



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

CONCORRÊNCIA Nº 08/2025

Edital nº 63/2025

Processo Administrativo nº 5615/2025

Unidade requisitante: Secretaria Municipal de Planejamento

Data início para envio da proposta eletrônica: 29/10/2025

Fim do envio da proposta eletrônica: 22/12/2025 – 08:30 horas

Data e hora da abertura da sessão pública: 22/12/2025 – 09:00 horas

Modo de disputa: Fechado

Critério de julgamento: melhor técnica

Exclusivo para ME/EPP: não

O **Município de Pirassununga** torna público para conhecimento dos interessados que se acha aberta, nesta Prefeitura Municipal, situada à Rua Galício Del Nero, nº 51, Centro, Pirassununga/SP, a **CONCORRÊNCIA**, na forma **ELETRÔNICA**, a ser realizada por intermédio do sistema eletrônico de contratações denominado BLL - Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil com utilização de recursos de tecnologia da informação, que será regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal 14.620 de 13/07/2023 e pelas Portarias MCID Nº 725/2023, Nº 724/2023, Nº 340/2024, e Portarias MCID Nº 488 e 489 de 19/05/2025, e demais legislações correlatas aplicáveis.

1 – DO OBJETO

1.1. O presente certame tem por objeto a **SELEÇÃO DE EMPRESA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS, “PIRASSUNUNGA 1” COM ATÉ 104 UH E “RESIDENCIAL PIRASSUNUNGA 2” COM ATÉ 96 UH – LOCALIZADOS NO PROLONGAMENTO DA RUA ALMIRO GODINHO, Nº 1400, E PROLONGAMENTO DA RUA JOSÉ RODRIGUES SOBRINHO, Nº S/N JARDIM RESIDENCIAL SAN MARTINHO, MATRÍCULAS DO IMÓVEL Nº 33.603 E 33.601, NO MUNICÍPIO DE PIRASSUNUNGA/SP, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMV) – FAIXA I, regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal 14.620 de 13/07/2023 e pelas Portarias MCID Nº 725/2023, Nº 724/2023, Nº 340/2024, e Portarias MCID Nº 488 e 489 de 19/05/2025.** Este, consiste em selecionar empresa do setor da construção civil, responsabilizando a mesma pela elaboração de projetos e também pela execução das obras do ou dos empreendimento (s)” local, onde consistirá no planejamento e construção de até 200 UH (duzentas) unidades habitacionais, adotando a tipologia de casas sobrepostas.

1.1.1. Serão construídas até 200 (duzentas) unidades habitacionais, adotando a tipologia de CASAS SOBREPOSTAS, dentro do Programa MINHA CASA MINHA VIDA, de acordo com as especificações mínimas do programa constantes da Portaria nº 725/23 e Portaria nº 340/24 e 489/25 do MCMV– MCID, admitindo-se pequeno arredondamento para baixo, desse número de unidades, somente em caso de necessidade de implantação com aproveitamento máximo do terreno selecionado para o empreendimento.

1.1.2. Para os imóveis dentro do MCMV – FAIXA I, o montante estimado para cada unidade habitacional é de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), conforme Tabela I do Anexo V da Portaria nº 489/25 MCID.

1.1.3. Os terrenos onde serão edificadas as unidades, Matrículas nº 33.601 e nº 33.603 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, serão objetos de Lei Autorizativa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

para doação ao FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) conforme preconiza a Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023, e destinação de uso para Habitação de Interesse Social, sendo que eventual necessidade de desdobro da área deverá ser conduzida pela empresa vencedora do processo licitatório, em conjunto com a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico de Pirassununga.

1.1.4. A empresa que será declarada vencedora selecionada deste Edital será aquela que se classificar em 1º (primeiro) lugar, de acordo com os critérios e pontuação definidos neste instrumento.

1.1.5. No caso do MCMV – FAIXA I, a seleção dos mutuários dar-se-á conforme critérios definidos para o PMCMV/FAR, por Portaria específica do MCID, tanto para valor de renda, quanto para enquadramento das famílias dentro do programa."

1.1.6. A sessão pública de processamento da Concorrência será realizada no endereço eletrônico www.bll.org.br, (Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil - BLL) no dia e hora mencionados no preâmbulo deste Edital, e será conduzida pela Comissão Especial de Contratação, designada pela Portaria nº 497/2025.

1.2. Integram este Edital os seguintes ANEXOS:

ANEXO I: Termo de Referência e seus anexos;
ANEXO II: Modelo de Declarações;
ANEXO III: Modelo de Atestado de Visita
ANEXO IV: Minuta de Termo de Seleção;
Estudo Técnico Preliminar;
Certidões de matrícula nº 33.601 e 33.603;
Portaria MCID Nº 724, de 15 de junho de 2023;
Portaria MCID Nº 725, de 15 de junho de 2023;
Portaria MCID Nº 488, de 19 de maio de 2025;
Portaria MCID Nº 489, de 19 de maio de 2025;
Lei Nº 14.620 de 13 de julho de 2023;
Portaria MCID N 340 de 05 de abril de 2024;
Croqui de Localização;
Certidão - SAEP

1.3. DA VISITA TÉCNICA

1.3.1. Considerando que na presente contratação a avaliação prévia do local de execução é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o licitante deve atestar, que conhece o local e as condições de realização do serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia. O licitante que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração, data e horários exclusivos, a serem agendados por e-mail junto ao Departamento de Habitação da Prefeitura, através do e-mail dehab@pirassununga.sp.gov.br ou telefone (19) 3565-8041, de modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros licitantes. A visita técnica deverá ser executada por representante da empresa interessada, desde que esteja devidamente credenciado através de instrumento público ou particular de procuração com poderes para praticar a visita. A não apresentação da credencial impossibilitará a realização da visita técnica.

1.3.2. O Atestado de Visita Técnica será emitido em conformidade com o modelo constante no **Anexo IV – Atestado de Visita Técnica;**

1.3.3 Caso a empresa decida por não realizar a Vistoria Técnica a licitante deverá apresentar **DECLARAÇÃO (artigo 63, § 3º, da Lei nº 14.133/21)**, assinada pelo responsável técnico da



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE LICITAÇÃO

proponente onde constará que possui conhecimento pleno das condições e peculiaridades da futura contratação;

1.3.4. O não comparecimento ou falta de interesse do licitante em realizar a visita técnica, implicará em seu pleno conhecimento e total aceitação quanto as condições para a execução dos serviços, não podendo alegar qualquer ignorância e/ou desconhecimento.

1.4. DA ESTIMATIVA DO PREÇO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

1.4.1. O montante estimado para cada unidade habitacional é de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) que provêm dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I.

1.4.2. Perfazendo o valor total de R\$ 31.600.000,00 (trinta e um milhões e seiscientos mil reais). Ademais, fica autorizado a Prefeitura de Pirassununga/SP propor a realização de aporte financeiro, execução com fonte orçamentária do próprio município e/ou com algum convênio firmado com órgãos do poder Público Federal ou Estadual custear parte da infraestrutura ou edificações, ou mesmo executar parte da infraestrutura às suas expensas, para fins de viabilização de construção do empreendimento.

2 – DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar da presente Concorrência os interessados que atuem no ramo pertinente ao objeto do presente certame e que atendam a todas as condições contidas na Lei nº 14.133/2021, bem como as demais exigências contidas no presente edital, e que estiverem previamente credenciadas no Sistema BLL (<https://bllcompras.com/>), por meio de Certificado Digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil.

2.2. O interessado deverá promover a sua inscrição e credenciamento para participar do certame. Para isso, os interessados deverão cadastrar-se previamente na Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil – (041) 3097-4600.

2.3. Não poderão participar do certame:

2.3.1. Não poderá participar, direta ou indiretamente, do certame ou da execução do contrato agente público de órgão ou entidade licitante ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme Art. 9º, §1º da Lei Federal 14.133/2021.

2.3.2. As vedações de que trata o item 2.3.1 estendem-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica, conforme Art. 9º, §2º da Lei Federal 14.133/2021.

2.3.3. É vedada a participação, no Certame, da Pessoa Jurídica que se encontrar enquadrada em qualquer uma das seguintes condições:

a) Cujos sócios, administradores, técnicos e demais empregados sejam cônjuges ou companheiros de licitantes ou contratados habituais da Administração e/ou tenham com eles vínculos de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, ou de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista e civil, conforme disposto no Art. 7º, Inciso III da Lei Federal 14.133/2021 - não sendo excluída a possibilidade de manifestação expressa declaratória;

b) Cujos sócios, administradores, técnicos e demais empregados sejam membros de comissão de seleção envolvida na execução do certame - não sendo excluída a possibilidade de manifestação expressa declaratória;

c) Que esteja suspensa, impedida de licitar ou de contratar com o Município de Pirassununga - não sendo excluída a possibilidade de manifestação expressa declaratória;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE LICITAÇÃO

d) Que seja declarada inidônea para licitar ou contratar com Administração Pública enquanto perdurarem os motivos da punição - não sendo excluída a possibilidade de manifestação expressa declaratória;

e) Que se encontre em processo falimentar, de dissolução, de liquidação ou de insolvência civil - não sendo excluída a possibilidade de manifestação expressa declaratória;

f) Que não atenda aos requisitos exigidos neste instrumento.

2.3.4. É vedada a participação de empresas reunidas em consórcio. Justifica-se a vedação considerando que o objeto licitado (elaboração de projetos e execução de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I) não apresenta complexidade técnica ou operacional que justifique a atuação conjunta de empresas, conforme o disposto no art. 33, §1º da Lei 14.133/2021;

2.3.5. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição, bem assim OS- Organização Social e OSC- Organização da Sociedade Civil;

3 – DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA LICITAÇÕES DA BOLSA DE LICITAÇÕES E LEILÕES:

3.1. Os interessados deverão nomear através do instrumento de procuração, operador devidamente credenciado em qualquer empresa associada à Bolsa de Licitações do Brasil, atribuindo poderes para praticar todos atos e operações no site: www.bll.org.br.

3.1.1 Será concedido tratamento favorecido para as microempresas, empresas de pequeno porte, para as sociedades cooperativas mencionadas no artigo 16 da Lei nº 14.133/21 e para o Microempreendedor Individual - MEI, nos limites previstos da Lei Complementar nº 123/2006.

3.2. A participação do licitante no Certame se dará por meio de participação direta ou através de empresas associadas à BLL – Bolsa de Licitações do Brasil, a qual deverá manifestar, por meio de seu operador designado, em campo próprio do sistema, pleno conhecimento, aceitação e atendimento às exigências de habilitação previstas no Edital.

3.3. O acesso do operador ao Certame, para efeito de encaminhamento de seu requerimento, em nome do licitante, somente se dará mediante prévia definição de senha privativa.

3.4. A chave de identificação e a senha dos operadores poderão ser utilizadas em qualquer processo eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa da BLL - Bolsa De Licitações do Brasil.

3.5. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo a BLL - Bolsa de Licitações do Brasil a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

3.6. O credenciamento do fornecedor e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para realização das transações inerentes ao Certame.

3.7. A participação no Certame se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado (operador da corretora de mercadorias) e subsequente encaminhamento do requerimento, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observados data e horário estabelecido.

3.8. Caberá ao fornecedor acompanhar as operações no sistema eletrônico ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou da desconexão do seu representante.

3.9. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora do certame por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

3.10. Qualquer dúvida em relação ao acesso no sistema operacional poderá ser esclarecida ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

através de uma empresa associada ou pelos telefones: Curitiba-PR (41) 3097-4600, ou através da Bolsa de Licitações do Brasil ou pelo e-mail contato@bll.org.br.

4 – DO ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA TÉCNICA NO SISTEMA ELETRÔNICO

4.1. Os interessados encaminharão, exclusivamente por preenchimento através do sistema, a **Proposta Técnica** em campo próprio, até a data e o horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, quando, então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de envio dessa documentação.

4.1.1. O desatendimento de exigências meramente formais que não comprometam a compreensão do conteúdo da respectiva proposta não importará o afastamento do licitante da licitação.

4.1.2. A apresentação das propostas técnicas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe os anexos deste Edital, assumindo o respectivo proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita e futura execução contratual, em face da CEF, promovendo, quando for requerido, sua substituição.

4.1.3. Até a abertura da sessão pública, os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta técnica.

4.2. No cadastramento da proposta técnica, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:

4.2.1. está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como a apresentação da proposta técnica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de condutas vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

4.2.2. não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do **artigo 7º XXXIII da Constituição**.

4.2.3. não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observado o disposto nos **incisos III e IV do art. 1º e no art. 5º da Constituição Federal**;

4.2.4. cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

4.3 O licitante organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no **artigo 16 da Lei nº 14.133/2021**.

4.4. O fornecedor enquadrado como microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no [artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006](#), estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus [arts. 42 a 49](#), observado o disposto nos [§§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei n.º 14.133, de 2021](#).

4.5. A falsidade das declarações de que trata o item 4.2, sujeitará o licitante às sanções previstas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e neste Edital.

4.6. Quando for o caso, o interessado deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

4.7. A proposta técnica corresponde à apresentação por parte da empresa interessada, na comprovação abaixo, conforme o caso:

4.7.1 Cadastro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) / Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). As empresas serão avaliadas quanto ao cadastro no



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

CREA/CAU, **atribuindo-se 02 (dois) pontos** para aqueles que possuam registro por mais de 03 (três) anos.

4.7.2. Profissional de Nível Superior com Atestado de Obra Similar. **Serão concedidos 05 (cinco) pontos** às empresas que tenham em seu quadro, fixo ou social profissional de nível superior com atestado de responsabilidade técnica por execução de obra de características semelhantes ao objeto desta licitação. A Comprovação de vínculo permanente com a empresa será feita com apresentação de carteira de trabalho, ficha de registro de empregados ou contrato social ou contrato com profissional autônomo que se responsabiliza pela execução dos serviços em conformidade com a Súmula 25, do TCESP.

4.7.3 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal da habilitação da empresa para operar com a citada Instituição Financeira (análise de risco efetuada pela CEF – GERIC; **(Pontuar-se-á com 05 (cinco) pontos.)**

4.7.4 Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) A posse do Atestado de Qualificação/Certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) **proporcionará a atribuição de 05 (cinco) pontos**

4.7.5 Certificações – Empresas detentoras de certificações ISO 9001, ISO 14001, ISO 18001 e ISO 45.001 comprovando investimento em programas de melhoramento, qualidade, saúde, sustentabilidade e gestão ambiental na construção civil, **receberão 02 (dois) pontos por certificação apresentada. (máximo 08 pontos).**

4.7.6 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal ou outro Agente Financeiro autorizado, em nome da empresa participante da licitação, ou do responsável técnico que faça parte do quadro social (como sócio, diretor ou proprietário) ou funcionário pertencente ao quadro técnico da empresa, conforme critério de comprovação descrito no item 4.7.2, de que tenha realizado obras dentro do PMCMV ou Programa Casa Verde e Amarela nos últimos 10 (dez) anos, contados até a data anterior à apresentação dos envelopes, informando a data de contratação, o número de unidades contratadas, a Cidade onde foi realizada, ou está sendo realizada a obra e a Modalidade do Programa (MCMV FAIXAS 1, 1,5, 2 e 3), devidamente assinado por gerente ou cargo superior dentro da Instituição Financeira;

A quantidade de unidades contratadas nos últimos 10 anos será pontuada conforme abaixo:

- De 200 a 1.000 unidades: **03 (três) pontos;**
- Entre 1.001 a 3.000 unidades: **05 (cinco) pontos;**
- Entre 3.001 a 5.000 unidades: **08 (oito) pontos;**
- Acima de 5.001 unidades: **10 (dez) pontos;**

*Os pontos não são acumulativos com outros níveis da mesma classificação;

4.7.7 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal, em nome da empresa participante da licitação informando os nomes dos empreendimentos MCMV FAR Faixa I, Contratados do ciclo 2023/2024 oriundos da Portaria MCID nº 727 de 15/06/2023 e Portaria MCID 1.482 de 21/11/23, constando a Cidade e a data de início das obras. **(será atribuído 1,0 (um ponto para cada Empreendimento – máximo 05 pontos).**

4.8. Não será estabelecida, nessa etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas técnicas apresentadas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos indicados no item 5 do edital.

4.9. A Proposta Técnica deverá ser enviada nos termos do item 7.4 do edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

5. DA ABERTURA DA SESSÃO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA

5.1. A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.

5.2. Iniciada a sessão pública, a Comissão Especial de Contratação informará via chat o prazo para atribuição de notas às propostas técnicas, a data e horário para o retorno da sessão pública do resultado do julgamento das propostas técnicas.

5.3. No caso de desconexão do sistema eletrônico para Comissão Especial de Contratação, persistindo tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente depois de decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pela Comissão Especial de Contratação aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

5.4. A empresa que será declarada vencedora selecionada deste Edital será aquela que se classificar em 1º (primeiro) lugar, de acordo com os critérios e pontuação definidos neste instrumento.

5.5. A avaliação e categorização serão determinadas por meio da aplicação de parâmetros específicos, englobando aspectos técnicos, financeiros e operacionais. **O total máximo de pontos atribuídos será de 40 (QUARENTA) pontos.**

5.6. Será desclassificada a proponente que não atingir a pontuação mínima de 20 (vinte) pontos.

5.7. Em caso de empate na classificação da pontuação, serão considerados os seguintes critérios de desempate:

- 1º) - O primeiro critério de desempate a ser considerado é a maior NOTA ou Nível obtida no Atestado de qualificação / Certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H);
- 2º) - Persistindo empate no resultado da classificação, o desempate será efetuado pela maior pontuação obtida através das certificações apresentadas de ISO (conforme pontuação do item 4.7.5)
- 3º) Persistindo empate no resultado da classificação, o desempate será efetuado pela identificação da empresa que apresentou a maior quantidade de empreendimentos produzidos e/ou em produção no âmbito do Programa de Habitação Popular do Governo Federal – Programa Minha Casa Minha Vida na modalidade FAIXA I – (conforme declaração do item 4.7.6).

5.7.1. Persistindo empate na classificação da pontuação, a empresa vencedora será escolhida obrigatoriamente por sorteio, em ato público na presença de representantes das empresas empatedas, em data e local a ser indicado pelo Município.

5.8. A Comissão Especial de Contratação verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021 e no item 2.3 do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

5.8.1. Sistema Apenados mantido pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo;

5.8.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria Geral da União; e

5.8.3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da

5.9. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

5.10. Será desclassificada a proposta técnica que:

5.10.1. conter vícios insanáveis;

5.10.2. não obedecer às especificações técnicas contidas no Termo de Referência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

5.10.3. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste edital ou seus anexos, desde que insanável.

5.11. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

5.12. Se a proposta técnica classificada em primeiro lugar for desclassificada, a Comissão Especial de Contratação examinará a proposta subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.

