Trata-se da implementação de um bônus de produtividade a ser conferido às empresas, de modo a estimular que essas empreguem tecnologias construtivas ágeis que viabilizem a entrega das unidades habitacionais em um menor período de tempo, permitindo a rápida resposta do Programa às necessidades da população beneficiária. O item normativo prevê, ainda, que o valor será pago quando da conclusão integral das obras do empreendimento, desde que o valor de provisão habitacional não ultrapasse o limite de subvenção econômica de que trata o caput.

5.30. O § 5º condiciona o pagamento do acréscimo de que trata o § 4º às empresas que concluírem o equivalente à:

I - 100 (cem), para empreendimentos compostos por até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais; e

II - 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade contratada, para empreendimentos compostos por mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais.

5.31. Os quantitativos de unidades habitacionais estabelecidos acima pretendem garantir a conclusão mínima razoável de unidades habitacionais para entrega às famílias com celeridade superior à execução ordinária da linha de atendimento, para que a construtora faça jus ao incentivo estabelecido.

5.32. O § 6º estende o disposto no art. 5º às propostas de empreendimento habitacional destinadas a municípios do Estado do Rio Grande do Sul enquadradas no âmbito das Portarias Ministério das Cidades nº 1.482, de 21 de novembro de 2023 e nº 247, de 15 de março de 2023. Trata-se de medida que visa garantir a isonomia de tratamento das operações já selecionadas no referido estado, as quais ainda estão em processo de contratação e deverão ter a autorização de início de obras no segundo semestre de 2024, na perspectiva de salvaguardá-las de um possível desinteresse dos proponentes em honrá-las caso sejam mantidas as condições pregressas ordinárias.

5.33. Os arts. 6º a 10 do ato em proposição tratam do fluxo operacional para o acompanhamento e a contratação das propostas de empreendimentos habitacionais.

5.34. O **art. 6º** estabelece que o agente financeiro deverá proceder à análise da documentação da proposta de empreendimento habitacional recepcionada, que inclua a vistoria do imóvel e análise do cronograma físico-financeiro com o seu respectivo plano de ação, e comunicará ao proponente a possibilidade de prosseguir com os trâmites exigidos para a contratação da proposta, conforme Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, ciente de que não há direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

5.35. A fim de conferir maior celeridade às contratações, o ato em proposição dispensa a etapa de enquadramento de propostas. Dessa forma, as propostas que atenderem as disposições previstas no art. 4º serão admitidas pelo agente financeiro à prosseguirem para a etapa de contratação, a fim de serem contempladas em ordem cronológica, a partir do cumprimento dos requisitos estipulados pela linha de atendimento.

5.36. No entanto, frisa-se que essa admissão não caracteriza direito subjetivo de contratação, uma vez que o proponente deverá cumprir as exigências para contratação dispostas no art. 26 da Portaria MCID nº 724, de 2023, e, ainda, sujeitam-se à portaria de autorização de contratação deste Ministério das Cidades, que será publicada apenas na hipótese de disponibilidade orçamentária.

5.37. O parágrafo único do dispositivo, por sua vez, estabelece que, na hipótese de inconformidade da proposta em relação ao disposto no art. 4º, o agente financeiro deverá comunicar ao proponente interessado o motivo da inconformidade, para fins de transparência e eventual ajuste e reapresentação da proposta, se for o caso.

5.38. Na sequência, o **art. 7º** reforça que compete ao proponente que prosseguir aos trâmites para contratação apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia do empreendimento habitacional, conforme estipulado na forma mencionada acima, enquanto o parágrafo único dispõe que o agente financeiro deve submeter ao Gestor do FAR as propostas de empreendimentos habitacionais aptas à contratação após atestar a viabilidade de que trata o caput.

5.39. O **art. 8º** estabelece que o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-a ao Ministério das Cidades para publicação da portaria de autorização de contratação, tal qual praticado no rito ordinário da linha de atendimento. A publicação desse ato, conforme dispõe o § 1º, é condicionado à disponibilidade orçamentária referente ao crédito extraordinário aportado no Fundo.

5.40. Igualmente ao rito ordinário da linha de atendimento, o § 2º expressa que o agente financeiro deverá celebrar a contratação do empreendimento habitacional em até trinta dias contados a partir da publicação da portaria.

5.41. O § 3º do art. 8º prevê, ainda, que a contratação é condicionada à existência de legislação, observado o ente federativo competente, que assegure a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação (ITCMD), que têm como fato gerador a transferência das unidades habitacionais ofertadas aos beneficiários e as unidades doadas por eles ao Ente Público Local, nos termos de ato normativo específico.