5.13. Na data designada para o retorno da sessão pública para divulgação do resultado do julgamento das propostas técnicas, a Comissão Especial de Contratação convocará a empresa classificada em primeiro lugar, a proceder o envio da documentação de habilitação, conforme disposto no item 6 deste Edital.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1. O julgamento da habilitação se processará mediante o exame dos documentos a seguir relacionados, os quais dizem respeito à:

6.1.1. Regularidade Jurídica:

- a) Requerimento preenchido e assinado pelo Representante Legal constituído (Anexo II);
- b) Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, tratando-se de sociedade empresária ou cooperativa;
- d) Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedade empresárias ou cooperativas;
- e) Ato constitutivo devidamente registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;
- f) Decreto de autorização, tratando-se de sociedade estrangeira no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento, expedidos por órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- g) MEI – Microempreendedor Individual, comprovante de inscrição;
 - Os documentos acima citados deverão ser apresentados com todas as suas alterações, excluindo-se os casos de documentos expressamente consolidados.
- h) Cópia do RG e CPF do Representante Legal constituído;
- i) Declaração, expressa ou documental, do endereço de residência de seu Representante Legal, devendo qualquer ato comprobatório estar sob a titularidade do mesmo;

6.1.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeito de Negativa, relativa a Tributos Federais (inclusive as contribuições sociais) e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidão de regularidade de débito com as Fazendas Estadual (relativo aos débitos inscritos na dívida ativa) e Municipal, relativa aos Tributos Mobiliários Municipais, da sede ou ao domicílio do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do certame;
- d) Certidão de regularidade de débito para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- d1) No caso de MEI (Microempreendedor Individual), quando este não tiver empregado(s), estará dispensado de apresentar o Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), conforme se extrai da leitura do Art. 108º, Inciso III, da Resolução CGSN nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

140/2018 da Receita Federal; do Art. 18º-A, § 13º, Inciso I, da Lei Complementar Federal nº 123/2006; e do Art. 32º, caput, Inciso IV, da Lei Federal nº 8.212/1991.

e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

f) Para fins de aferição da regularidade fiscal e trabalhista serão aceitas certidões negativas e certidões positivas com efeito de negativas, nos termos da legislação vigente.

6.1.2.1. as microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição;

6.1.2.2. havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista das microempresas e empresas de pequeno porte, **será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis**, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que o proponente for declarado o vencedor do certame, prorrogável por igual período, a critério da Administração, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa;

6.1.2.3. a não-regularização da documentação no prazo previsto no subitem anterior implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste edital, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, ou revogar o certame.

6.1.3. Relativos à Qualificação Econômico – Financeira

6.1.3.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica.

6.1.3.2. A certidão referida no item 6.1.3.1, que não estiver mencionando explicitamente o prazo de validade, somente serão aceitas com o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua emissão.

6.4. Será exigida, ainda, a apresentação da seguinte documentação:

a) Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, sob as penas da Lei, conforme o disposto no artigo. 7º, inciso XXXIII da Constituição Federal e inciso VI do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/21

b) Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo de sua habilitação inclusive condenação judicial na proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, transitada em julgada ou não desafiada por recurso com efeito suspensivo, por ato de improbidade administrativa;

c) Declaração de que a licitante não possui sanções vigentes previstas nos incisos III e IV do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do mesmo artigo;

d) Em se tratando de ME e EPP, declaração de observância e atendimento aos parágrafos §1º, §2º, §3º do art. 4º da Lei Federal nº 14.133/21;

e) Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social;

f) Declaração de que não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos II e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da CF/88.

g) Declaração de que, em se tratando de microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa, que cumpre os requisitos estabelecidos no art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento estabelecido em seus arts. 42 a 49.

h) Atestado de Visita Técnica em conformidade com o modelo constante no **Anexo IV**, **ou Declaração (artigo 63, § 3º, da Lei nº 14.133/21)**, assinada pelo responsável técnico da



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE LICITAÇÃO

proponente onde constará que possui conhecimento pleno das condições e peculiaridades da futura contratação;

6.5. As declarações acima deverão ser elaboradas em papel timbrado e subscritas pelo representante legal da licitante, **sendo recomendada a utilização do modelo constante no ANEXO II do presente Edital**, facultando-se a elaboração de declarações individualizadas.

6.6. A Licitante estrangeira deverá apresentar todos os documentos equivalentes aos exigidos as Licitantes brasileiras.

6.7. Se a licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se for filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

6.8. Na hipótese de não constar prazo de validade nas certidões apresentadas, a Administração aceitará como válidas as expedidas até 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anteriores à data de apresentação do requerimento, com exceção da mencionada no item 6.1.3.1.

7. DO ENVIO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Na data designada para o retorno da sessão pública para divulgação do resultado do julgamento das propostas técnicas, será exigida a apresentação dos documentos de habilitação indicados no item 6 do edital, apenas do licitante vencedor, que deverão ser inseridos no sistema no prazo de **até uma hora**, contado da solicitação da Comissão Especial de Contratação, via chat.

7.2. O prazo acima poderá ser prorrogado pelo mesmo período, desde que solicitado dentro do prazo inicial.

7.3. A Comissão Especial de Contratação poderá promover diligências destinada à complementação de informações sobre documentos já apresentados, desde que se tratem de fatos existentes à época da abertura do certame e atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas, nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4. Os documentos de habilitação e a proposta técnica deverão ser apresentados preferencialmente:

a) Com autenticação digital onde seja possível a aferição do código de autenticação digital ou apresentados com declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal;

a2) As declarações com identificação e assinatura digital por pessoa física ou jurídica em meio eletrônico, mediante certificado digital emitido em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou “gov.br”.

a3) Caso os documentos não sejam enviados na forma acima descrita, os originais ou cópias autenticadas, dos documentos de habilitação e os documentos devidamente assinados deverão ser apresentados na Seção de Licitação, situada a Rua Galício Del Nero, 51 – Centro – Pirassununga/SP - CEP 13.631-904, em até 03 (três) dias úteis após o encerramento da sessão pública, sob pena de invalidade do respectivo ato de habilitação e aplicação das penalidades cabíveis.

7.3. Constituem motivos para inabilitação da licitante:

7.3.1. a não apresentação da documentação exigida para habilitação;

7.3.2. a apresentação de documentos com prazo de validade vencido, ressalvados os casos que se enquadrem no item 7.1.2.2;

7.3.3. a apresentação de documentos comprobatórios da regularidade fiscal referentes à filial, nos casos em que Matriz for a licitante, excetuados os casos previstos em Lei;

7.3.4. a apresentação de documentos comprobatórios da regularidade fiscal referentes à matriz, nos casos em que a filial for a licitante;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

7.3.5. a substituição dos documentos exigidos para habilitação por protocolos de requerimento de certidão;

7.3.6. o não cumprimento de qualquer requisito exigido para fins de habilitação.

7.4. As licitantes que, por sua natureza ou por força de lei, estiverem dispensadas da apresentação de determinados documentos de habilitação deverão apresentar declaração identificando a situação e citando os dispositivos legais pertinentes.

8. DA HOMOLOGAÇÃO E DO RECURSO

8.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a **10 minutos**, de forma imediata após o término do julgamento das propostas e do ato de habilitação ou inabilitação, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, ficando a autoridade superior autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

8.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio no sistema, no prazo de três dias úteis, contados a partir da data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação.

8.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de três dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

8.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

8.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não possam ser aproveitados.

8.6. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão, a qual poderá reconsiderar a decisão **no prazo de 3 (três) dias úteis**, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento dos autos.

8.7. O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo até a decisão final pela autoridade competente.

8.8. Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e esauridos os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior para adjudicar o objeto e homologar o procedimento, observado o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DAS IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

9.1. As impugnações e os pedidos de esclarecimentos serão formulados por meio eletrônico, em campo próprio do sistema, **no prazo de até 03 (três) dias úteis anteriores à data de finalização do Certame**. As impugnações e os pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

9.2. As impugnações e os pedidos de esclarecimentos deverão ser respondidos no prazo de até 03 (três) dias úteis.

9.2.1. Acolhida a impugnação contra o ato convocatório, será designada nova data para realização da sessão pública, se for o caso.

9.2.2. As decisões das impugnações e as respostas aos pedidos de esclarecimentos serão disponibilizados nos sites: www.pirassununga.sp.gov.br e www.bll.org.br e serão entranhados aos autos do processo licitatório e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

10 – DA CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA DO TERMO DE SELEÇÃO

10.1. Homologado o certame, a Administração Pública convocará a empresa vencedora para assinar o Termo de Seleção, cuja minuta constitui anexo deste edital, através de seu representante legal ou de procurador devidamente habilitado, no prazo máximo de 03 (três) dias a partir do recebimento da convocação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

10.2. A convocação se dará por *e-mail* ou por outra forma em que reste comprovado, de forma inequívoca, que o interessado a recebeu.

10.3. O prazo ora mencionado poderá ser prorrogado por igual período e a critério da Administração, mediante provocação devidamente justificada da interessada, por apenas uma única vez.

10.4. Transcorrido o prazo do item 10.1 e não comparecendo o proponente convocado para a assinatura do termo de seleção, será ele havido como desistente.

10.5. O Município, quando a empresa convocada injustificadamente se recusar a assinar o Termo de Seleção no prazo e condições estabelecidos, poderá convocar as empresas remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo, ou revogar a presente Concorrência.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. É de responsabilidade do interessado acompanhar todos os atos e publicações correlatos à Concorrência em pauta, isentando a Prefeitura de Pirassununga de qualquer responsabilidade mediante inobservância de informação pertinente.

11.2. É de responsabilidade do interessado inteirar-se de todas as disposições e regramentos expostos no Termo de Referência, Edital de Concorrência, Termo de Seleção e demais instrumentos deles resultantes, o qual atestará total ciência destes conteúdos ao formalizar sua inscrição ou assinar Termo(s), não sendo excluída, para isso, manifestação expressa declaratória.

11.3. O foro para dirimir questões relativas ao presente Edital será o da Comarca de Pirassununga/SP, com exclusão de qualquer outro.

11.4. O Edital e seus anexos estão disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e nos endereços eletrônicos: <http://www.pirassununga.sp.gov.br>, no link: “Serviços”, “compras e contratações”, “Licitações” / www.bll.org.br e também no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.

Assinado eletronicamente

Chefe da Seção de Licitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

ANEXO II

MODELO REFERENCIAL DE DECLARAÇÕES

A EMPRESA _____ inscrita no CNPJ sob nº _____, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a). _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____ e do CPF nº _____,

DECLARA:

- 1) para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei Federal nº 14.133/21, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, salvo, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz;
- 2) que, até a presente data, inexistem fatos impeditivos para a sua habilitação no presente processo licitatório, inclusive condenação judicial na proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, transitada em julgada ou não desafiada por recurso com efeito suspensivo, por ato de improbidade administrativa, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- 3) que não se encontra declarada inidônea, nem suspensa ou impedida de licitar e contratar com a Administração Pública;
- 4) que observou e atende plenamente aos requisitos previstos aos parágrafos §1º, §2º, §3º do art. 4º da Lei Federal nº 14.133/21 (aplicável a ME/EPP);
- 5) que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social;
- 6) Não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos II e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da CF/88;
- 7) Que, em se tratando de microempresa, empresa de pequeno porte ou MEI, que cumpre os requisitos estabelecidos no art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento estabelecido em seus arts. 42 a 49;
(somente para microempresa, empresa de pequeno porte ou MEI)

_____, de _____ de _____.

Nome e assinatura do representante legal da empresa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

ANEXO III

ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

ATESTO que a empresa (**Razão Social da Empresa**), inscrita no CNPJ/MF sob nº (**Número do CNPJ**), estabelecida na (**endereço completo**), por intermédio de seu representante (**nome e qualificação do representante técnico ou legal**), para fins de participação na Concorrência nº ____/2025, efetuou vistoria no local onde serão realizados os serviços e obteve todas as informações necessárias, bem como tem pleno conhecimento de todas as condições e infraestrutura que serão futuramente disponibilizadas.

_____, ____ de _____ de ____.

Nome e assinatura do representante legal da empresa



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SEÇÃO DE LICITAÇÃO

ANEXO IV
MINUTA DO TERMO DE SELEÇÃO

Constitui objeto do presente a **SELEÇÃO DE EMPRESA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS, “PIRASSUNUNGA 1” COM ATÉ 104 UH E “RESIDENCIAL PIRASSUNUNGA 2” COM ATÉ 96 UH – LOCALIZADOS NO PROLONGAMENTO DA RUA ALMIRO GODINHO, Nº 1400, E PROLONGAMENTO DA RUA JOSÉ RODRIGUES SOBRINHO, Nº S/N JARDIM RESIDENCIAL SAN MARTINHO, MATRÍCULAS DO IMÓVEL Nº 33.603 E 33.601, NO MUNICÍPIO DE PIRASSUNUNGA/SP, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMV) – FAIXA I, regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal 14.620 de 13/07/2023 e pelas Portarias MCID Nº 725/2023, Nº 724/2023, Nº 340/2024, e Portarias MCID Nº 488 e 489 de 19/05/2025.** Este, consiste em selecionar empresa do setor da construção civil, responsabilizando a mesma pela também execução das obras do ou dos empreendimento (s)” local, onde consistirá no planejamento e construção de até 200 UH (duzentas) unidades habitacionais, adotando a tipologia de casas sobrepostas, no Município de Pirassununga/SP.

O **MUNICÍPIO DE PIRASSUNUNGA**, com sede na com sede na _____, nesta cidade de Pirassununga (SP), inscrito no CNPJ/MF sob nº _____, neste ato representada pelo seu Prefeito Municipal, Senhor _____, em pleno e regular exercício de seu mandato, concluído o processo de seleção instituído pelo Edital de Concorrência nº _____/2025, Processo Administrativo nº _____/2025, **DECLARA SELECIONADA** a empresa _____ estabelecida na cidade de _____, na rua _____, nº _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____.

- A empresa selecionada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, após a emissão deste termo de seleção, a proposta contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa MINHA CASA MINHA VIDA, conforme prazo a ser especificado pela Caixa Econômica Federal.

- A proposta a ser apresentada pela empresa deverá considerar as especificações técnicas para unidades habitacionais em conformidade com a Portaria MCID 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações pelas Portarias MCID nº 340/2024 e 489/2025, e demais legislações correlatas aplicáveis.

- Como condição para a contratação da operação, a empresa selecionada deverá obter conceito de análise de risco de crédito favorável junto à Caixa Econômica Federal, sob pena de desclassificação.

- Findo o prazo estipulado sem que a empresa tenha cumprido as exigências constantes nos itens anteriores, a critério da Administração Pública, mediante consulta à Caixa Econômica Federal, este Termo de Seleção será considerado nulo e sem efeito.

Assinado eletronicamente

Prefeito Municipal

Empresa Selecionada



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

O objeto deste termo trata-se da SELEÇÃO DE EMPRESA PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS E EXECUÇÃO DE 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS, “PIRASSUNUNGA 1” COM ATÉ 104 UH E “RESIDENCIAL PIRASSUNUNGA 2” COM ATÉ 96 UH – LOCALIZADOS NO PROLONGAMENTO DA RUA ALMIRO GODINHO, N° 1400, E PROLONGAMENTO DA RUA JOSÉ RODRIGUES SOBRINHO, N° S/N JARDIM RESIDENCIAL SAN MARTINHO, MATRÍCULAS DO IMÓVEL N° 33.603 E 33.601, NO MUNICÍPIO DE PIRASSUNUNGA/SP, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), INTEGRANTE DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMV) – FAIXA I, regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Federal 14.620 de 13/07/2023 e pelas Portarias MCID N° 725/2023, N° 724/2023, N° 340/2024, e Portarias MCID N° 488 e 489 de 19/05/2025. Este, consiste em **selecionar** empresa do setor da construção civil, responsabilizando a mesma pela também execução das obras do ou dos empreendimento (s)” local, onde consistirá no planejamento e construção de até 200 UH (duzentas) unidades habitacionais, adotando a tipologia de casas sobrepostas.

1.1. CLASSIFICAÇÃO DO BEM OU SERVIÇO:

Considerando as definições constantes nos incisos XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVIII e XXI do art. 6º da Lei 14.133/2021, o objeto pretendido enquadra-se como serviço comum de engenharia.

O entendimento da Prefeitura Municipal de Pirassununga é que a modalidade de licitação não se enquadra em CHAMAMENTO e nem CREDENCIAMENTO. A modalidade deverá ser CONCORRÊNCIA por Melhor Técnica.

A adoção da modalidade Concorrência justifica-se, portanto, por ser o procedimento mais abrangente e competitivo, assegurando ampla participação de interessados, transparência e igualdade de condições entre os licitantes, além de maior segurança jurídica ao processo e à Administração Pública.

1.2. ANEXOS:

Seguirão juntamente com este TERMO DE REFERÊNCIA, devidamente identificadas, as documentações necessárias para a execução do objeto, sendo eles:

- Anexo I – Certidões de matrícula nº 33.601 e 33.603;
- Anexo II – Portaria MCID N° 724, de 15 de junho de 2023;
- Anexo III – Portaria MCID N° 725, de 15 de junho de 2023;
- Anexo IV – Portaria MCID N° 488, de 19 de maio de 2025
- Anexo V – Portaria MCID N° 489, de 19 de maio de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Anexo VI – Lei Nº 14.620 de 13 de julho de 2023;
Anexo VII – Portaria MCID N 340 de 05 de abril de 2024;
Anexo VIII – Croqui de Localização.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O objetivo desse Termo de Referência é de fornecer diretrizes técnicas sobre as atividades e serviços de interesse público descrevendo de forma clara e detalhada os parâmetros que deverão nortear os serviços a serem executados, abrangendo desde a concepção do projeto até a conclusão da obra, respeitando as leis vigentes, a partir do presente processo de seleção pública.

O Município de Pirassununga identificou uma demanda significativa por moradias acessíveis na faixa de renda contemplada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I. A construção de até 200 unidades habitacionais visa suprir parte dessa carência, proporcionando moradias dignas e acessíveis para a população de baixa renda.

A doação do terreno pelo Município para esse empreendimento representa uma utilização estratégica de recursos públicos, maximizando o potencial do espaço para o benefício social. A escolha do local considera critérios de acessibilidade, infraestrutura urbana e proximidade de serviços essenciais, contribuindo para o desenvolvimento ordenado da cidade.

Os imóveis a serem construídos serão destinados às famílias, que se enquadrem dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV – FAR) – FAIXA I, conforme Lei 14.620 do PMCMV. As famílias serão selecionadas por esta Municipalidade, em conformidade com as diretrizes do Programa MCMV, do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, que realizarão o enquadramento e contratação das unidades habitacionais.

3. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO:

O empreendimento deverá ser implantado sobre a área identificada no Item 01 com até 200 UH casas sobrepostas, respeitadas as Leis Municipais, Estaduais e Federais, em vigor e atendendo a todas as normas, especificações vigentes no Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV – FAR) – FAIXA I, em conformidade as Especificações Técnicas da Portaria MCID 725 de 15 de junho de 2023 e suas alterações pelas Portarias MCID nº 340/2024 e 489/2025.

Cabe destacar que todos os processos, incluindo os projetos, serão submetidos à análise da Caixa Econômica Federal e Ministério das Cidades, visando assegurar a conformidade com as normas internas dessa instituição financeira. Nesse contexto, é importante salientar que eventuais ônus



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

decorrentes, resultantes de recusa por parte da Caixa, não serão de responsabilidade da Prefeitura de Pirassununga.

A Administração da Prefeitura de Pirassununga, tem expressamente o direito de realizar diligências, conforme sua discricionariedade, com o propósito de averiguar se a documentação e as informações apresentadas pelas empresas interessadas estão em conformidade com os requisitos estabelecidos no presente Termo e nas legislações pertinentes.

4. REQUISITOS:

Neste item serão explanados os critérios e condições que serão estabelecidos para todas as empresas interessadas em participar do processo. Esses requisitos visam garantir a conformidade, a capacidade e a idoneidade das instituições que desejam se classificar para o procedimento administrativo.

Será primordial apresentar comprovação de adesão ao Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) e capacidade operacional com a Caixa Econômica Federal (Geric).

As empresas deverão atender todas as exigências técnicas mencionadas dentro das Portaria MCID Nº 725/2023, 340/2024 e 489/2025, onde dispõe as especificações urbanísticas, de projeto e obra.

Considerando que na presente contratação a avaliação prévia do local de execução é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o licitante deve atestar, que conhece o local e as condições de realização do serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia. O licitante que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração, data e horários exclusivos, a serem agendados por e-mail junto ao Departamento de Habitação da Prefeitura, através do e-mail dehab@pirassununga.sp.gov.br ou telefone (19) 3565-8041, de modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros licitantes. Caso o licitante opte por não realizar vistoria, poderá substituir a declaração exigida por declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO:

A empresa, que, conseqüentemente, será a executora da obra, deverá atender e fazer uso de materiais que estejam de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), promovendo a qualidade, produtividade e sustentabilidade no habitat; utilizando materiais de construção em conformidade com as normas técnicas e, de preferência, por materiais fabricados, importados ou distribuídos por empresas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

qualificadas nos Programas Setoriais da Qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC); efetuar uso de Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente para a incorporação de tecnologias inovadoras, como também, a adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, ações realizadas no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), conforme especificado nos projetos.

A construção cumprirá integralmente todas as especificações, normas e padrões técnicos presentes na Portaria MCID Nº 725/2023, 340/2024 e 489/2025, e demais normas, no qual constam todas as informações e procedimentos para o perfeito andamento destes trabalhos (obra), assim como todas as diretrizes de segurança do trabalho.

Todos os materiais empregados na execução dos trabalhos deverão estar em conformidade com as especificações técnicas, e, em hipótese alguma, serão aceitos materiais em desacordo.

Vale ressaltar que a construção deste objeto só dará início após a empresa estar devidamente qualificada pela Caixa Econômica Federal e ter cumprido todas as tratativas solicitadas pela instituição citada.

A empresa vencedora deverá, após a aprovação da Caixa Econômica Federal e do Ministério, disponibilizar à Prefeitura Municipal o Plano de Trabalho referente a execução da obra.

A Prefeitura de Pirassununga e a Caixa Econômica Federal, por intermédios de seus agentes, efetuarão o acompanhamento, conferência e fiscalização das execuções dos serviços do objeto deste Termo.

6. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA VENCEDORA:

É de responsabilidade da empresa vencedora:

Fornecer toda mão de obra, ferramentas, equipamentos, materiais e utensílios necessários, inclusive a guarda destes, para a perfeita execução dos serviços e demais atividades correlatas, obrigando-se a manter equipes devidamente uniformizadas, munidas de crachás contendo fotografia recente, nome e função, e exigir seu uso em local visível sem custos aos órgãos envolvidos;

Providenciar, sempre que necessário, os deslocamentos das equipes em veículos apropriados em perfeitas condições, seguros e limpos sem que isso resulte em qualquer ônus adicional para a Prefeitura e para o atendimento dos serviços de manutenção preventiva e corretiva;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Declarar ou justificar de disponibilidade de veículos, máquinas e equipamentos a serem disponibilizados para a execução do objeto (com comprovação de propriedade ou arrendamento no momento de assinatura do contrato);

Ter meios de transporte adequados para os materiais, sem que acarrete custos à Prefeitura. Ademais os fiscais dos órgãos envolvidos verificarão periodicamente equipamentos e poderão exigir as trocas dos mesmos, caso constem que não estejam em perfeitas condições de uso ou não atendam às exigências dos serviços;

Substituir o transporte imediatamente em caso de pane seca e/ou quebra; Arcar com todas as despesas provenientes ao fornecimento de máquinas e meios de transporte, tais como: operadores, motoristas, combustíveis, pedágios, em especial quanto às manutenções, limpezas e acessórios de segurança;

Efetuar atendimento, através das equipes, em até vinte e quatro horas (serviços de urgência), inclusive em dias não úteis, a contar da ciência da necessidade, através de e-mail ou ofício, e/ou sempre que houver serviços de manutenção corretiva;

Disponibilizar número de telefone móvel que possibilite contato imediato, de forma permanente, no período não abrangido pela jornada de trabalho da equipe, incluindo dias não úteis, para atendimento de situações de emergência;

Executar os serviços que impliquem desligamentos de energia, de água e outros que possam comprometer o normal funcionamento, nos dias ou horários em que não houver expediente na unidade, ou no caso de força maior, executá-los no menor tempo possível, com a presença de responsável técnico e equipe de apoio, até o restabelecimento da normalidade;

Atender a todas as normas de segurança e da medicina do trabalho emitidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego e outros órgãos competentes e, em especial, estabelecer, implementar e assegurar o cumprimento das Normas Regulamentadoras;

Fornecer e exigir o uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) apresentá-los no primeiro dia de início dos serviços e substituir aqueles com data vencida. Difundir normas e procedimentos de segurança relativos à correta operação e manutenção de equipamentos elétricos, mantendo em seu quadro de pessoal os profissionais de segurança em número e qualificação requeridos pelas normas legais, em especial o cumprimento das Normas Regulamentadoras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Responder civil e criminalmente, por quaisquer danos materiais ou pessoais ocasionados, à Prefeitura e/ou a terceiros, por seus empregados, dolosa ou culposamente, nos locais de trabalho;

7. SELEÇÃO DA EMPRESA:

A avaliação e categorização serão determinadas por meio da aplicação de parâmetros específicos, englobando aspectos técnicos, financeiros e operacionais. O total máximo de pontos atribuídos será de 40 (QUARENTA) pontos.

Parâmetros de avaliação:

7.1 Cadastro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) / Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). As empresas serão avaliadas quanto ao cadastro no CREA/CAU, atribuindo-se **02 (dois) pontos** para aqueles que possuam registro por mais de 03 (três) anos.

7.2 Profissional de Nível Superior com Atestado de Obra Similar. Serão concedidos **05 (cinco) pontos** às empresas que tenham em seu quadro, fixo ou social profissional de nível superior com atestado de responsabilidade técnica por execução de obra de características semelhantes ao objeto desta licitação. A Comprovação de vínculo permanente com a empresa será feita com apresentação de carteira de trabalho, ficha de registro de empregados ou contrato social ou contrato com profissional autônomo que se responsabiliza pela execução dos serviços em conformidade com a Súmula 25, do TCESP.

7.3 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal da habilitação da empresa para operar com a citada Instituição Financeira (análise de risco efetuada pela CEF – GERIC; **(Pontuar-se-á com 05 (cinco) pontos.)**;

7.4 Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) A posse do Atestado de Qualificação/Certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) proporcionará a atribuição de **05 (cinco) pontos**.

7.5 Certificações – Empresas detentoras de certificações ISO 9001, ISO 14001, ISO 18001 e ISO 45.001 comprovando investimento em programas de melhoramento, qualidade, saúde, sustentabilidade e gestão ambiental na construção civil, receberão **02 (dois) pontos** por certificação apresentada. **(máximo 8 pontos)**.

7.6 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal ou outro Agente Financeiro autorizado, em nome da empresa participante da licitação, ou do responsável técnico que faça parte do quadro



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

social (como sócio, diretor ou proprietário) ou funcionário pertencente ao quadro técnico da empresa, conforme critério de comprovação descrito no item 7.2, de que tenha realizado obras dentro do PMCMV ou Programa Casa Verde e Amarela nos últimos 10 (dez) anos, contados até a data anterior à apresentação dos envelopes, informando a data de contratação, o número de unidades contratadas, a Cidade onde foi realizada, ou está sendo realizada a obra e a Modalidade do Programa (MCMV FAIXAS 1, 1,5, 2 e 3), devidamente assinado por gerente ou cargo superior dentro da Instituição Financeira;

A quantidade de unidades contratadas nos últimos 10 anos será pontuada conforme abaixo:

- De 200 a 1.000 unidades: **03 (três) pontos;**
- Entre 1.001 a 3.000 unidades: **05 (cinco) pontos;**
- Entre 3.001 a 5.000 unidades: **08 (oito) pontos;**
- Acima de 5.001 unidades: **10 (dez) pontos;**

***Os pontos não são acumulativos com outros níveis da mesma classificação;**

7.7 Comprovação através de ofício a ser expedido pela Caixa Econômica Federal, em nome da empresa participante da licitação informando os nomes dos empreendimentos MCMV FAR Faixa I, Contratados do ciclo 2023/2024 oriundos da Portaria MCID nº 727 de 15/06/2023 e Portaria MCID 1.482 de 21/11/23, constando a Cidade e a data de início das obras. **(será atribuído 1,0 (um ponto para cada Empreendimento – máximo 05 pontos)**

Será desclassificada a proponente que não atingir a pontuação mínima de 20 (vinte) pontos.

7.8. A Comissão Técnica Especial de Licitações, após minuciosa análise e atribuição de pontos durante a fase de julgamento, procederá à classificação das empresas concorrentes. Essa classificação ocorrerá em ordem decrescente com base na pontuação obtida, sendo conferido à proponente melhor classificada e vencedora o direito exclusivo à construção das unidades habitacionais.

7.9. Em caso de empate segue critérios para análise de desempate:

1º) - O primeiro critério de desempate a ser considerado é a maior NOTA ou Nível obtida no Atestado de qualificação / Certificação no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H);

2º) - Persistindo empate no resultado da classificação, o desempate será efetuado pela maior pontuação obtida através das certificações apresentadas de ISO (conforme pontuação do item 7.5);



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

3º) - Persistindo empate no resultado da classificação, o desempate será efetuado pela identificação da empresa que apresentou a maior quantidade de empreendimentos produzidos e/ou em produção no âmbito do Programa de Habitação Popular do Governo Federal – Programa Minha Casa Minha Vida na modalidade FAIXA I – (conforme declaração do item 7.6).

§ único: Persistindo empate na classificação da pontuação, a empresa vencedora será escolhida obrigatoriamente por sorteio, em ato público na presença de representantes das empresas empatadas, em data e local a ser indicado pelo Município.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

O montante estimado para cada unidade habitacional é de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) que provêm dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I. Perfazendo o valor total de R\$ 31.600.000,00 (trinta e um milhões e seiscentos mil reais).

Ademais, fica autorizado a Prefeitura de Pirassununga/SP propor a realização de aporte financeiro, execução com fonte orçamentária do próprio município e/ou com algum convênio firmado com órgãos do poder Público Federal ou Estadual custear parte da infraestrutura ou edificações, ou mesmo executar parte da infraestrutura às suas expensas, para fins de viabilização de construção do empreendimento.



Documento assinado digitalmente
FAUSTO VICTORELLI JÚNIOR
Data: 21/10/2025 07:07:30-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fausto Victorelli Júnior
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico
PREFEITURA DE PIRASSUNUNGA



Valide aqui
este documento

CNM:
119651.2.0033601-82

MATR. Nº 33.601

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

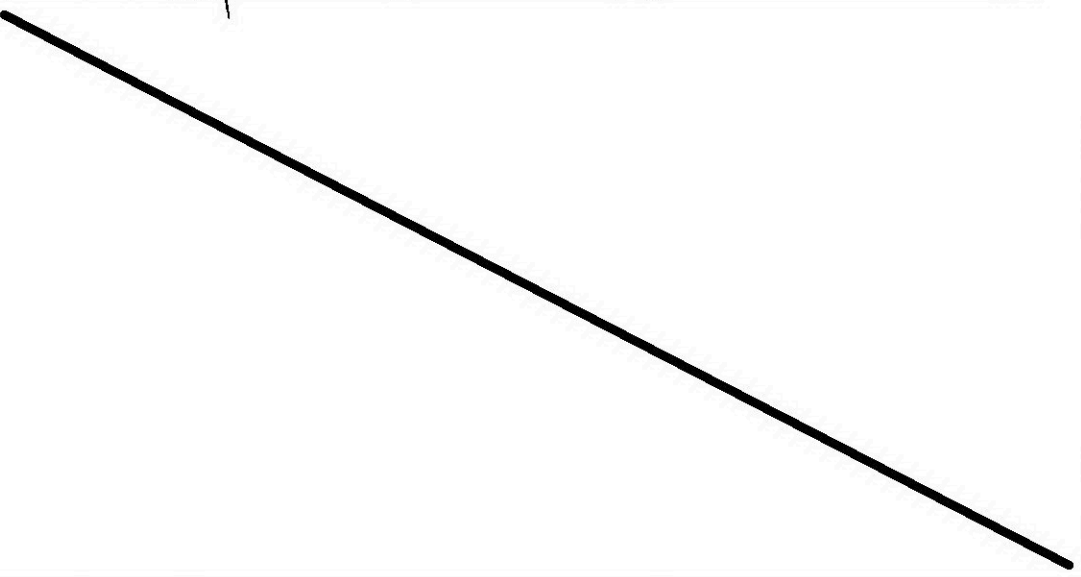
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA		CADASTRO MUNICIPAL
MATRÍCULA Nº 33.601	FICHA Nº 1	CNS nº .11.965-1
PIRASSUNUNGA 04 DE		abril DE 2.014

IMÓVEL: Uma área de terra designada Área Institucional, localizada no loteamento denominado "**JARDIM RESIDENCIAL SAN MARTINHO**", situado nesta cidade, mede 166,56 metros de frente confrontando com o prolongamento da Rua José Rodrigues Sobrinho; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 40,63 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Mário Ferrarezzi; do lado esquerdo, mede 59,97 metros confrontando com a Chácara Santa Cruz de propriedade de Afonso Tuckmantel e outros (matrícula nº 12.519); nos fundos mede 165,57 metros em confrontação com o Sistema de Lazer II; na concordância do prolongamento da Rua José Rodrigues Sobrinho com o prolongamento da Rua Mário Ferrarezi, mede 11,63 metros (raio de 9,00 metros), perfazendo uma área total de 8.689,54 (oito mil seiscentos e oitenta e nove vírgula cinquenta e quatro) metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA, com sede nesta cidade, na Rua Galício Del Nero, 51, Paço Municipal, CNPJ. 45.731.650/0001-45.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/M.31.702, de 04 de abril de 2.014, deste registro. A Escrevente, *[assinatura]* (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, *[assinatura]* Dirce Capodifoglio Zanichelli). Protocolo 118400 de 24/02/2014. Rec. guia: 065



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K2AX6-X3HVE-CDGK3-YQZEN>



Valide aqui
este documento

CNM:
119651.2.0033601-82

MATR. Nº

FICHA Nº

CONTINUAÇÃO

CERTIDÃO CNM: 119651.2.0033601-82	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 33601 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto n.º 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 22, setembro de 2025 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 77132	Emolumentos: 44,20 Imposto Municipal: 1,37 TOTAL: 45,57
	Descontada a isenção prevista no Art. 8º da Lei Estadual Nº 11.331/2002
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) RICARDO JOSE SCATOLINI JUNIOR Escrivente
Pirassununga, 22, setembro de 2025	



SELO DIGITAL

1196513F30E0000012519625I

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K2AX6-X3HVE-CDGK3-YQZEN>



Valide aqui
este documento

CNM:
119651.2.0033603-76

MATR. Nº 33.603

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA

CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA Nº 33.603

FICHA Nº 1

CNS nº .11.965-1

PIRASSUNUNGA 04 DE

abril DE 2.014

IMÓVEL: Uma área de terra designada Sistema de Lazer II, localizada no loteamento denominado "**JARDIM RESIDENCIAL SAN MARTINHO**", situado nesta cidade, mede 145,47 metros de frente confrontando com o prolongamento da Rua Almiro Godinho; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 128,94 metros, confrontando com a Chácara Santa Cruz de propriedade de Afonso Tuckmantel e outros (matrícula nº 12.519); do lado esquerdo, mede 61,29 metros, confrontando com o prolongamento da Rua Mário Ferrarezzi; nos fundos mede 165,57 metros, confrontando com a Área Institucional; na concordância do prolongamento da Rua Mário Ferrarezzi com o prolongamento da Rua Almiro Godinho mede 12,71 metros (raio de 9,00 metros), perfazendo uma área total de 15.409,64 (quinze mil quatrocentos e nove vírgula sessenta e quatro) metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA, com sede nesta cidade, na Rua Galício Del Nero, 51, Paço Municipal, CNPJ. 45.731.650/0001-45.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/M.31.702, de 04 de abril de 2.014, deste registro. A Escrevente (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Protocolo 118400 de 24/02/2014. Rec. guia: 065

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM:
119651.2.0033603-76

MATR. Nº

FICHA Nº

CONTINUAÇÃO

CERTIDÃO	CUSTAS
CNM: 119651.2.0033603-76	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 33603 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto n.º 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 22, setembro de 2025 .	Emolumentos : 44,20 Imposto Municipal : 1,37 TOTAL : 45,57
N.º Pedido / N.º Prenotação: 77133	Descontada a isenção prevista no Art. 8º da Lei Estadual Nº 11.331/2002
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) RICARDO JOSE SCATOLINI JUNIOR Escrevente
Pirassununga, 22, setembro de 2025	



SELO DIGITAL

1196513F30E0000012519725G

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A25N5-N6V49-V5AXP-ZMJW6>



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Dispõe sobre as condições gerais 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 Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Medida Provisória nº 1.154, de 1º de janeiro de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, no art. 11, inciso I, alínea “a” da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, e no art. 1º, da Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, resolve:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidas, nos termos desta Portaria, as condições gerais de implementação e de operacionalização da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, operado por meio de empresa do setor da construção civil (MCMV-FAR).

Parágrafo único. O MCMV-FAR é financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, mediante integralização de cotas da União.

Art. 2º O MCMV-FAR tem por finalidade a provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, mediante construção de empreendimento habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente, destinadas ao atendimento de:

I – famílias que integrem o cadastro habitacional local, mediante processo informatizado de cadastramento e de seleção de famílias, de responsabilidade do Ente Público Local, conforme disposto em ato normativo específico de definição de famílias, que seja passível de auditoria pelos órgãos competentes;

II – famílias que tenham perdido seu único imóvel pela realização de obras públicas federais e que integrem compromisso pregresso de unidades habitacionais vinculadas autorizadas;

III – famílias que tenham perdido seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional; e

IV – famílias residentes, até a data de publicação desta portaria, em área de risco de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas e processos geológicos ou hidrológicos correlatos em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades.

§ 1º As unidades habitacionais de que trata o **caput** serão destinadas às famílias enquadradas na Faixa Urbano 1, sendo admitido o atendimento daquelas enquadradas na Faixa Urbano 2 nas hipóteses de que tratam os incisos II, III e IV do **caput**, em conformidade com o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

§ 2º É vedado o atendimento da família enquadrada nas hipóteses previstas na Medida Provisória nº 1.162, de 2023.

Art. 3º A implementação do MCMV-FAR e a definição de suas metas de atendimento, em consonância com a Medida Provisória nº 1.162, de 2023, com o Decreto nº 11.439, de 2023, e com a Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023, devem observar:

I – a Lei de Responsabilidade Fiscal;

II – a Lei Orçamentária Anual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual vigentes;

III – a disponibilidade orçamentária e financeira de recursos;

IV – as necessidades habitacionais das regiões geográficas do país e outros indicadores oficiais disponíveis; e

V – as disposições complementares constantes em atos normativos específicos.