5.42. Esse dispositivo converge com o rito ordinário da linha de atendimento, conforme art. 26, inciso VI, da Portaria MCID nº 724, de 2023, bem como converge com a exigência prevista no art. 8º, § 4º, inciso I, da Portaria MCID nº 520, de 2024. Ambas as normas preveem a exigência de legislação que assegure a isenção do tributo que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas pela linha de atendimento, a fim de viabilizar o registro do contrato com as famílias, que de outro modo não teriam condições de arcar com o tributo, sem, tampouco, onerar o Fundo com essa despesa.

5.43. Em seguida, igualmente às regras instituídas nos arts. 9º e 10 da Portaria MCID nº 727, de 2023, os **arts. 9º e 10** do ato em proposição dispõem, respectivamente, que o agente financeiro deverá elaborar relatório qualitativo do empreendimento contratado, conforme definido em ato específico, e encaminhá-lo ao Gestor do FAR e a este Ministério das Cidades em até cinco dias úteis; e que o Gestor do FAR deve enviar quinzenalmente a este Ministério relatório com a situação das propostas apresentadas, de modo que seja possível verificar o volume de propostas, bem como o estágio em se encontram do fluxo até a contratação.

5.44. Esses dispositivos pretendem conferir maior governança deste Ministério para acompanhamento dos empreendimentos em processo de contratação e, especialmente, daqueles efetivamente contratados no âmbito da linha de atendimento.

5.45. O **art. 11** reforça a necessidade de que a proposta se atente às especificações dispostas na Portaria MCID nº 725, de 2023, ao tempo que elenca especificações distintas dessa norma que poderão ser consideradas na elaboração do projeto do empreendimento habitacional, quais sejam:

- I - pé-direito mínimo em conformidade com a legislação local, a fim de conferir à empresa a possibilidade de aproveitamento de chapas e materiais com medidas padrão de mercado, conforme contribuições recepcionadas; e
- II - até 300 (trezentas) unidades habitacionais por condomínio em empreendimentos de edificações multifamiliares, a fim de ampliar o aproveitamento do terreno e dialogar com portes permitidos para os empreendimentos, haja vista ser usual aos prédios industrializados ter como padrão o uso de múltiplos de 16 unidades por torre, conforme contribuições recepcionadas.

5.46. As flexibilizações dessas especificações em relação àquelas dispostas na Portaria MCID nº 725, 2023, foram ponderadas a partir de contribuições encaminhadas pela área de engenharia do agente financeiro (5148857), pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINC (5178404) e da empresa TECVERDE (5150238).

5.47. Os referidos atores apresentaram diversidade de contribuições para adequações de especificações da linha de atendimento, com o intuito de promover a agilidade na execução dos empreendimentos habitacionais.

5.48. Das sugestões apresentadas, instâncias estratégicas deste Ministério das Cidades e da Casa Civil da Presidência da República definiram a possibilidade de contemporizar as especificações elencadas acima, em conjunto com a ampliação do porte de empreendimentos prevista no art. 4º, § 2º, do ato em proposição, sem prejuízos para os empreendimentos, haja vista terem sido objeto de considerações dos três atores mencionados e, ainda, possuírem a característica de conferir às contratações maior celeridade de produção e maior aproveitamento do terreno. Em todos os casos, as especificações devem guardar conformidade com a legislação local aplicável.

5.49. Para além das flexibilizações pré-fixadas na minuta em proposição, o § 1º do art. 11 faculta à Secretaria Nacional de Habitação autorizar a não aplicação de disposições da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, mediante solicitação justificada do proponente, acompanhada de manifestação do agente financeiro, a ser encaminhada pelo Gestor do FAR.

5.50. O dispositivo é pertinente uma vez que não é possível dimensionar, até o momento, o impacto da calamidade no setor da construção civil no Estado do Rio Grande do Sul. Dessa forma, é possível que especificação urbanística, de projeto ou de obra obrigatória no âmbito da norma supramencionada gere entraves para viabilizar os empreendimentos habitacionais, indo de encontro ao objetivo de atendimento habitacional célere que o ato normativo pretende promover. De todo o modo, qualquer possibilidade de autorização de não aplicação da norma será precedida da devida fundamentação e análise dos atores envolvidos no processo para avaliação da pertinência e da necessidade de se afastar eventual especificação.