Art. 4º Em conjunto com a legislação do Programa vigente, a implementação do MCMV-FAR é normatizada por esta Portaria e por disposições complementares em atos normativos específicos, que abordam as seguintes matérias:

I – especificações urbanísticas, de projeto e de obra e valores de provisão de unidade habitacional para a implementação do empreendimento habitacional;

II – definição das famílias beneficiárias;

III – realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, que contempla a promoção da gestão condominial do empreendimento habitacional, quando cabível;

- IV – acompanhamento da execução e do monitoramento dos empreendimentos habitacionais; e
 - V – abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e demais atos dele resultantes.
- Parágrafo único. É responsabilidade dos participantes do MCMV-FAR o conhecimento dos atos normativos de que trata este artigo.

Art. 5º Excepcionalmente, é facultado ao Ministério das Cidades dispensar a aplicação, total ou parcial, de dispositivos previstos nesta Portaria, desde que não represente inobservância a norma hierarquicamente superior, mediante solicitação justificada do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, motivada por manifestação conclusiva do Agente Financeiro responsável, que deverá apresentar os fundamentos técnicos e jurídicos aplicáveis.

CAPÍTULO II
DOS PARTICIPANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES

Art. 6º São participantes do MCMV-FAR:

- I – Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor;
- II – Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;
- III – instituição financeira oficial federal, na qualidade de Agente Financeiro do MCMV-FAR;
- IV – municípios, estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional;
- V – empresa do setor da construção civil, na qualidade de Proponente do empreendimento habitacional; e
- VI – famílias beneficiárias.

Art. 7º Compete ao Órgão Gestor:

- I – estabelecer as regras, as condições e as especificações para a implementação dos empreendimentos habitacionais, sem prejuízo da legislação local pertinente;
- II – definir os parâmetros e os procedimentos para o enquadramento de propostas;
- III – publicar propostas enquadradas, conforme disposto nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação dos empreendimentos habitacionais;
- IV – divulgar a relação de empreendimentos contratados no site do órgão;
- V – acompanhar o alcance das metas de contratação e promover seu remanejamento, quando couber;
- VI – promover a avaliação de disponibilidade orçamentária e financeira para atualização e contratação das metas;
- VII – fixar, em ato conjunto com o Ministério da Fazenda, o limite de subvenção, a meta de contratação e a remuneração do Gestor do FAR e do Agente Financeiro, e, de forma autônoma, os limites de aquisição de imóvel, conforme características regionais e populacionais, bem como a distribuição da meta;
- VIII – fixar as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica;
- IX – atualizar os valores da renda bruta familiar mensal, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;
- X – estabelecer os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;
- XI – estabelecer os procedimentos para a realização do Trabalho Social;
- XII – regular a participação de municípios, estados e Distrito Federal;
- XIII – monitorar, avaliar e divulgar periodicamente os resultados do Programa; e
- XIV – promover o contínuo aprimoramento do Programa a partir do seu monitoramento e avaliação.

Art. 8º Compete ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial:

- I – observar, em conjunto com esta Portaria, as responsabilidades dispostas na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, na Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e no Regulamento do Fundo de Arrendamento Residencial, aprovado em assembleia de cotistas do Fundo;
- II – expedir os atos necessários à estruturação e operacionalização do Programa;
- III – firmar instrumentos com os Agentes Financeiros para atuação no Programa;
- IV – recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas pelo Agente Financeiro e verificar o cumprimento dos requisitos documentais, conforme condições dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;
- V – monitorar a meta de contratação, conforme ato normativo de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;
- VI – remeter a relação verificada de propostas enquadradas ao Ministério das Cidades para publicação;
- VII – remeter a relação verificada de propostas aptas à contratação ao Ministério das Cidades para publicação;
- VIII – acompanhar a implementação e a operacionalização do Programa;
- IX – acompanhar o registro do contrato de transferência de propriedade do imóvel, observadas as despesas dispostas no art. 19;
- X – disponibilizar ao Ministério das Cidades:
 - a) as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;
 - b) o extrato mensal das receitas e despesas do fundo, até o 15º dia útil de cada mês;
 - c) os balancetes mensais, até o último dia útil do mês subsequente; e
 - d) o relatório de gestão do Fundo de Arrendamento Residencial, quando de sua elaboração anual.
- XI – representar o Fundo de Arrendamento Residencial, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

- XII – celebrar convênio com o Ente Público Local, representado pelo Agente Financeiro, nos limites das respectivas atribuições, para recebimento de contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, mediante solicitação do Ente Público Local;
- XIII – remunerar os agentes financeiros pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em Portaria Interministerial;
- XIV – contratar consultoria para avaliação, monitoramento e solução das obras, quando avaliar pertinente para resguardar o Fundo; e
- XV – solicitar periodicamente ao Agente Financeiro que notifique o Ente Público Local a prestar informações acerca do andamento de compromisso firmado e providenciar as comunicações previstas no art. 28, § 3º, desta Portaria, quando cabíveis.

Art. 9º Compete ao Agente Financeiro do MCMV-FAR:

- I – adotar mecanismos e procedimentos técnicos e operacionais necessários à realização de ações abrangidas pelo Programa, nos limites de sua competência legal;
- II – recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais, em conformidade com ato normativo de abertura de procedimento para enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;
- III – atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia das propostas de empreendimento habitacional em etapa de contratação, nos limites de sua competência legal;
- IV – observar a compatibilidade do cronograma do empreendimento habitacional contratado com eventual cronograma de execução de compromisso do Ente Público Local;
- V – realizar análise de risco e jurídica da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento habitacional;
- VI – verificar a existência de impedimentos previstos nesta Portaria, relativos ao Ente Público Local e à empresa do setor da construção civil;
- VII – adquirir as unidades habitacionais, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial;
- VIII – nos limites de suas atribuições, contratar e acompanhar a execução de obras e serviços, no âmbito das propostas de empreendimentos habitacionais;
- IX – atuar nas ocorrências recebidas pelos canais institucionais referentes a aspectos construtivos nas unidades habitacionais por até 60 (sessenta) meses após a sua entrega às famílias beneficiárias;
- X – acompanhar a realização do Trabalho Social, conforme ato normativo específico de Trabalho Social;
- XI – celebrar, nos limites de suas atribuições, contrato com a família beneficiária, nos termos de ato normativo específico de definição de famílias;
- XII – administrar contrato celebrado, nos limites de suas atribuições, com a família beneficiária que possua participação financeira, durante o período em que estiver ativo;
- XIII – prestar informações aos participantes do Programa;
- XIV – adotar providências administrativas e, quando cabíveis, extrajudiciais ou judiciais, conforme regramento e prazos estipulados em atos normativos da linha de atendimento, relativas a:
 - a) execução das obras;
 - b) definição das famílias beneficiárias, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;
 - c) Trabalho Social, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;
 - d) adaptação, pela construtora, da unidade habitacional ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, conforme projeto aprovado pelo Poder Público e observada a legislação aplicável;
 - e) registro em cartório competente do contrato firmado com a família beneficiária;
 - f) comunicação às concessionárias de serviços públicos com a localização, as características, o número de unidades habitacionais e o cronograma do empreendimento;
 - g) comunicação à distribuidora de energia elétrica dos dados das famílias beneficiárias necessários para efeitos de inclusão na tarifa social, previamente à entrega do empreendimento;
 - h) alteração de titularidade para a unidade consumidora condomínio, após sua constituição, junto às concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto;
 - i) recepção e encaminhamento de dúvidas e reclamações relativas a aspectos construtivos das unidades habitacionais e do empreendimento; e
 - j) descumprimento contratual de pessoa física e jurídica.
- XV – observar a legislação aplicável no instrumento firmado com a família beneficiária relativo ao imóvel;
- XVI – observar os impedimentos de pessoas jurídicas e físicas para participação no Programa, conforme disposto nos atos normativos aplicáveis;
- XVII – zelar pela regular contratação e execução dos empreendimentos habitacionais;
- XVIII – disponibilizar ao Gestor do FAR, periodicamente, as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;
- XIX – encaminhar ao Ministério das Cidades dados relativos à etapa de entrega dos empreendimentos habitacionais, conforme disposto nesta Portaria;
- XX – mediante solicitação do Ente Público Local, celebrar convênio, como representante do FAR, para recebimento de contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias;
- XXI – adotar as medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais, às expensas do FAR, necessárias à defesa dos direitos do Fundo de Arrendamento Residencial, no âmbito das operações que tiver firmado, em consonância com Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;
- XXII – firmar contrato com a empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;
- XXIII – exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria; e
- XXIV – informar ao Gestor do FAR eventual descumprimento de compromissos firmados pelo Ente Público Local.

Art. 10. Compete ao Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional:

- I – providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento;

- II – promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;
- III – discricionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida por esta Portaria e por ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;
- IV – firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, e com empresa do setor da construção civil, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;
- V – providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;
- VI – facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto nesta Portaria;
- VII – realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV;
- VIII – realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico de definição de famílias;
- IX – realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;
- X – efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;
- XI – informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;
- XII – finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à empresa do setor da construção civil, responsabilizar-se pela guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;
- XIII – assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;
- XIV – divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com o Agente Financeiro, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;
- XV – monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;
- XVI – informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; e
- XVII – zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável.

Art. 11. Compete à empresa do setor da construção civil, na qualidade de proponente do empreendimento habitacional:

- I – elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados nesta Portaria, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;
- II – submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;
- III – providenciar licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;
- IV – executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade;
- V – providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento;
- VI – providenciar as ligações às redes de água, de esgoto e de energia e o certificado ou auto de conclusão ou Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;
- VII – providenciar registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento;
- VIII – constituir o condomínio em cartório, em caso de edificação multifamiliar, e providenciar a individualização da unidade habitacional, em caso de edificação unifamiliar;
- IX – responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;
- X – realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;
- XI – providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;
- XII – firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos; e
- XIII – exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria.

Art. 12. Compete à família beneficiária:

- I – fornecer, nos prazos estipulados, as informações e documentações necessárias;
- II – responsabilizar-se pelo fornecimento e atualização de dados cadastrais ao Ente Público Local;
- III – participar das ações de Trabalho Social;
- IV – ocupar o imóvel a partir do recebimento das chaves, de acordo com o prazo estabelecido no cronograma de ocupação dos imóveis, conforme programação divulgada pelo Ente Público e pelo Agente Financeiro;
- V – apropriar-se com zelo dos bens e serviços implantados, comprometendo-se com a manutenção e conservação do patrimônio gerado pelo Programa; e
- VI – firmar e cumprir as obrigações previstas no contrato celebrado com Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro.
- VII - assumir o financiamento, quando for o caso;

VIII - honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso; e

IX - manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão.

Parágrafo único. Em caso de não ocupação injustificada do imóvel no prazo estabelecido no inciso IV do **caput**, fica o Agente Financeiro autorizado a declarar o contrato resolvido e solicitar ao Ente Público Local a indicação de família suplente, conforme disposto em ato normativo específico de definição das famílias beneficiárias.

CAPÍTULO III
DA SUBVENÇÃO ECONÔMICA

Art. 13. A subvenção econômica concedida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial às famílias beneficiárias do Programa é limitada a R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, conforme Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023.

§ 1º O valor da subvenção econômica de que trata o **caput** não compreende os valores aportados a título de contrapartida:

I – pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios para complementação do valor das operações com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia; e

II – por ente privado.

Art. 14. O valor de provisão da unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial, disposto em ato normativo de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de provisão da unidade habitacional, compreende os custos com:

I – edificação e equipamentos de uso comum, conforme disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

II – legalização do empreendimento habitacional;

III – Trabalho Social, correspondente a:

a) 1,5% (um e meio por cento) do valor previsto no **caput**, na hipótese de edificações unifamiliares; ou

b) 2% (dois por cento) do valor previsto no **caput**, na hipótese de edificações multifamiliares.

IV – execução de infraestrutura interna, excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL);

V – construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e Estações Elevatórias, situadas em áreas públicas ou em área interna ao empreendimento a ser doada ao domínio do município;

VI – aquisição de imóvel, quando couber;

VII – estudo de viabilidade do terreno; e

VIII - requalificação de imóvel.

CAPÍTULO IV
DA PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DA FAMÍLIA BENEFICIÁRIA

Art. 15. A prestação mensal da família beneficiária, quando devida, será assumida pelo período de 60 (sessenta) meses e definida conforme renda bruta familiar mensal, aferida na etapa de enquadramento das famílias, em consonância a Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e em ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias, na forma abaixo:

Tabela - participação financeira da família

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
Até R\$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)
De R\$ 1,320,01 (mil trezentos e vinte reais e um centavo) a R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 66,00 (sessenta e seis reais) do valor apurado

§ 1º O saldo devedor, as prestações mensais e a subvenção econômica mensal ainda não aportada ao contrato serão corrigidos anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros (TR) do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de 12 (doze) meses.

§ 2º Em caso de impontualidade no pagamento, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento da prestação, incidirão juros moratórios à razão de 1% ao mês sobre a quantia a ser paga.

§ 3º É facultado à família beneficiária realizar a quitação antecipada do contrato, conforme regras estipuladas em ato normativo específico.

§ 4º Caso a família beneficiária seja cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), é permitida a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS, observado o marco normativo desse Fundo, para:

I – pagamento de prestações ou amortização do saldo devedor devido pela família, sem prejuízo da subvenção; e

II – quitação antecipada do contrato, conforme regras estipuladas em ato normativo específico.

§ 5º É facultado ao Ente Público Local manifestar interesse, a qualquer tempo, de efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, por meio da celebração de convênio com o Agente Financeiro, representando o Fundo de Arrendamento Residencial, que

contemple no mínimo uma das seguintes hipóteses:

- I – pagamento, em cota única e à vista, da integralidade do valor contratual financiado à família beneficiária;
- II - pagamento, em cota única e à vista, do valor contratual financiado à família beneficiária remanescente; ou
- III – o pagamento da dívida contratual vencida da família beneficiária, conforme identificada a inadimplência.

Art. 16. A família beneficiária celebrará instrumento contratual com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas obrigações assumidas e as hipóteses de descumprimento contratual.

Parágrafo único. As hipóteses de dispensa da participação financeira da família serão definidas em ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias.

Art. 17. O valor da subvenção econômica será apurado em cada contratação com a família beneficiária, correspondendo à diferença entre o valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial e a participação financeira da família beneficiária, quando devida, conforme definida no art. 15, ao longo de todo o prazo contratual.

§ 1º Para fins da apuração prevista no **caput**, será considerado o somatório das 60 (sessenta) prestações mensais assumidas pela família beneficiária a título de participação financeira, quando devida.

§ 2º Na hipótese de família que possua participação financeira, a subvenção econômica será concedida mensalmente ao longo do prazo contratual de 60 (sessenta) meses.

§ 5º Na hipótese de família dispensada de participação financeira, a subvenção econômica será concedida integralmente, em parcela única, observado o valor de aquisição da unidade habitacional, por ocasião da assinatura do instrumento contratual com a família beneficiária.

Art. 18. É vedada a transferência inter vivos do imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses ou:

I – pelo período necessário para a quitação do saldo devedor, em caso de renegociação da dívida, hipótese em que é permitida prorrogação da atuação do Agente Financeiro para administração do contrato; ou

II – até a quitação antecipada do contrato pela família beneficiária.

Art. 19. No contrato do Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, com a família beneficiária deve constar como despesa desse Fundo, observado o seu regulamento aprovado em assembleia de cotistas:

I – quitação do contrato em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, na proporção do saldo devedor do contrato, exceto para contratos em que não haja participação financeira da família;

II – cobertura de danos físicos ao imóvel; e

III – taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário.

CAPÍTULO V
DO SEGURO DE GARANTIA EXECUTANTE CONSTRUTOR

Art. 20. Será exigida da empresa do setor da construção civil executora do empreendimento habitacional a contratação de apólice de Seguro Garantia Executante Construtor (SGC).

§ 1º O SGC tem como objetivo garantir a conclusão do empreendimento habitacional, assumindo como tomador a construtora e como segurado o FAR, representado pelo Agente Financeiro.

§ 2º A cobertura do seguro de que trata o **caput** deve representar a importância segurada de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do custo de construção visando à retomada da obra sinistrada e a contratação de construtor substituto para que este conclua o empreendimento habitacional.

§ 3º A apólice do SGC dever estar vigente a partir do início da vigência do contrato para construção do empreendimento habitacional até a conclusão da obra.

§ 4º Deverão ser disponibilizados à seguradora o conjunto de projetos e informações técnicas do empreendimento, assim como os dados financeiros e patrimoniais da construtora.

§ 5º A apólice deve prever prazo máximo de retomada de obras em 120 (cento e vinte) dias contados a partir do término da regulação do sinistro.

§ 6º A contratação do seguro não eximirá o construtor de suas responsabilidades, impostas pela legislação e pelo contrato para produção das unidades habitacionais.

Art. 21. Caberá ao Agente Financeiro responsável pelo acompanhamento do contrato a observância aos cronogramas de obras originalmente previstos e, na hipótese do inadimplemento na execução dos serviços:

I – acionar a seguradora sobre a ocorrência do sinistro; e

II – providenciar a retirada da construtora original do canteiro de obras e a imediata contratação do serviço de vigilância do empreendimento.

§ 1º Os custos com serviços de vigilância dos empreendimentos de que trata o inciso II do **caput** serão reembolsados pela seguradora, limitado ao período de 90 (noventa) dias.

§ 2º Na hipótese em que os prejuízos causados pelo tomador sejam superiores à importância segurada, caberá ao FAR arcar com os valores adicionais, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais cabíveis para ressarcimento do fundo.

§ 3º Na hipótese de retomada de obra sinistrada, cabe ao construtor substituto a contratação de nova apólice com as mesmas condições de cobertura de que trata o art. 20, considerando o custo de obra a executar.

Art. 22. Regulamento do Gestor do FAR poderá normatizar demais pontos obrigatórios da apólice do SGC.

CAPÍTULO VI
DAS CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

Art. 23. A contratação de empreendimento habitacional no âmbito do MCMV-FAR é condicionada à prévia publicação de ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais.

Art. 24. São contrapartidas obrigatórias do Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional para efetivar a contratação da proposta enquadrada apta:

I – a execução de infraestrutura externa ou de equipamento público necessários ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento habitacional, mediante apresentação da documentação disposta no art. 26, inciso VII; e

II – existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas aos beneficiários, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação da operação.

§ 1º Na hipótese de doação de terreno, a realização do processo de seleção da empresa do setor de construção civil para implementação do empreendimento habitacional é de responsabilidade do Ente Público Local, observadas as legislações correlatas e os princípios da administração pública aplicáveis.

§ 2º É facultado a Ente Público Local e a terceiro complementar o valor da operação com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional.

Art. 25. Ficam impedidos de participar do Programa:

I – Ente Público Local que não tenha cumprido compromisso ou obrigação em empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, ainda não concluído, quanto a:

a) pendências de indicação de famílias beneficiárias para empreendimentos habitacionais com obras em execução ou concluídas, até que sejam consideradas aptas à assinatura de contrato a totalidade de famílias necessárias para ocupar o empreendimento;

b) realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, em empreendimentos contratados a partir de 2023, até que seja efetuada a primeira liberação de recursos do convênio; ou

c) execução de infraestrutura externa, até que se conclua a obra, exceto quando a referida execução foi impedida por causas fora da competência do Ente Público Local.

II – as empresas do setor de construção civil, bem como seus representantes, que:

a) não tenham concluído as obras ou a legalização necessária para a entrega de empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial; e

b) que tenham contrato no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial rescindido em razão de descumprimento contratual.

§ 1º O Ente Público Local e a empresa do setor de construção civil devem assinar declaração de que não incorrem em nenhum dos impedimentos descritos no **caput**, que deverá constar na relação de documentações a serem apresentadas na fase de enquadramento da proposta de empreendimento.

§ 2º O Agente Financeiro deve verificar se os interessados incorrem nos impedimentos elencados no **caput**, em contratações sob sua responsabilidade, previamente à contratação da proposta de empreendimento habitacional do MCMV-FAR, e informar eventual impedimento identificado ao proponente e ao Gestor do FAR.

§ 3º Na hipótese de empreendimento destinado às famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV, fica afastada a aplicação do impedimento de que trata o **caput**.

Art. 26. Para fins de contratação do empreendimento habitacional, a empresa do setor de construção civil, em parceria com o Ente Público Local, deve apresentar ao Agente Financeiro:

I – documentação referente ao terreno, que contenha a sua titularidade, matrícula e, quando for o caso, regulamentação do ente federado proprietário que autorize a sua doação, sem prejuízos de outras informações exigidas pelo agente financeiro;

II – documentação da empresa do setor de construção civil executora relativa à habilitação jurídica e qualificação técnica para a execução do empreendimento do Programa, na forma regulamentada pelo Gestor do FAR, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal;

III – projeto do empreendimento aprovado e licenciado nos órgãos competentes, em conformidade com ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de aquisição de unidade habitacional, que contenha a documentação técnica, financeira e jurídica suficiente para análise do Agente Financeiro;

IV – na hipótese de doação do terreno, publicação de extrato do instrumento convocatório para seleção de empresa do setor da construção civil executora do empreendimento habitacional, do resultado da eleição das propostas com a empresa vencedora e de seus aditamentos no Diário Oficial e comprovar instrumento convocatório que explicita:

a) o valor da unidade habitacional estipulado nesta Portaria e os itens por ele cobertos;

b) os incentivos e o valor da contrapartida financeira ou de bens e serviços economicamente mensuráveis, por parte do Ente Público Local, quando existentes;

c) os critérios de eleição, objetivos e mensuráveis; e

d) a metodologia clara e objetiva de ponderação dos critérios de eleição.

V – declaração do Ente Público Local, assinada pelo chefe do poder executivo ou pelo presidente da companhia ou agência de habitação envolvida, e da empresa do setor de construção civil proponente assinada pelo seu presidente ou representante legal, de que não incorrem em nenhum dos impedimentos previstos nesta Portaria para participação no Programa, com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente;

VI – legislação, observado o ente federativo competente, que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas pela linha de atendimento;

VII – proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução do compromisso previsto no art. 24, inciso I;

VIII – documentação do(s) Ente(s) Público(s) Local(is) responsável(is) pela definição das famílias beneficiárias, assinada pelo(s) chefe(s) do poder executivo ou pelo(s) presidente(s) da(s) companhia(s) ou agência(s) de habitação envolvida(s) que comprove desenvolvimento de sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias, com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente; e

IX - demais documentações eventualmente exigidas em ato normativo específico de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional.

§ 1º Além das exigências dispostas no **caput**, para contratação de empreendimento destinado ao atendimento de que trata o art. 2º, inciso II, é exigida, previamente à contratação, ato formal da secretaria finalística do Ministério das Cidades responsável pela intervenção, que reconheça o quantitativo de unidades habitacionais atualizado pelo Ente Público Local, sem prejuízos da observância às demais normas e exigências específicas desse órgão por parte do Ente Público Local.

§ 2º Além das exigências dispostas no **caput**, para contratação de empreendimento destinado ao atendimento de que trata o art. 2º, inciso III, é exigida, previamente à contratação, a apresentação da portaria do Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional que reconheça a situação de emergência ou estado de calamidade pública no município a que se destina o empreendimento, sem prejuízos da observância às demais normas e exigências específicas daquele órgão federal por parte do Ente Público Local.

§ 3º Além das exigências dispostas no **caput**, para contratação de empreendimento destinado ao atendimento de que trata o art. 2º, inciso IV, é exigida, previamente à contratação, ato formal do Ministério das Cidades.

§ 4º Em todas as hipóteses de destinação do empreendimento previstas no art. 2º, o atendimento às famílias está condicionado ao enquadramento no limite de renda do Programa, conforme disposto nesta Portaria.

Art. 27. Para fins de contratação do empreendimento habitacional, o Agente Financeiro deve analisar a documentação elencada no art. 26 e emitir:

- I – manifestação da viabilidade técnica, jurídica, orçamentária e financeira da proposta de empreendimento;
- II – relatório de vistoria do terreno, que deve abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços;
- III – manifestação jurídica sobre o terreno;
- IV – análise de risco e verificação dos impedimentos da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento e do Ente Público Local; e
- V – ateste de conferência da documentação.

Art. 28. A proposta que contiver a totalidade da documentação de que trata o art. 26 e obtiver manifestação favorável do Agente Financeiro nos quesitos previstos no art. 27 é considerada apta à contratação.

§ 1º No contrato celebrado entre agente financeiro, empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, deve constar confissão de obrigação de fazer do Ente Público Local, assinada pelo chefe do poder executivo ou pelo presidente da companhia ou agência de habitação envolvida, a ser remetida pelo Ente Público Local ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente, com previsão final para implementação de compromissos e sanções aplicáveis na hipótese de descumprimento, contendo o seguinte conteúdo mínimo, observadas as demandas de cada operação:

- I – indicação da infraestrutura externa e dos equipamentos públicos a serem executados em prazo inferior ao prazo estimado para a conclusão do empreendimento, a fim de viabilizar o atendimento e conferir sustentabilidade à respectiva demanda, observado o disposto em ato normativo específico que trate de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de provisão de unidade habitacional, com documento emitido pela secretaria municipal ou estadual de Infraestrutura ou órgão congênere que comprove a anuência ao projeto de construção da infraestrutura ou equipamento público e ao cronograma físico financeiro de execução;
- II – provisão de contrapartida financeira para viabilizar a execução das obras de infraestrutura externa e de equipamentos públicos, mediante apresentação de proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução desses compromissos, a qual ensejará inclusão de cláusula suspensiva no contrato de que trata o **caput** para apresentação de lei autorizativa e orçamentária do Ente Público Local em até 90 (noventa) dias de sua assinatura;
- III – execução de infraestrutura externa e equipamento público necessários à viabilização e sustentabilidade do empreendimento habitacional;
- IV – responsabilidade do ente público ou das concessionárias responsáveis, com a anuência dessas nessa hipótese, pela manutenção e operação de sistemas ou equipamentos, quando o empreendimento demandar a construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia ou equipamentos; e
- V – cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato.

§ 2º O Ente Público Local deverá informar periodicamente ao agente financeiro a execução do compromisso pactuado.

§ 3º Na hipótese de descumprimento do cronograma de execução de compromisso do Ente Público Local ou de ausência da informação exigida no § 2º do **caput**, o agente financeiro comunicará o Gestor do FAR, que, por sua vez, deve comunicar o Ministério das Cidades, o Ministério Público competente, o poder legislativo local e o conselho de habitação local ou órgão equivalente.

Art. 29. É condição para a entrega do empreendimento habitacional às famílias beneficiárias:

- I – ateste de conclusão das obras pelo Agente Financeiro;
- II – expedição de Habite-se pela Prefeitura Municipal;
- III – expedição de alvarás de bombeiro, quando couber;
- IV – existência de infraestrutura básica em operação, compreendida por abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e iluminação pública;
- V – assinatura do contrato com a família beneficiária até a data de inauguração do empreendimento ou a data de entrega das chaves; e
- VI – autorização do Ministério das Cidades para entrega do empreendimento.

§ 1º Excepcionalmente, o Ministério das Cidades pode autorizar a entrega parcial do empreendimento habitacional, condicionada à manifestação do Agente Financeiro quanto à sua viabilidade.

§ 2º Para fins de planejamento e acompanhamento, o Agente Financeiro deve encaminhar ao Ministério das Cidades, semanalmente, a relação dos empreendimentos habitacionais cujas entregas estejam previstas para os 2 (dois) meses subsequentes.

§ 3º Para fins de autorização de entrega do empreendimento habitacional, o Agente Financeiro deve comunicar ao Ministério das Cidades que o empreendimento se encontra apto para entrega às famílias beneficiárias, conforme condições descritas no **caput**, com proposição de data e com relatório que contenha resumo do

empreendimento.

§ 4º O Gabinete do Ministro deve autorizar a entrega do empreendimento habitacional ou solicitar alteração de sua data em até 7 (sete) dias úteis, a partir da comunicação de que trata o § 3º do **caput**.

§ 5º Caso ocorra nova alteração da data de que trata o § 4º do **caput**, superior a 30 (trinta) dias da data inicialmente proposta pelo Gabinete do Ministro para a entrega do empreendimento, o Ministério das Cidades deve autorizar o início da entrega operacional, caracterizada pela assinatura de contrato com as famílias beneficiárias e entrega das chaves.

§ 6º A entrega operacional prevista no § 5º do **caput** não inviabiliza evento de entrega do empreendimento com o Ministério das Cidades.

§ 7º Caso não haja expressa manifestação contrária, autorização ou solicitação de alteração da data de entrega do empreendimento habitacional no prazo previsto no § 4º do **caput**, a autorização do Ministério das Cidades será tácita.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30. O Gestor do FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 31. Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO



Documento assinado eletronicamente por **Jader Fontenelle Barbalho Filho, Ministro de Estado das Cidades**, em 15/06/2023, às 21:07, 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 informando o código verificador **4383260** e o código CRC **439F2B39**.



MINISTÉRIO DAS CIDADES

PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Medida Provisória nº 1.154, de 1º de janeiro de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.333, de 1º de janeiro de 2023, no inciso I do art. 11 da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, e no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, **resolve**:

Art. 1º Ficam estabelecidas, no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida:

- I - as especificações urbanísticas, na forma do Anexo I;
- II - as especificações de projeto do empreendimento habitacional, na forma do Anexo II;
- III - as especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional, na forma do Anexo III;
- IV - as especificações da obra, na forma do Anexo IV; e
- V - valores de provisão de unidade habitacional, na forma do Anexo V.

Art. 2º São objetivos das especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos:

- I - estimular a oferta de áreas urbanas consolidadas para a construção dos empreendimentos, com localização que favoreça o acesso adequado a serviços e equipamentos públicos pelas famílias;
- II - incentivar o planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, saneamento, mobilidade e gestão do território;
- III - promover a participação dos Entes públicos locais, por meio do planejamento, gestão e oferta de áreas públicas para a produção de empreendimentos destinados à habitação de interesse social;
- IV - estimular a sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais; e
- V - incentivar a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica para a melhoria da qualidade, da durabilidade, da segurança, do conforto ambiental e da habitabilidade na concepção e implementação dos empreendimentos habitacionais.

Art. 3º São diretrizes das especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos:

- I - as áreas destinadas à implantação dos empreendimentos habitacionais devem propiciar o acesso adequado a serviços básicos, infraestrutura e equipamentos públicos sociais às famílias atendidas;
- II - os projetos dos empreendimentos habitacionais devem ser elaborados visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércio e serviços, bem como sua conectividade com o entorno; e
- III - a execução da obra dos empreendimentos habitacionais deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura.

Art. 4º Para fins do disposto nesta Portaria, são consideradas as seguintes definições:

- I - empreendimento: a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres, edificações não residenciais, infraestrutura e equipamentos públicos e privados inseridos na área;
- II - empreendimento contíguo: um empreendimento é contíguo a outro quando a menor distância entre o seu perímetro e o perímetro de outro empreendimento for igual ou inferior a um quilômetro (km). Para análise da contiguidade, devem ser considerados empreendimentos em execução ou entregues nos últimos 5 anos, no âmbito de programas de Habitação de Interesse Social que envolvam as fontes de recursos de que tratam esta Portaria;
- III - área urbana consolidada: área situada dentro do perímetro urbano delimitado em lei pelo poder público municipal, com densidade demográfica acima de 50 habitantes por hectare, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo;
- IV - zona de expansão urbana: área inserida dentro do perímetro urbano delimitado previamente no Plano Diretor ou em lei pelo poder público municipal e definidas como espaços destinados à urbanização futura pela legislação municipal vigente;

- V - quadra: lote ou conjunto de lotes delimitados por vias públicas;
- VI - acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- VII - especificações obrigatórias: todos os itens que devem ser atendidos na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de que trata este normativo; e
- VIII - especificações recomendáveis: itens que podem ser considerados na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de que trata este normativo, sendo dispensada a sua observância obrigatória.

Art. 5º As especificações para a implementação de empreendimentos habitacionais devem ser observadas sem prejuízo do cumprimento das demais condições de contratação dos empreendimentos detalhadas em atos normativos específicos, bem como da aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão vigente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso.

Art. 6º Na hipótese de operações que envolvam a requalificação de imóveis, é facultado à Secretaria Nacional de Habitação autorizar a não aplicação de disposições desta Portaria, mediante solicitação justificada do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial ou do Agente Operador do Fundo de Desenvolvimento Social, motivada por manifestação conclusiva do Agente Financeiro responsável que apresente, quando couber, fundamentos técnicos e jurídicos.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO I
ESPECIFICAÇÕES URBANÍSTICAS

1. Ficam estabelecidas as especificações urbanísticas para a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações urbanísticas:

1. Localização do terreno
a) O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.
b) O empreendimento localizado em área de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais.
c) A contratação de empreendimento inserido em área de expansão urbana instituída após 10 de abril de 2012 está condicionada a comprovação do atendimento ao estabelecido no art. 42-B, da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.
2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica (até 300 m dos limites da poligonal do empreendimento)
a) Rede de energia elétrica e iluminação pública instalada;
b) Rede de abastecimento de água potável instalada;
c) Solução esgotamento sanitário e coleta de lixo implantada;
d) Vias de acesso e circulação, preferencialmente pavimentadas; e
e) Itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas.
3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação
a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km computado a partir do centro do terreno.
b) Acesso a escolas públicas de ensino fundamental (Ciclo I/6-10 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computadas a partir do centro do terreno ou transporte público escolar.
c) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo II/11-15 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.
4. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social (apenas para municípios com população superior a 100mil hab.)

a) Acesso a Equipamento de proteção social básica (CRAS) a uma distância caminhável máxima de 2km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 25 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.
b) Acesso a Equipamento de saúde básica (UBS) a uma distância caminhável máxima de 2,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.
5. Acesso a Comércio e serviços
a) Acesso a ao menos um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computada a partir do centro do terreno.
b) Acesso a ao menos um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.
6. Transporte Público Coletivo
a) Municípios com população maior que 250 mil: 2 ou mais itinerários.
b) Municípios com população entre 100 e 250 mil: pelo menos um itinerário de transporte público coletivo que atenda o empreendimento.
c) Municípios abaixo de 100 mil habitantes: não exigido.

2. Condições para aplicação das especificações:

2.1 As propostas de empreendimento habitacional apresentadas devem se qualificar em um dos seguintes padrões de inserção urbana:

I – **Qualificação mínima**, atendimento aos seguintes itens da Tabela 1:

- Localização em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana contígua à área urbana consolidada, conforme item 1;
- Existência prévia de ao menos 1 (um) sistema de infraestrutura urbana relacionado no item 2;
- Existência previa de acesso a pelo menos 1 (um) equipamento público de educação relacionado no item 3; e
- Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) estabelecimento de comércio e serviços relacionado no item 5.

II – **Qualificação superior**, atendimento aos seguintes itens da Tabela 1:

- Localização em área urbana consolidada, conforme item 1;
- Existência prévia de ao menos 4 (quatro) sistemas de infraestrutura urbana relacionados no item 2;
- Existência previa de acesso a pelo menos 2 (dois) equipamentos públicos de educação relacionados no item 3;
- Existência previa de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável; e
- Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviços relacionado no item 5.

2.2. O ponto de embarque e desembarque de passageiros, para atendimento ao transporte público coletivo previsto no item 6 da Tabela 1, deve estar a uma distância caminhável máxima de 1 km do empreendimento, computada a partir da poligonal do terreno.

2.3. Terrenos classificados com qualificação superior poderão receber valor adicional para sua aquisição, conforme Anexo V desta Portaria.

3. Para implementação da infraestrutura básica de que trata o item 2 da Tabela 1, o proponente e Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional devem observar o seguinte:

3.1. As redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável, as soluções para o esgotamento sanitário e as vias de acesso ao empreendimento devem estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa.

3.2. As vias de acesso e circulação devem estar pavimentadas até a data de entrega do empreendimento ou etapa.

4. Previamente à entrega do empreendimento habitacional, deverão ser atendidas as especificações dispostas nos itens 2, 3 e 6 da Tabela 1.