5.51. Por fim, tal qual disposto no art. 5º, § 6º, do ato em proposição, o § 2º estende o disposto no art. 11 às propostas de empreendimentos habitacionais localizadas em municípios do Estado do Rio Grande do Sul enquadradas no âmbito das Portarias Ministério das Cidades nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, e nº 247, de 15 de março de 2023, de modo a garantir a isonomia de tratamento das operações já selecionadas que se encontrem no mesmo cenário.

5.52. O **art. 12** estabelece prazo de quinze dias para que o Gestor do FAR regulamente o disposto na norma, conforme pactuado previamente com esse ator.

5.53. O **art. 13** promove alteração à Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, a fim de ampliar o quantitativo de imóveis em produção que poderão ser ofertados no âmbito da solução habitacional proposta por essa norma, sem prejuízos de atendimento célere às famílias, uma vez que a conclusão da operação passa a ser computada da publicação da norma em alteração e não do ingresso no sistema do agente financeiro, como previsto na redação original. Assim, propõe-se os seguintes termos:

**Redação vigente:**

Art. 3º.....

.....

§ 2º Fica admitido o cadastramento de unidade habitacional nova com obras em execução desde que ela esteja concluída e legalizada para entrega em até 120 (cento e vinte) dias a partir da data do seu ingresso no sítio eletrônico de que trata o §2º do art. 1º desta Portaria.

**Redação proposta:**

Art. 3º.....

.....

§ 2º Fica admitido o cadastramento de unidade habitacional nova com obras em execução desde que ela esteja concluída e legalizada para entrega em até 10 (dez) meses contados a partir da data de publicação desta Portaria.

5.54. Na sequência, o **art. 14** propõe a revogação do parágrafo único do art. 11 da Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, uma vez que a regra desse disposto passa a ser regulada de forma mais precisa por meio do art. 11, § 2º, da minuta em comento, e, ainda, guarda maior similaridade com a matéria disposta nesse ato.

5.55. Finalmente, o **art. 15** estabelece a vigência da norma a partir da data de sua publicação, dada a urgência da matéria explanada ao longo deste parecer, e, ainda, considerando que as medidas a serem instituídas na norma foram previamente pactuadas com o Gestor do FAR e com o agente financeiro, que deverão tomar medidas administrativas para operacionalização do ato. Nesse sentido, entende-se que não há necessidade de postergação dos efeitos de que trata o art. 17 do Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

6.1. Conforme disposto no inciso III do art. 4º do Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, a Análise de Impacto Regulatório (AIR) poderá ser dispensada nas hipóteses de ato normativo considerado de baixo impacto. O art. 2º traz a definição de ato de baixo impacto como aquele que:

- a) não provoque aumento expressivo de custos para os agentes econômicos ou para os usuários dos serviços prestados;
- b) não provoque aumento expressivo de despesa orçamentária ou financeira; e
- c) não repercuta de forma substancial nas políticas públicas de saúde, de segurança, ambientais, econômicas ou sociais.

6.2. Com fundamento no dispositivo supracitado, considera-se que a minuta em análise configura-se como ato de baixo impacto, uma vez que não provoca aumento de custos aos atores envolvidos ou de despesas orçamentárias para além daquelas pleiteadas e especificadas no âmbito do Processo SEI nº 80000.004079/2024-62. Ademais, o ato abrange os mesmos atores do rito ordinário da linha de atendimento e rito operacional similar, porém simplificado. Sendo assim, as medidas propostas na minuta em questão já foram apropriadas pelos atores envolvidos.

## 7. DA OBSERVÂNCIA À PORTARIA MDR 1.096, DE 15 DE ABRIL DE 2020

7.1. Inicialmente, cumpre esclarecer que, na ausência de regulamentação específica de procedimentos para a elaboração de atos normativos no âmbito do Ministro das Cidades, observa-se o disposto na Portaria nº 1.096, de 2020, a qual estabeleceu procedimentos para a elaboração de atos normativos no âmbito do então Ministério do Desenvolvimento Regional. Especificamente em seu art. 2º, fica estabelecida a necessidade de que os atos normativos sejam elaborados de acordo com o Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017, o qual estabelece normas e diretrizes para elaboração de propostas de atos normativos ao Presidente da República pelos Ministros de Estado.

7.2. Haja vista a revogação do referido decreto por meio do Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024, esta Secretaria Nacional de Habitação considerou os preceitos do novo Decreto para elaboração do ato em proposição e dos pontos elencados a seguir.

7.3. **Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:** o desabrigamento de famílias em razão do estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul reconhecido pelo Poder Executivo Federal em 2024.