ANEXO II

ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

1. Ficam estabelecidas as especificações do projeto do empreendimento habitacional no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto do empreendimento habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), <i>datum</i> horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
2. Adequação do terreno
I. Adequação ao sítio físico
a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação, cursos d’água, topografia e edificações existentes.
b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.
c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.
II. Parcelamento do solo
a) Quando necessário o parcelamento do solo para implantação do empreendimento, este deve ser feito na forma de loteamento preferencialmente.
b) no caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 10.000m ² e dimensão máxima de 150m, em caso de inexistência de legislação municipal específica.
c) no caso de desmembramento, a soma das áreas de um conjunto de frações agrupadas não deverá ultrapassar as dimensões e áreas previstas para uma quadra. Caso esses limites sejam ultrapassados, deverá ser feita a opção pelo loteamento, com a abertura de novas vias.
III. Terraplenagem
a) Distância mínima de 1,50 m entre as edificações e os pés/cristas de taludes com até 1,50 m de altura e distância mínima de 3,0 m para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior.
b) Altura máxima do talude: 4,50 m. Para taludes superiores a 4,50 m prever berma com largura mínima de 1,0 m e posicionamento à altura máxima de 1,50 m, com solução de drenagem.
c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os lotes se dá em desnível.
d) Inclinação máxima de taludes: corte 1,0:1,0 (v:h) e aterro: 1,0:1,5 (v:h). Nos casos em que não seja possível atender as inclinações máximas e que esteja constatada a situação de risco, é necessária a execução de obra de estabilização do talude ou por outra que seja comprovada por meio de estudos.
e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.
f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal do estrato forrageiro e/ou arbustivo, com estrutura radicular adequada à contenção dos mesmos, concebidos com objetivos multifinalitários: segurança e paisagismo.
g) Previsão de guarda-corpo ou outro inibidor de acesso, adequado a cada caso, para desníveis superiores a 1,00 m em áreas comuns de circulação ou acesso e quando a distância livre na horizontal entre o limite da área de circulação e a crista do talude ou arrimo foi inferior a 1,00 m.
IV. Análise de riscos
a) O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres existentes tais como planos, cartas, mapeamentos, laudos, entre outros, e as recomendações neles contidas.
b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos com análise de risco de deslizamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a identificação do processo geodinâmico e respectivo nível de risco, quando couber.
V. Sondagem do terreno
a) Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios - Procedimento.
3. Projeto de infraestrutura
I. Drenagem
a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.

b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).
c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com microdrenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.

d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).
e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.
f) O projeto da pavimentação deve estar associado ao projeto de drenagem do empreendimento.
II. Abastecimento de água potável
a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 litros por UH, para edificação unifamiliar e para multifamiliar quando houver reservatório enterrado.
b) O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado, sendo admitida a utilização de reservatório tipo torre em concreto e proibida a solução de reservatório e estrutura metálicos.
c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de reservatório do tipo torre em concreto:
i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;
ii. os reservatórios devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e
iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.
III. Esgotamento sanitário
a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.
b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.
c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:
i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;
ii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), Estações elevatórias ou <i>boosters</i> devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e
iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.
d) As Unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum devem estar distantes no mínimo:
i. 15 m de estação elevatória de esgoto;
ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;
iii. 10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;
iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;
v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.
IV. Coleta de Resíduos Sólidos
a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.
b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:
i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;
ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e
iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".
V. Equipamentos Públicos
a) Quando necessária a construção de outros equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas pelo Ente Público Local áreas institucionais no empreendimento ou em distâncias compatíveis com aquelas estipuladas neste Anexo, conforme tipo de equipamento, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.
b) As áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.

c) As áreas institucionais devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, de modo a criar microcentralidades, isto é, associar usos diferentes num mesmo espaço, evitando-se sua implantação em áreas residuais que comprometam sua função em virtude de má localização.
d) A implantação das áreas institucionais pode ocorrer em qualquer tipo de estrutura viária, desde que as situações que configurem polo gerador de tráfego ou condições de acesso restritivas atendam à legislação federal e do poder público local para o tema.
4. Qualificação urbanística
I. Porte do Empreendimento
a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:
i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH por empreendimentos contíguos;
ii. de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;
iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimentos contíguos;
iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e
v. acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.
b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais.
II. Condomínio
a) Não é permitida a constituição de condomínios para empreendimentos compostos por edificações unifamiliares, exceto no caso de empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para a individualização de matrículas.
b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, é permitido o máximo de 200 UH por condomínio.
c) A delimitação dos condomínios em edificações multifamiliares, deve observar:
i. não deve ultrapassar as dimensões de uma quadra;
ii. o fechamento do conjunto deve circundar apenas vias de acesso a estacionamentos, sendo vedado o fechamento de vias de circulação principal, as quais devem ser doadas ao domínio do Ente Público; e
iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% de permeabilidade visual.
III. Afastamento entre as edificações
a) Distância mínima entre edificações multifamiliares:
i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.
ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.
iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.
b) Para poços internos, como poços de ventilação, é vedada a previsão de janelas de salas ou dormitórios voltadas para o interior destas áreas.
c) Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.
IV. Sistemas de Espaços Livres
a) Em caso de loteamento, projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Podem ser adotadas soluções implantadas em áreas institucionais.
b) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência, considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.
c) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.
d) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

e) O empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados à execução de sala para biblioteca, e de forma complementar, a equipamentos esportivos e de lazer, a serem definidos conforme indicação do Ente Público local, preferencialmente em área pública.
f) No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no item anterior, obrigatoriamente, deve custear os seguintes equipamentos, internos aos condomínios:
i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e
ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

V. Tratamento paisagístico
a) Elaboração e execução de projeto contendo:
i. Porte da vegetação;
ii. Especificação de vegetação prioritariamente nativa;
iii. Iluminação - Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE;
iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);
v. Área de recreação (quadra, praça com playground, equipamento de ginastica, dentre outros);
vi. Tratamento de pisos com percursos definidos e integrados ao passeio público;
vii. Espaços sombreados.
b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm, na seguinte proporção: 1 árvore para cada 2 unidades habitacionais, em casos de edificações unifamiliares; e 1 árvore a cada 5 unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares.
c) Podem ser contabilizadas árvores existentes ou plantadas.
d) As árvores devem ser plantadas, preferencialmente, ao longo das vias para sombreamento de calçadas ou para sombreamento de áreas de recreação e lazer.
e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.
5. Mobilidade e acessibilidade
I. Acesso ao empreendimento
a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.
b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.
c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.
d) A via de acesso ao empreendimento deve:
i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública, de calçada e permitir acesso a transporte público; e
ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.
II. Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento
a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma a permitir a circulação de diversos modos de transporte, priorizando-se os não motorizados e o transporte público coletivo, e garantir o livre acesso de serviços públicos.
b) As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Em caso de inexistência de lei específica, devem ser adotadas as seguintes dimensões mínimas de leito carroçável:
i. Vias locais: 7,00 m
ii. Vias coletoras: 12,00 m
iii. Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50 m.
c) Calçadas: conforme a ABNT NBR 9050.
d) Dimensões mínimas de faixa livre: calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.

e) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. A interferência com rebaixamentos para acesso de veículos deverá ser tratada com previsão de rampas, garantidas as condições de acessibilidade universal. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.
f) Ciclovias e ciclofaixas: Devem ser previstas nos projetos sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local, obedecendo as determinações da Lei nº 12.587, 03 de janeiro de 2012, e o Plano de Mobilidade Urbana municipal, quando couber.
g) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.
h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e ciclistas, além de garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme os termos da NBR 9050.

i) Não é permitida a execução de pavimentação em tratamento superficial, nas vias internas ao empreendimento. Para condomínios, não é permitida a pavimentação asfáltica.
III. Áreas de uso comum
a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto do empreendimento habitacional:

1. Projeto de infraestrutura
I. Coleta de Resíduos Sólidos
a) Previsão de área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, com a disponibilização de composteira para tratamento de resíduos orgânicos, garantido a sua adequada manutenção.
2. Qualificação urbanística
I. Diversidade morfológica
a) Previsão de variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.
b) Previsão de diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).
II. Áreas comerciais
a) Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio.
III. Sistemas de Espaços Livres
a) Para as casas, previsão de entrega com áreas permeáveis frontais gramadas ou com tratamento paisagístico compatível com o clima da região.
b) Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.
c) Previsão de localização dos equipamentos de uso comum - a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, em áreas públicas, para operação e manutenção pelo Ente Público, conforme previsão em lei autorizativa.
d) No caso de condomínios:
i. previsão de espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Estes espaços estariam na área frontal ao lote, fora de seu fechamento.
ii. previsão do espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico, com local para armazenamento de documentos, localizado internamente às edificações, reduzindo as áreas construídas acessórias a edificação principal.
e) Previsão de área verde, com espécies arbóreas adequadas ao clima local e de baixa manutenção, em área 20% (vinte por cento) superior a legislação local. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes.

1. Ficam estabelecidas as especificações referentes às edificações e unidades habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), <i>datum</i> horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
2. Programa de necessidades
I. Programa mínimo da unidade habitacional
a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:
i. Casas: 40,00 m².
ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento.
b) Pé-direito: mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.
c) Programa mínimo: Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:
i. Dormitório de casal – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
ii. Dormitório para duas pessoas – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.
iii. Cozinha – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
iv. Sala de estar/refeições – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.
v. Banheiro – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.
vi. Área de Serviço – Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.
vii. Acessibilidade: Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.
viii. Varanda – em apartamentos: largura mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50m2. É vedada varanda em balanço.
d) Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.
e) Para casas térreas, deverá ser prevista ao menos uma opção de ampliação da unidade habitacional sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos pré-existentes.
f) Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.
II. Itens externos
a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.
b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares (1 vaga para 30% do número de UH).

3. Estratégias de conforto
I. Estratégias passivas
a) O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.
II. Ventilação
a) Ventilação cruzada:
i. Em todas as zonas bioclimáticas (definidas conforme a NBR 15.220-3), para edificações unifamiliares, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.
b) Ventilação noturna:
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 2, 3, 4, 5 e 6, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios.
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 7 e 8, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada – dormitórios e sala.
III. Desempenho
a) Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.
i. Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.
b) Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.
4. Sistemas e componentes
I. Impermeabilização
a) O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:
i. Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo;
ii. Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo;
iii. Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado;
b) Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.
c) Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.
d) Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.
e) Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.
II. Sistemas de Vedação Vertical
a) Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada deve prever:
i. Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos.
ii. Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução.
iii. Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries.
iv. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas.
v. poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.
vi. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos .
vii. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

viii. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079.
ix. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m).
x. Absortância solar:
x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes.
x.2. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes.
b) Sistemas de Vedação Vertical Interna:
i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.
ii. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.
iii. Em áreas molhadas, revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.
iv. Utilizar parede dupla de geminação. Quando utilizada parede simples, deverá ser comprovado o atendimento à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho através da apresentação de FAD que atenda ao desempenho mínimo de índice de redução sonoro ponderado (Rw) para paredes de geminação de divisa de cômodos com e sem dormitório. Na ausência de FAD, será apresentado laudo de desempenho acústico que comprove o atendimento ao requisito mínimo da norma.
III. Cobertura
a) É obrigatória a previsão de laje. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje.
b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.
c) Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira.
d) Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação.
e) No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral.
f) Prever abertura na cobertura, para ventilação permanente com passarinheira e ático entre a laje horizontal e o telhado com altura mínima de 50 cm, nas zonas bioclimáticas 7 e 8, ou quando indicado.
g) É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação.
h) Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, considerar espessura mínima de 6mm.
i) Absortância solar:
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as edificações, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.
IV. Piso
a) É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna.
b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15mm. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4.
c) Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares.
d) As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.
V. Esquadrias
a) Especificação dos modelos de esquadrias com comprovação atendimento de nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821 para a região e número de pavimentos do empreendimento. Comprovação a partir do PSQ ou laudos técnicos específicos acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), com manutenção dos mesmos em canteiros de obras.
b) Portas e ferragens:

i. Edificações unifamiliares: Portas de acesso em aço, PVC ou alumínio e internas em madeira.
ii. Edificações multifamiliares: Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio.
iii. Em regiões litorâneas ou meio agressivos, não é permitido a utilização de portas de aço.
iv. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante.
v. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação.
vi. As portas em alumínio não devem possuir vidros.
vii. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/ área de serviço.
viii. Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso.
ix. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta.
x. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.

c) Janelas:
i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio.
ii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas.
iii. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escoamento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados.
iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas.
v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.
vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado.
vii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8 as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente).
viii. Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares.
ix. Quando os contramarcos não forem solidarizados à estrutura, as juntas receberão aplicação adequada de vedante para evitar infiltrações de água. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas.

VI. Sistemas prediais hidráulicos
a) Parâmetros do sistema:
i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e
ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:
ii.1. ducha: 12 l/min
ii.2. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min
ii.3. torneiras de lavatório: 4 l/min
ii.4. alimentação de bacia de descarga: 9 l/min
ii.5. Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.
b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros.

c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.
d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.
f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
g) Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

<p>h) Torneiras: Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou Instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão, na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele). Restringir a vazão em 4 l/min para torneiras de lavatório e em 6 l/min para torneiras de pia de cozinha e tanque.</p>
<p>i) Ralos: previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.</p>
<p>VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação</p>
<p>a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos.</p>
<p>b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfones, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.</p>
<p>c) Iluminação de áreas condominiais internas:</p>
<p>i. Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz;</p>
<p>i. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e</p>
<p>ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.</p>
<p>d) Iluminação de áreas condominiais externas:</p>
<p>i. Programação de controle por horário ou fotossensor;</p>
<p>ii. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.</p>
<p>e) Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.</p>
<p>f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.</p>
<p>g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.</p>
<p>h) Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais.</p>
<p>i) Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado.</p>
<p>j) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.</p>
<p>k) Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.</p>
<p>VIII. Elevador</p>
<p>a) Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.</p>
<p>IX. Instalação de gás</p>
<p>a) Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.</p>
<p>b) É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.</p>
<p>c) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás em conformidade com os padrões locais para geração de conta individualizada.</p>
<p>d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.</p>
<p>X. Correspondência</p>
<p>a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.</p>
<p>XI. Sistemas Inovadores</p>
<p>a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.</p>
<p>b) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.</p>
<p>5. Acessibilidade e adaptação</p>

I. Unidades adaptadas (conforme demanda)
a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:
i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;
ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;
iii. Barras de apoio no box do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;
iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;
v. Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050;
vi. Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050;
vii. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;
viii. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;
ix. Plataforma elevatória de percurso fechado;
x. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;
xi. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xii. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xiii. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xiv. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xv. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xvi. Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xvii. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;
xviii. Interfone;
xix. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;
xx. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;
xxi. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;
xxii. Adesivos em braille junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e
xxiii. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.
6. Gestão das águas
I. Instalações
a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.
b) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.
II. Medição individualizada

a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água em conformidade com os padrões da concessionária local e geração de conta individualizada.
b) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.
c) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.
7. Ações do construtor
I. Orientações às famílias beneficiárias
a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples. Deverá ser fornecido também em versão acessível a PCD e digital.
b) O Construtor deverá prever capacitação aos beneficiários para a correta manutenção do sistema de pintura externo, além e inserir orientações no Manual do Proprietário que contenham o custo periódico para manutenção.
c) Para as casas térreas, deve ser entregue às famílias beneficiárias, junto com o Manual do Proprietário, ao menos uma proposta de ampliação da unidade habitacional, com a orientação quantos às soluções estruturais que não podem sofrer intervenção.
d) No caso de edificação multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(eis).
e) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.
f) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.
II. Descomissionamento
a) A obtenção do CNPJ do Condomínio será de responsabilidade da empresa construtora, quando ocorrerá o descomissionamento da obra.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Estratégias de conforto
I. Ventilação
a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.
II. Desempenho
a) Comprovação de desempenho térmico intermediário ou superior das áreas de permanência prolongada das unidades habitacionais, de acordo com a norma da ABNT NBR 15.575-1, que pode ser realizada por meio de simulação computadorizada ou pelo método simplificado do PBE-Edifica.
b) Unidades Habitacionais com envoltória que comprovadamente possuem desempenho intermediário ou superior, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575, não precisam comprovar o atendimento às especificações de absortância solar e transmitância térmica de paredes e coberturas.
c) A comprovação do atendimento às especificações de desempenho térmico da envoltória pode, alternativamente, ser feita pela apresentação da etiqueta do PBE-Edifica para envoltória, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575.
2. Sistemas e componentes
I. Métodos construtivos
a) Uso de sistema construtivo modular e industrializado.
b) Uso de madeira de reflorestamento ou de floresta nativa certificada.
c) Uso de madeira certificada para a fase de produção (formas, escoras, entre outros).
d) Uso de madeira certificada para uso permanente (estrutura do telhado, entre outros).
II. Cobertura
a) Transmitância térmica (U):
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2, 3, 4 e 5, para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m²K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m²K deve ser abaixo de 2,02.
ii. Em unidades localizadas na zona bioclimática 3 para edificações multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m²K pode ser menor ou igual à 2,20 no caso de uso de cobertura verde.
iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m²K deve ser abaixo de 2,02.
b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.
III. Sistemas de Vedação Vertical
a) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2, os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m²K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m²K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,30 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30.
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5, 6, 7 e 8, os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m²K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m²K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,85 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130.
IV. Esquadrias
a) Utilização de portas em madeira certificada.
b) Eficiência das janelas: os limites mínimos do percentual de abertura de elementos transparentes em relação à área do cômodo (PtApp), o fator de ventilação da esquadria (FV) e a necessidade de sombreamento sejam:
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 e 4 para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV ≥ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 8, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, Fvmaior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, Fvmaior ou igual a 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
iv. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, Fvmaior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
v. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
V. Sistemas prediais hidráulicos
a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de <i>shafts</i> com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.
VI. Correspondência
a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.
3. Impacto Ambiental
I. Gestão das águas
a) Instalação de cisterna individualizada para edificação unifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
b) Instalação de cisterna para áreas comuns em edificação multifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
c) Instalação de reservatório de retenção para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.
II. Avaliação
a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.
III. Eficiência Energética
a) Instalação de sistemas eficientes de aquecimento de água, conforme classificação A do PBE Edifica.

1. Ficam estabelecidas as especificações referentes à fase de obras dos empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H):
i. na promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC);
ii. na contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SIAC); e
iii. na utilização de Documento de Avaliação Técnica (DATEc) vigente para o uso de tecnologias inovadoras, e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), especificados nos projetos.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de Gestão adequada de resíduos sólidos, conforme previsto pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002, e suas alterações, e a norma ABNT NBR 10.004, com a segregação, acondicionamento, transporte, bem como o tratamento dos resíduos e a disposição final dos rejeitos.
b) A segregação de Resíduos da Construção e Demolição (RCD) na origem (na obra), para as classes A e B, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002, deverá ocorrer em no mínimo 4 das 10 subclasses, sendo:
i. Subclasses da Classe A: Concreto, produtos cimentícios, resíduos mistos e solos provenientes de terraplenagem; e
ii. Subclasses da Classe B: Gesso, plástico, papelão, metal, vidro e madeira.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia <i>Building Information Modelling</i> (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.
b) Utilização de cimentos na obra serão do tipo Cimento Portland de Alto-forno CP III e CP IV.
c) Utilização de materiais oriundos de empresas da região, estimulando o desenvolvimento das indústrias locais.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, dentre outros), conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002.
b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B – resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002.
II. Avaliação
a) Utilização de ferramenta para cálculo de inventário da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE), por meio da ferramenta Cecarbon ou outras.
b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) do empreendimento.

ANEXO V
VALORES DE PROVISÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

1. Fica estabelecido neste Anexo o valor máximo para provisão de unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial ou pelo Fundo de Desenvolvimento Social, conforme localidade e tipo de edificação, observado o disposto na tabela abaixo:

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional

RECORTE TERRITORIAL	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes		Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	164.000	150.000	162.000	148.000	155.000	142.000	147.500	135.000
Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	160.000	147.000	154.000	141.000	153.000	140.000	147.500	135.000
Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	155.000	142.000	152.500	139.500	150.000	137.000	140.000	130.000

1.1 É admitida a superação dos valores estipulados na Tabela 1, nas seguintes hipóteses:

- I - terrenos com qualificação superior, conforme Anexo I desta Portaria, para os quais é permitida a extrapolação do valor previsto na Tabela 1 em 10% (dez por cento), observado o limite de subvenção econômica estabelecido em ato interministerial vigente; e
- II - requalificação de imóvel, considerando o acréscimo de 40% (quarenta por cento) aos valores previstos na Tabela 1.

1.2 Os valores da Tabela 1 não incluem:


- I - custo de implantação de Sistema fotovoltaico (SFV), o qual será regulamentado em ato normativo específico; e
- II - custo de certificação de desempenho dos empreendimentos habitacionais, o qual poderá ser coberto pelo respectivo fundo de subsídio da operação.

1.3 Na hipótese de doação de terreno, os valores estipulados na Tabela 1 deverão descontar a fração do valor de avaliação de mercado do terreno doado por unidade habitacional, salvo se ele for revertido ao aumento de sua área útil em, no mínimo, 4 (quatro) m2.

1.4 Para efeito de enquadramento dos municípios na Tabela 1, o conceito de Capitais Regionais é definido no mais recente estudo Regiões de Influência das Cidades (REGIC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Documento assinado eletronicamente por **Jader Fontenelle Barbalho Filho, Ministro de Estado das Cidades**, em 15/06/2023, às 21:11, 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 informando o código verificador **4383266** e o código CRC **FAA6A709**.

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 21/05/2025 | Edição: 94 | Seção: 1 | Página: 30

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 488, DE 19 DE MAIO DE 2025

Estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais 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, e revoga a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, nos arts. 6º, inciso II, e 11, inciso I, alínea "a" da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e na Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, resolve:

Finalidade e abrangência

Art. 1º Esta Portaria estabelece a meta e o procedimento para a apresentação de propostas e a contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-FAR.

Art. 2º As contratações previstas nesta Portaria abrangem os Municípios com população superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, observadas as metas de atendimento e a distribuição territorial estabelecidas neste ato.

Meta de contratação

Art. 3º Fica estabelecida a meta de 110.000 (cento e dez mil) unidades habitacionais para a contratação de empreendimentos habitacionais na linha de atendimento, distribuída da seguinte forma:

I - 100.000 (cem mil) unidades habitacionais destinadas ao atendimento do cadastro habitacional local;

II - 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais destinadas a localidades impactadas pela realização de obras públicas federais com previsão de provisão habitacional vinculada;

III - 2.000 (duas mil) unidades habitacionais destinadas a localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de julho de 2024 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, que tenha ocasionado a destruição de unidades habitacionais; e

IV - 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais destinadas a municípios nos quais o cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR, nos termos do item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, tenha representado a frustração de atendimento habitacional.

§ 1º A definição originária do público que será atendido pelo empreendimento habitacional não impede o atendimento a outras hipóteses de destinação, desde que atendidos os requisitos específicos da meta, conforme art. 6º desta Portaria, e observado o disposto na Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024, que dispõe sobre os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa Minha Vida.



§ 2º A meta de que trata o inciso I do caput observará, cumulativamente, os critérios estabelecidos nas Tabelas 1 e 2 constantes do Anexo desta Portaria.

§ 3º Os limites municipais de contratação de unidades habitacionais de que trata a Tabela 2 do Anexo desta Portaria não abrangem as capitais estaduais de Rio Branco - AC, Macapá - AP, Manaus - AM e Boa Vista - RR, as quais concentram mais de 40% (quarenta por cento) da população da sua respectiva Unidade da Federação.

§ 4º A distribuição de que trata a Tabela 1 do Anexo desta Portaria observa o déficit habitacional total apurado pela Fundação João Pinheiro em 2022 para famílias com até 1 (um) salário-mínimo e estimativa da população dos municípios para 2024 elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 5º A meta de que trata o inciso III do caput observará a proporcionalidade entre o número de unidades habitacionais do empreendimento a ser contratado, conforme porte permitido, e o número de unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE).

§ 6º A meta de que trata o inciso IV do caput é destinada exclusivamente à implantação de empreendimentos habitacionais nos municípios divulgados no endereço eletrônico do Ministério das Cidades, observado:

I - o quantitativo de unidades habitacionais correspondente ao número de unidades habitacionais canceladas na localidade;

II - o porte de empreendimento habitacional previsto no inciso I, item 4 da Tabela 1 do Anexo II da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, sem prejuízo da apresentação de mais de uma proposta de empreendimento habitacional; e

III - na hipótese de utilização do terreno originário do investimento pregresso que atenda às especificações urbanísticas dispostas no Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, a realização dos procedimentos previstos no item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018.

§ 7º O Ministério das Cidades poderá redistribuir, ampliar ou reduzir as metas e limites de unidades habitacionais de que trata este artigo e o Anexo desta Portaria, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício e de critérios técnicos como o desempenho das localidades frente às metas disponíveis e eventual frustração de contratações no âmbito da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

Proponentes

Art. 4º Poderão apresentar propostas de empreendimentos habitacionais ao agente financeiro, na qualidade de proponente:

I - ente público local (municipal, distrital ou estadual), na hipótese de doação de imóvel público para implementação do empreendimento habitacional; ou

II - empresa do setor da construção civil.

§ 1º Compete ao ente público local que figurar como proponente a realização de procedimento administrativo para seleção da empresa do setor da construção civil, em conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes aplicáveis, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo.

§ 2º Em todas as hipóteses, o ente público municipal ou distrital deve figurar como apoiador do empreendimento habitacional para efetivação da sua contratação, e se comprometer com o cumprimento das competências dispostas nos arts. 10, 24 e 28, § 1º, da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, sem prejuízos de eventual parceria com o ente estadual.

§ 3º O proponente e o ente público municipal ou distrital deverão observar 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.

Ingresso de propostas



Art. 5º A partir da regulamentação pelo Gestor do FAR de que trata o art. 16 desta Portaria, o proponente fica autorizado a apresentar proposta de empreendimento habitacional que possua terreno de qualificação superior, conforme item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, ao agente financeiro.

§ 1º Admite-se a apresentação de proposta que possua terreno de qualificação mínima, conforme item 2 Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, no âmbito das metas destinadas aos atendimentos de que tratam os incisos II a IV do art. 3º desta Portaria.

§ 2º O Ministério das Cidades poderá suspender ou encerrar o ingresso de propostas, a qualquer tempo e no âmbito de qualquer meta de que trata o art. 3º desta Portaria.

Exigências aplicáveis às propostas de empreendimentos habitacionais

Art. 6º O proponente apresentará a proposta de empreendimento habitacional para análise do agente financeiro, composta pela seguinte documentação:

I - titularidade e mapeamento do imóvel;

II - documentação comprobatória da qualificação do imóvel, conforme disposto no item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;

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

IV - anuência do chefe do poder executivo municipal ou distrital, ou representante por ele formalmente delegado, à proposta, com ciência expressa ao disposto no art. 4º, § 2º, desta Portaria, extensível ao chefe do poder executivo estadual, naquilo que couber e quando participante da operação, conforme regulamentação do Gestor do FAR; e

V - comprovante de pagamento, ao agente financeiro, da tarifa correspondente aos custos operacionais relativos à análise da proposta.

§ 1º Adicionalmente à documentação elencada no caput, a proposta deverá conter:

I - especificamente para a meta de que trata o art. 3º, inciso II, desta Portaria, ratificação da necessidade de atendimento habitacional pelo órgão ou entidade responsável pela obra pública federal;

II - especificamente para a meta de que trata o art. 3º, inciso III, desta Portaria, ato de reconhecimento formal da situação de emergência ou estado de calamidade pública pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, acompanhado de Formulário de Informações de Desastre (FIDE);

III - especificamente para a meta de que trata o art. 3º, inciso IV, desta Portaria, anuência do chefe do poder executivo municipal, estadual ou distrital, ou representante por ele formalmente delegado, aos compromissos decorrentes do cancelamento do investimento pregresso, nos termos do item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, conforme regulamentação do Gestor do FAR; e

IV - especificamente para proposta de empreendimento habitacional a ser implementada em imóvel da União, anuência da Secretaria de Patrimônio da União à proposta.

§ 2º É vedada a recepção de propostas que não contemplem a totalidade da documentação elencada no caput.

§ 3º As propostas de empreendimentos habitacionais constituem provisão de unidades habitacionais, mediante construção de empreendimento habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente.

Rito prévio à contratação de empreendimentos habitacionais

Art. 7º O agente financeiro deverá proceder à análise da documentação da proposta de empreendimento habitacional recepcionada, que incluirá a vistoria preliminar do imóvel.



Parágrafo único. A vistoria de que trata o caput se restringe à análise da aderência do terreno às especificações urbanísticas de que trata o Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, sem prejuízos às demais análises do agente financeiro para caracterizar a adequação e a viabilidade da proposta, inclusive com a possibilidade da negativa do terreno.

Art. 8º Para a proposta de empreendimento habitacional destinada à meta elencada no art. 3º, inciso I, desta Portaria que esteja em conformidade com as exigências elencadas nos arts. 5º e 6º desta Portaria, o agente financeiro comunicará ao proponente a possibilidade de prosseguir com os trâmites exigidos para sua contratação, conforme Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, ciente de que não há direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

Parágrafo único. Na hipótese de inconformidade da proposta, o agente financeiro deverá formalizar ciência ao proponente, com a apresentação de razões e justificativas.

Art. 9º Para as propostas de empreendimentos habitacionais destinadas às metas elencadas no art. 3º, incisos II, III e IV, desta Portaria, o agente financeiro submeterá a proposta que esteja em conformidade com as exigências elencadas no art. 6º desta Portaria ao Gestor do FAR.

§ 1º Na hipótese de inconformidade da proposta, o agente financeiro deverá formalizar ciência ao proponente, com a apresentação de razões e justificativas.

§ 2º Para as propostas em conformidade com o caput, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

§ 3º O Ministério das Cidades promoverá a publicação de Portaria de enquadramento das propostas com autorização para prosseguimento à etapa de contratação junto ao agente financeiro.

§ 4º A publicação da Portaria de enquadramento de que trata o § 3º deste artigo não implica no direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

Rito para contratação de empreendimentos habitacionais

Art. 10. A partir do prosseguimento da proposta de que trata o art. 8º desta portaria ou da publicação da Portaria de enquadramento da proposta de que trata o art. 9º desta portaria, compete ao proponente apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional.



§ 1º Observada a análise de que trata o caput, o agente financeiro deverá submeter ao Gestor do FAR a proposta de empreendimento habitacional detentora de viabilidade preliminar de contratação.

§ 2º A viabilidade preliminar de contratação de que trata o § 1º deste artigo será definida em regulamento do Gestor do FAR, validado pela Secretaria Nacional de Habitação.

Art. 11. A partir da recepção da proposta com viabilidade preliminar de contratação emitida pelo agente financeiro, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-a ao Ministério das Cidades para publicação de portaria de aptidão à contratação até 28 de agosto de 2026, observada a meta disponível por localidade.

§1º Na ocasião de alcance da meta da Unidade da Federação ou do limite municipal, admite-se a extrapolação marginal dos limites estabelecidos nas Tabelas 1 e 2 do Anexo desta Portaria pela última proposta com viabilidade preliminar atestada pelo agente financeiro na localidade em questão.

§ 2º No prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir da publicação da Portaria de que trata o caput, o proponente e o agente financeiro deverão concluir as peças técnicas, financeiras, jurídicas, de engenharia e demais documentações necessárias para caracterizar a aptidão definitiva da proposta à contratação, nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

§ 3º O Ministério das Cidades poderá prorrogar o prazo de que trata o § 2º deste artigo, condicionado à apresentação de justificativas pelo agente financeiro.

§ 4º Fica autorizada a contratação da proposta de empreendimento habitacional que demonstre a aptidão definitiva de que trata o § 2º deste artigo, conforme análise do agente financeiro, observado:

I - o prazo de que trata o § 2º deste artigo; e

II - o efetivo cancelamento do investimento pregresso pelo Gestor do FAR, para propostas integrantes da meta disposta no art. 3º, inciso IV, desta Portaria.

§ 5º A publicação da Portaria de aptidão à contratação consiste no marco para efetivo cômputo do número de unidades habitacionais do empreendimento frente à meta de atendimento estabelecida por localidade.

§ 6º Atingida a meta da Unidade da Federação ou o limite do município previamente ao prazo previsto no caput, a recepção de propostas no âmbito da meta de que trata o art. 3º, inciso I, desta Portaria para a localidade em questão será suspensa.

§ 7º A publicação da Portaria de que trata o caput é condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira, sendo facultado ao Ministério das Cidades a suspensão, o encerramento antecipado ou a prorrogação do prazo de que trata o caput.

§ 8º A publicação de Portaria de aptidão à contratação constituirá o marco inicial para fins de aplicação do reajuste pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), em conformidade ao art. 13, § 5º, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, a ser calculado até a data de efetiva contratação do empreendimento habitacional, observado o limite de subvenção econômica da linha de atendimento disposto no ato interministerial vigente.

Disposições finais

Art. 12. O Gestor do FAR enviará semanalmente ao Ministério das Cidades relatório com a situação das propostas de empreendimentos habitacionais apresentadas contendo, no mínimo:

- I - relação de propostas em análise com informação sobre o seu estágio de providências;
- II - data de apresentação da proposta ao agente financeiro;
- III - relação de propostas aprovadas na análise do agente financeiro;
- IV - relação de propostas com inconformidade e o seu respectivo motivo;
- V - relação de propostas com viabilidade preliminar de contratação;
- VII - data de emissão da aptidão definitiva da proposta pelo agente financeiro;
- VI - relação de propostas contratadas;
- VII - data da efetiva contratação do empreendimento habitacional; e
- VIII - data de início de obras.

Art. 13. A partir do ingresso das propostas em sistema, o agente financeiro deverá observar a sua ordem cronológica de apresentação em todas as etapas do rito operacional sob sua responsabilidade, entre propostas que estejam em igualdade de condições e desde que cumprida a totalidade das exigências necessárias ao seu prosseguimento.

Art. 14. As propostas de empreendimentos habitacionais com autorização de prorrogação de que trata o art. 7º, § 1º, da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, divulgadas no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, deverão observar o disposto nesta Portaria.

Parágrafo único. Fica garantida a meta das propostas de que trata o caput, desde que não extrapolem os prazos dispostos nesta Portaria.

Art. 15. As propostas de empreendimentos habitacionais de que trata o art. 14 desta Portaria e aquelas decorrentes da Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, deverão observar as regras vigentes dispostas na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

Parágrafo único. As propostas de empreendimentos habitacionais de que trata o art. 14 desta Portaria que possuam projeto aprovado ou em estágio avançado de aprovação, conforme análise do agente financeiro, poderão observar as especificações da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, vigentes à época de sua elaboração.

Art. 16. O Gestor do FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 15 (quinze) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 17. Ficam revogados:

- I - a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023; e
- II - o § 2º do art. 2º da Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025.



Art. 18. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO

DISTRIBUIÇÃO E LIMITES DA META ESTABELECIDADA NO ART. 3º, INCISO I, DESTA PORTARIA

Tabela 1 - Distribuição por Unidade da Federação

Região e UF	Meta de Unidades Habitacionais (UH)
Centro-Oeste	7.112
Distrito Federal	1.267
Goiás	3.250
Mato Grosso	1.512
Mato Grosso do Sul	1.083
Nordeste	39.268
Alagoas	2.350
Bahia	9.881
Ceará	5.097
Maranhão	6.567
Paraíba	3.067
Pernambuco	4.938
Piauí	2.885
Rio Grande do Norte	2.480
Sergipe	2.003
Norte	13.515
Acre	600
Amapá	934
Amazonas	2.949
Pará	5.947
Rondônia	1.748
Roraima	600
Tocantins	737
Sudeste	32.101
Espírito Santo	1.421
Minas Gerais	9.693
Rio de Janeiro	8.168
São Paulo	12.819
Sul	8.004
Paraná	3.474
Rio Grande do Sul	3.430
Santa Catarina	1.100
Total Geral	100.000



Tabela 2 - Limites municipais de contratação de unidades habitacionais

Porte Populacional do Município	Limite de Unidades Habitacionais (UH)
Municípios com população acima de 5 milhões	4.000
Municípios com população entre 1,3 milhão e 5 milhões de habitantes	3.000
Municípios com população entre 750 mil e 1,3 milhão de habitantes	2.000
Municípios com população entre 500 mil e 750 mil habitantes	1.000
Municípios com população entre 300 mil e 500 mil habitantes	600
Municípios com população entre 100 mil e 300 mil habitantes	400

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.



DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 21/05/2025 | Edição: 94 | Seção: 1 | Página: 32

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 489, DE 19 DE MAIO DE 2025

Altera a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social; todas integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e no art. 11, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, resolve:

Art. 1º A Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"ANEXO I

1

Tabela 1.....

.....

2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica (até 500 m dos limites da poligonal do empreendimento).

....." (NR)

"ANEXO I

.....

2

2.1

I - Qualificação mínima, atendimento aos seguintes itens da Tabela 1:

a) Localização em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana contígua à área urbana consolidada, conforme item 1;

b) Existência prévia de ao menos 2 (dois) sistemas de infraestrutura urbana relacionado no item 2;

c) Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) equipamento público de educação relacionado no item 3;

d) Existência prévia de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável; e

e) Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) estabelecimento de comércio e serviços relacionado no item 5.

II - Qualificação superior, atendimento aos seguintes itens da Tabela 1:

a) Localização em área urbana consolidada, conforme item 1;



b) Existência prévia de ao menos 4 (quatro) sistemas de infraestrutura urbana relacionados no item 2;

c) Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) equipamentos públicos de educação relacionados no item 3;

d) Existência prévia de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável; e

e) Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviço, com função distintas, relacionado no item 5.

.....

2.4. As propostas de empreendimentos habitacionais destinadas ao atendimento de Municípios com população igual ou inferior a trezentos mil habitantes impactados por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional poderão ser dispensadas da observância aos itens preexistentes de qualificação do terreno de que trata o item 2.1 deste Anexo.

..... " (NR)

"ANEXO II

1

Tabela 1.....

.....

2

I.....

.....

d) Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% (trinta por cento) da área de matrícula.

.....

III

a) Distância mínima de 1,50 m (um metro e meio) entre as edificações e os pés/cristas de taludes ou contenções com até 1,50 m (um metro e meio) de altura e distância mínima de 3,0 m (três metros) para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior;

b) Altura máxima do talude: 4,50 m (quatro metros e meio). Para taludes superiores a 4,50 m (quatro metros e meio) prever berma com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), com solução de drenagem, sendo que nenhum segmento do talude deve ter mais de 4,50 m (quatro metros e meio) de altura.

.....

d) Projeto de contenções com parecer técnico sobre a estabilidade e inclinação dos taludes e contenções.

.....

3

.....

II

a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação unifamiliar e sistema de reservação com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação multifamiliar.

a.1) O sistema de reservação é composto de reservatório superior e, eventualmente, reservatório inferior apoiado/enterrado, atendendo às necessidades de abastecimento das UH.



.....

III

.....

b)

b.1) A solução de fossa-sumidouro só será admitida como solução individual para edificação unifamiliar nos casos em que essa for a solução indicada na Diretriz de Viabilidade da Concessionária e, desde que haja a comprovação da impossibilidade de outra solução que interligue a rede pública, para os Municípios ou regiões que não possuem acesso a esse serviço público.

.....

4

I

.....

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízo do compartilhamento das soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água sob a gestão do Ente Público ou Concessionária, bem como dos espaços de esporte, lazer e cultura, quando situados em área pública ou em área a ser doada ao Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos.

II

.....

c)

.....

ii. é vedado o fechamento de vias de públicas; e

iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual nas testadas para vias públicas.



III

.....

b) É vedado direcionar as janelas de salas, de dormitórios ou de áreas de serviço para poços internos.

.....

IV

.....

f) No caso de empreendimento sob a forma de condomínio conformado por mais de quatro unidades habitacionais o valor estabelecido no item anterior deverá custear, prioritariamente, os seguintes equipamentos interno ao condomínio:

.....

V

a) Elaboração e execução de projeto paisagístico do empreendimento, loteamento ou condomínio, contemplando:

i. Calçadas, passeios e canteiros, especificando o dimensionamento e os tipos de pisos, e sua articulação com o sistema viário existente;

ii. Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças, e de recreação, como quadra e parquinho;

iii. Especificação de vegetação arbórea, arbustiva e forração, existente e a plantar, priorizando o emprego de espécies nativas e frutíferas, em consonância com a zona bioclimática em que se encontram;

.....

v. Iluminação das áreas públicas e das áreas de uso comum dos condomínios, com Lâmpadas de LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE; e

vi. Espaços sombreados.

b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm (três centímetros), na seguinte proporção:

i. uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares; e

ii. uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares.

.....

c) Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros).

d) O plantio de árvores, quando necessário, deverá ocorrer preferencialmente no interior da poligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) computado a partir do centro do terreno, para o sombreamento de espaços de recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas.

.....

f) o plantio das árvores deve ser acompanhado de execução de tutores e protetores junto às mudas.

g) as áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados).