7.4. **Objetivos que se pretende alcançar:** promover a provisão de empreendimentos habitacionais para atendimento das localidades afetadas pelo estado de calamidade pública no Estado do Rio Grande do Sul reconhecido pelo Poder Executivo Federal em 2024.

7.5. **Identificação dos atingidos pelos atos:** o Ministério das Cidades é atingido pelo ato, uma vez que possui a competência legal para gerir, estabelecer a forma de implementação, monitorar e avaliar a linha de atendimento em questão, conforme art. 11 da Lei nº 14.620, de 2023.

7.5.1. Os procedimentos estabelecidos na norma envolvem, ainda, a atuação da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR, além do agente financeiro da linha de atendimento. São, portanto, impactados pelo ato. Cabe ressaltar que as medidas propostas no ato em questão foram compartilhadas previamente com esses atores para ciência e providências necessárias.

7.5.2. Os proponentes que tenham interesse em participar da linha de atendimento são atingidos pelo ato, uma vez que deverão observar as exigências do Programa.

7.5.3. Os Entes Públicos Locais são atingidos pelo ato, haja vista a necessidade de participar como apoiador do empreendimento habitacional, mediante atuação nas questões locais de sua competência federativa. São atingidos, ainda, positivamente pelo ato, uma vez que obterão unidades habitacionais para atendimento da demanda local.

7.6. **Estratégia e prazo para implementação:** o ato em proposição foi compartilhado com o Gestor do FAR e com o agente financeiro, que possuem ciência da norma e, portanto, estão em processo de operacionalização do regramento. Ademais, esta Secretaria Nacional de Habitação comunicará a Assessoria de Comunicação deste Ministério a fim de atualizar o *site* para conhecimento dos

proponentes interessados, sendo procedimentos necessários para garantir a implementação das medidas.

7.7. Ademais, esta Secretaria Nacional de Habitação está atuando *in loco* no Estado do Rio Grande do Sul, a fim de promover orientações aos atores locais para o adequado andamento do procedimento de contratações de empreendimentos habitacionais de que dispõe a norma.

7.8. **Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas:** o ato em proposição não envolve renúncia de receita ou criação, aperfeiçoamento ou expansão de ação governamental, ou, ainda, aumento de despesas para além para além daquelas já previstas e especificadas no âmbito do Processo SEI nº 80000.004079/2024-62.

## 8. CONCLUSÃO

8.1. A prática do ato fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, incisos I e II; na Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023; no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 2023; e na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023; dispositivos que inserem o ato e a matéria no rol de competências do Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado das Cidades.

8.2. Informa-se que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 1998, com o Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024. Cabe destacar, ainda, que, na ausência de regulamentação específica de procedimentos para a elaboração de atos normativos no âmbito do Ministro das Cidades, observou-se o disposto na Portaria nº 1.096, de 15 de abril de 2020.

8.3. Nada mais havendo a aduzir, configuradas a motivação, forma e competência para prática do ato, submete-se o presente Parecer de Mérito à consideração superior, ao tempo em que propõe-se, se de acordo, o encaminhamento dos autos à Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades (CONJUR-MCID) para análise e expedição de Parecer Jurídico sobre a matéria.

À consideração do Secretário Nacional de Habitação.

*[assinado eletronicamente]*

**GIORDANO BRUNO ZANI**

Coordenador de Implementação

*[assinado eletronicamente]*

**MAYARA DAHER DE MELO**

Coordenadora-Geral de Assuntos Estratégicos - Substituta

*[assinado eletronicamente]*

**RODRIGO DALVI SANTANA**

Coordenador-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana

*[assinado eletronicamente]*

**ANA PAULA MACIEL PEIXOTO**

Diretora do Departamento de Provisão Habitacional

DE ACORDO.

Encaminhe-se à Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades (CONJUR-MCID) para expedição de Parecer Jurídico sobre a proposta de edição de Portaria, nos termos da minuta anexa (5177637), em relação a qual esta Secretaria se manifesta de modo favorável.

*[assinado eletronicamente]*

**HAILTON MADUREIRA DE ALMEIDA**

Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Maciel Peixoto, Diretora do Departamento de Provisão Habitacional**, em 05/07/2024, às 10:59, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Dalvi Santana, Coordenador-Geral**, em 05/07/2024, às 11:03, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Giordano Bruno Zani, Coordenador**, em 05/07/2024, às 11:03, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo, Coordenadora-Geral Substituta**, em 05/07/2024, às 11:06, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Hailton Madureira de Almeida, Secretário Nacional de Habitação**, em 05/07/2024, às 12:32, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.mi.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **5128354** e o código CRC **75D895DE**.