5

.....

II

.....

h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e ciclistas e a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

.....

Tabela 2

.....

2

.....

III

.....

f) Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social.

g) Previsão de área verde com 80 cm (oitenta centímetros) de largura nas calçadas;

h) Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana.

..... " (NR)

"ANEXO III

1

Tabela 1

.....

2



I

.....

b) Pé-direito: mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro.

c)

.....

vi. Área de Serviço - Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa.

.....

II

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais.

3

.....

II

.....

b)

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 e 4 (A e B), para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios; e

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 5A, 5B, 6A e 6B, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada - dormitórios e sala.



c) É vedada a ventilação mecânica nas UHs, à exceção dos banheiros das UHs localizadas nas zonas bioclimáticas 3B, 4B, 5B e 6B, desde que demonstrada a impossibilidade de ventilação natural ou através de poços de ventilação.

.....

4

.....

II

a) Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada para edifícios de múltiplos pavimentos deve prever:

.....

x

x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes.

x.2. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes.

b)

.....

iii. Revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50 m (um metro e meio) em todas as paredes hidráulicas da cozinha, do banheiro e da área de serviço e em toda a altura da parede na área do box.

.....

III

a) É obrigatória a execução de laje, salvo nos caso de sistemas construtivos em conformidade com as normas NBR16.936 e NBR16.970. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje.

.....

f) Prever abertura na cobertura, para ventilação permanente com passarinheira e ático entre a laje horizontal e o telhado com altura mínima de 50 cm (cinquenta centímetros), nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), ou quando indicado.

.....

IV

.....

b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% (dez por cento), e desnível máximo de 15 mm (quinze milímetros), facultado o uso de piso vinílico nos quartos e sala, com qualificação mínima Residencial Pesado, nos termos da NBR 14.917. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4.

.....

e) É dispensável a realização de contrapiso flutuante, mediante regularização da superfície da laje e apresentação de laudo acústico com comprovação do atendimento da NBR 15.575.

V

a) É obrigatória a estanqueidade do sistema de esquadrias, demonstrando a solução adotada nas especificações do empreendimento.



.....

c)

.....

vii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B) as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente).

.....

ix. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas.

VI

.....

b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros e torneiras.

.....

i) Ralos: instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.

.....

VIII

.....

b)

.....

ii. contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses.

IX

.....

c) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás, em conformidade com os padrões locais.

.....

5

I

.....

a)

.....

xviii. Interfone para edificações com mais de dois pavimentos

.....

6

.....

II

a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água, em conformidade com os padrões da concessionária local.

.....

7

I

.....

Tabela 2

.....

2. Sistemas e componentes

.....

II

.....

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 (A e B), para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02;

ii. Em unidades localizadas na zona bioclimática 3 (A e B) para edificações multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K pode ser menor ou igual à 2,20 no caso de uso de cobertura verde; e

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5 e 6 (A e B), para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02.

.....

III

a)

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,30 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30; e



ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m²K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m²K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,85 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130.

IV

.....

b)

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 e 4 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV ³ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

....." (NR)

"ANEXO V

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional em terreno com qualificação superior

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	180.500	170.000	178.500	170.000	170.500	163.000	164.500	161.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	176.000	162.000	169.500	162.000	168.500	158.000	162.500	157.000
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	170.500	161.000	168.000	161.000	165.000	157.000	158.000	154.000

Tabela 2 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional em terreno com qualificação mínima



RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	164.000	154.500	162.000	154.500	155.000	148.000	149.500	146.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	160.000	147.000	154.000	147.000	153.000	143.500	147.500	142.500
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	155.000	146.000	152.500	146.000	150.000	142.500	143.500	140.000

1.1 É admitida a superação dos valores estipulados nas Tabelas 1 e 2, nas seguintes hipóteses:

I - empreendimento localizado na região Norte do país, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 10% (dez por cento); e

II - empreendimento fruto de requalificação de imóvel, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 40% (quarenta por cento).

1.2 Os valores das Tabelas 1 e 2:

I - abrangem o eventual custeio de implantação de Sistema Fotovoltaico (SFV); e

II - não abrangem o custeio de certificação de desempenho dos empreendimentos habitacionais, o qual poderá ser coberto pelo respectivo fundo de subsídio da operação.

1.3 Na hipótese de doação de terreno, o valor de avaliação do terreno doado por unidade habitacional deverá ser descontado dos valores estipulados nas Tabelas 1 e 2, salvo quando houver o aumento da área útil da unidade habitacional em, no mínimo, 3 m² (três metros quadrados), destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos.

....." (NR)

Art. 2º Ficam revogados os seguintes itens da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023:

I - o item 4, inciso I, alínea "a", subitem "vii", da Tabela 1 do Anexo II;

II - o item 2, inciso I, alínea "e" da Tabela 1 do Anexo III;

III - o item 4, inciso VI, alínea "h" da Tabela 1 do Anexo III;

IV - o item 7, inciso I, alínea "c" da Tabela 1 do Anexo III; e

V - o item 2, inciso IV, alínea "b", subitens "iv" e "v" da Tabela 2 do Anexo III.

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

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.



DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 14/07/2023 | Edição: 133 | Seção: 1 | Página: 1

Órgão: Atos do Poder Legislativo

LEI Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e

revoga dispositivos da Lei nº
14.118, de 12 de janeiro de
2021.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal.

Art. 2º São objetivos do Programa:

I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;

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;

III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;

IV - estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática e energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;

V - apoiar o desenvolvimento, o fortalecimento e a ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;

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

VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;

VIII - fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais;

IX - gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis;

X- estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Art. 3º São diretrizes do Programa:

I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda compreendidas nas alíneas "a" dos incisos I e II do art. 5º desta Lei;

II - concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

III - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;

IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade e com localização que privilegie a integração com centros urbanos, de forma a não prejudicar o nível do custo de vida e a segurança pública dos beneficiários;

VI - cooperação federativa e fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

VII - estímulo à inovação e ao aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança, da acessibilidade e da habitabilidade das unidades habitacionais e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social;

VIII - sustentabilidade econômica, social, energética e ambiental dos benefícios habitacionais, inclusive com estímulo aos estudos de exploração comercial dos ativos ambientais gerados pelo Programa;

IX - transparência e monitoramento com relação à execução física e orçamentária dos benefícios habitacionais e à participação dos atores envolvidos, incluída a divulgação dos valores de subvenção concedidos e dos benefícios gerados;

X - conclusão de investimentos iniciados e cumprimento de compromissos pregressos, exceto se comprovada a inviabilidade;

XI - utilização de sistemas operacionais, soluções de projeto, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia;

XII - promoção de adensamento urbano adequado à integração eficiente das unidades habitacionais com a infraestrutura de transporte e serviços necessários ao atendimento da população;

XIII - promoção de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para todos os empreendimentos do Programa executados por autoconstrução, autogestão, mutirão ou administração direta;

XIV - incentivo à gestão, à construção e à reforma de unidades habitacionais pelas próprias famílias beneficiárias, quando organizadas por meio de associações e cooperativas habitacionais, garantida a assistência técnica gratuita;

XV - redução das desigualdades sociais, regionais, culturais e informacionais do País, inclusive por meio da instalação de infraestrutura de acesso a serviços de telecomunicações que permita o provimento de conexão à internet e a distribuição de conteúdo audiovisual;

XVI - garantia da pluralidade de agentes promotores e financeiros, especialmente os públicos;

XVII - incentivo à requalificação **eretrofit**de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, localizados nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, priorizando os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles com até 200 (duzentas) unidades habitacionais;

XVIII - promover iniciativas cooperativas de geração de renda e fortalecimento da organização comunitária, por meio de investimentos no Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), com duração de até 2 (dois) anos no pós-obra, nos termos de regulamento do Ministério das Cidades;

XIX - nos termos do inciso III do **caput** deste artigo, a União deverá priorizar projetos em Municípios que apliquem os mecanismos de garantia da função social da propriedade, conforme previsão da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 4º Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;

II - provisão subsidiada de unidades habitacionais derivadas da requalificação ou **eretrofit**de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, priorizando-se os localizados em áreas centrais e históricas e os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles que resultem em até 200 (duzentas) unidades;

III - provisão financiada de unidades habitacionais novas, usadas, requalificadas ou retrofitadas, que serão consideradas novas, em áreas urbanas ou rurais;

IV - fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas;

V - provisão de lotes urbanizados, dotados da adequada infraestrutura;

VI - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais;

VII - apoio financeiro a programas e ações habitacionais de interesse social desenvolvidos por Estados e Municípios;

VIII - projeto Moradia Primeiro;

IX - regularização fundiária.

§ 1º As linhas de atendimento deverão ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma dos dispositivos autoaplicáveis desta Lei e das regulamentações do Ministério das Cidades, observada a legislação aplicável.

§ 2º As unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos sob a forma de cessão, de doação, de locação, de comodato, de arrendamento ou de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis.

§ 3º Serão admitidas aquisições pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de que trata a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, de unidades habitacionais providas com base nos incisos I, II e III **docaput** por meio de programas e ações desenvolvidos por órgãos e entidades da administração descentralizada de quaisquer entes federativos, incluídas as parcerias público-privadas.

§ 4º Exclusivamente para os fins desta Lei, consideram-se unidades habitacionais requalificadas ou retrofitadas aquelas oriundas da recuperação total ou parcial de imóveis ou edifícios tombados, degradados, não utilizados ou subutilizados, não se considerando como tais as unidades isoladas meramente reformadas.

§ 5º A implementação das linhas de atendimento deverá priorizar a pluralidade de agentes promotores e financeiros, em articulação com todos os entes federativos, por meio de seus órgãos e entidades descentralizadas responsáveis pela execução das políticas de desenvolvimento urbano e habitação, e com a sociedade civil organizada.

§ 6º As unidades imobiliárias consideradas aptas, nos termos do inciso XVII do art. 3º e do inciso II do art. 4º, devem ter sido concluídas e entregues no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei.

§ 7º No âmbito do programa, a linha de atendimento da provisão de lotes urbanizados contará com os seguintes instrumentos e diretrizes:

I - aplicação dos recursos previstos no art. 6º;

II - redução ou desconto de emolumentos de atos, nos termos do arts. 42 e 43 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

III - possibilidade de que os investimentos e o custeio das obras não incidentes do empreendimento de parcelamento de solo, de implantação de redes de energia, de saneamento, de pavimentação, de terraplenagem e de drenagem componham o investimento do programa na modalidade de financiamento ou subsídio;

IV - implementação da infraestrutura de saneamento básico externa, que será de responsabilidade do prestador de serviço público de saneamento básico, nos termos do **caput** do art. 18-A da Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007;

V - assistência técnica para o projeto e a construção de edificação em lote urbanizado para o adequado padrão construtivo.

§ 8º O Programa poderá oferecer ao beneficiário a provisão de lote urbanizado e a construção da unidade imobiliária, compreendendo a aquisição financiada ou subsidiada de material de construção.

§ 9º Para os lotes urbanizados produzidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, o investimento realizado pelo empreendedor na rede de distribuição de energia elétrica será revertido em subsídio ou desconto em tarifa aos proprietários de lote, nos termos do regulamento, na proporção do impacto do investimento na sua tarifa, conforme regulamento.

§ 10. Para os fins do inciso I do **caput** deste artigo, o Ministério das Cidades, por ato regulamentador próprio, poderá estabelecer valores diferenciados para as unidades habitacionais, consideradas as desigualdades regionais do País.

Art. 5º O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais);

II - famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais);

b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais);

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença,

auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 2º A atualização dos valores de renda bruta familiar deverá ser realizada anualmente, mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

Art. 6º O Programa será constituído pelos seguintes recursos, a serem aplicados com observância à legislação específica de cada fonte e em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis e nos planos de aplicação anuais:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de que trata a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;

IV - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

V - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de que trata a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS);

VI - Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

VII - emendas parlamentares;

VIII - operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;

IX - contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

X - doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II, III, IV e V;

XI - outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais;

XII - doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;

XIII - recursos do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil (Funcap), quando os recursos orçamentários e financeiros constantes dos incisos I a IX não estiverem disponíveis e o beneficiário tenha tido o único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes ou esteja em estado de vulnerabilidade a desastres ambientais iminentes, reconhecidos pelos órgãos competentes.

§ 1º As operações contratadas nos termos do inciso VI deste artigo poderão abranger as parcerias público-privadas promovidas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios.

§ 2º A União fica obrigada, por meio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras, a repassar aos entes estaduais, distrital e municipais, a título de transferência obrigatória, fundo a fundo ou por meio da celebração de convênio, contrato de repasse ou instrumentos congêneres, no mínimo 5% (cinco por cento) da soma dos recursos definidos nos incisos I a IV do **caput** deste artigo, além dos recursos previstos no inciso VII do **caput** deste artigo, podendo ser utilizados para:

I - retomada de obras paradas;

II - obras de **retrofitou** requalificação;

III - obras em Municípios de até 50 (cinquenta) mil habitantes.

§ 3º Os repasses referidos no § 2º ficarão condicionados à existência e funcionamento em âmbito estadual, distrital ou municipal de fundo, órgão ou entidade da administração descentralizada responsáveis pela execução das políticas públicas de desenvolvimento urbano ou habitação.

§ 4º A gestão e a movimentação financeira dos recursos de que trata o § 3º deste artigo ocorrerão por meio de conta bancária específica aberta em instituição financeira pública indicada pelo ente estadual, distrital ou municipal, em nome do fundo, órgão ou entidade destinatária dos recursos.

§ 5º Os fundos, órgãos ou entidades destinatárias dos recursos ficam obrigados a fornecer e atualizar dados e informações habitacionais integradas aos sistemas nacionais, nos termos estabelecidos em ato do Ministro de Estado das Cidades.

§ 6º A instituição financeira de que trata o § 4º disponibilizará as informações relacionadas com as movimentações financeiras ao Ministério das Cidades por meio de aplicativo que identifique o destinatário do recurso.

§ 7º Ainda com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacionais de que trata esta Lei, observada a legislação aplicável e o regulamento do Ministério das Cidades, ficam os beneficiários finais ou os agentes promotores e financeiros autorizados a oferecer ou receber contrapartidas pecuniárias, em bens imóveis ou em execução de obras e serviços para complementação dos valores de investimento das operações ou retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa, dispensada a participação financeira da família de que faça parte beneficiário do BPC ou da família participante do Programa Bolsa Família.

§ 8º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão complementar o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.

§ 9º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao Programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social.

§ 10. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, quando da produção de novas habitações de interesse social no Programa, priorizarão famílias da Faixa Urbano 1, desde que exista lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS).

§ 11. A lei do ente federativo, que deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos, deverá estabelecer isenções dos seguintes tributos, nas operações que decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV **docaput**:

I - imposto sobre a transmissão de bens imóveis;

II - imposto de transmissão causa mortis e doação;

III - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

§ 12. Serão priorizados nas seleções os entes federativos que, no âmbito de suas competências, concederem isenções tributárias para fins dos programas de que trata esta Lei.

§ 13. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, na produção de novas habitações de interesse social no Programa, terão prioridade no recebimento de novas moradias quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias da Faixa Urbano 1, devendo incentivar no mínimo 2 (duas) das seguintes condições:

I - o aumento do direito de construir sobre o terreno em que se produzirá a HIS, por meio do Coeficiente de Aproveitamento (CA) específico;

II - o aumento do direito de construir sobre o terreno em que se produzirá a HIS, por meio do gabarito (andares máximos permitidos para a construção sobre o terreno) específico;

III - a diminuição da exigência de vagas de estacionamento, dentro dos condomínios, sobre a quantidade de HIS que será produzida;

IV - a isenção de taxa de outorga onerosa do direito de construir;

V - a flexibilização da legislação urbanística municipal.

§ 14. (VETADO).

§ 15. Os órgãos de aprovação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e todas as concessionárias de serviços públicos priorizarão as análises e as aprovações de projetos de novas habitações de interesse social no Programa, no âmbito de sua competência, para famílias da Faixa Urbano 1.

§ 16. O Ministério das Cidades atenderá famílias enquadradas na Faixa 1 residentes em Municípios com população igual ou inferior a 80 (oitenta) mil habitantes, preferencialmente, com recursos de que tratam os incisos I e III

dacaput, na modalidade de oferta pública, para habilitação de instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, inclusive bancos digitais, sociedades de crédito direto, cooperativas de crédito e os agentes financeiros referidos nos incisos I a XII do art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 17. Para participar da oferta pública, as instituições e agentes financeiros previstos no § 16 deverão comprovar que possuem pessoal técnico especializado, próprio ou terceirizado, nas áreas de engenharia civil, arquitetura, economia, administração, ciências sociais, serviço social e direito.

§ 18. Comprovada a viabilidade do empreendimento para a construção de unidades habitacionais urbanas ou requalificação de imóveis urbanos, as entidades públicas e privadas sem fins lucrativos poderão receber valores adiantados referentes aos custos técnicos dos projetos que necessariamente devem ser submetidos aos órgãos competentes para aprovação, nos termos de regulamentação própria do Ministério das Cidades.

§ 19. Com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacionais de que trata esta Lei, sem prejuízo de outros meios operacionais, a União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:

I - integralizar cotas no FAR, transferir recursos ao FDS, complementar os descontos concedidos pelo FGTS e subvencionar a produção, a aquisição, a requalificação, a recuperação e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física;

II - alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelas instituições ou pelos agentes financeiros, incluídos os custos de alocação, de remuneração e de perda de capital e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial;

III - alocar recursos em fundo garantidor de operações que envolvam benefícios de natureza habitacional;

IV - alocar recursos por meio de repasses e de financiamentos, inclusive em parcerias público-privadas.

§ 20. A gestão operacional dos recursos do Orçamento-Geral da União será efetuada pela Caixa Econômica Federal, quando destinados a:

I - complementar os descontos concedidos pelo FGTS;

II - atender as famílias residentes em áreas rurais, na hipótese de concessão direta a pessoa física; ou

III - alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelas instituições ou pelos agentes financeiros, incluídos os custos de alocação, de remuneração e de perda de capital e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial.

Art. 7º O disposto nos arts. 20 a 32 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que tratam do FGHab, e nos arts. 42 a 44-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que tratam de custas e emolumentos cartorários, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta Lei.

Art. 8º Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:

I - que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;

II- de que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), inclusive aquelas com transtorno do espectro autista, conforme a Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados à deficiência apresentada;

b) pessoas idosas, conforme o disposto na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto da Pessoa Idosa), devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados às suas condições físicas;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social);

IV - que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública;

V - em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;

VI - em situação de rua;

VII - que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha);

VIII - residentes em área de risco;

IX - integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

§ 1º De forma complementar, deverão ser também observadas outras prioridades sociais estabelecidas em leis específicas ou compatíveis com as linhas de atendimento do Programa, como a Lei nº 12.288, de 20 de julho de 2010 (Estatuto da Igualdade Racial), entre outras.

§ 2º Observado o disposto no **caput**, o Ministério das Cidades poderá estabelecer critérios complementares, conforme a linha de atendimento do Programa, e facultar aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades privadas sem fins lucrativos, quando promotoras de benefícios

habitacionais, a inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais.

Art. 9º A subvenção econômica destinada à pessoa física no ato da contratação que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia por meio do Programa será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País;

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do Orçamento-Geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no **caput** não se aplica a quem se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, 5 (cinco) anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, 5 (cinco) anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha nua-propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes;

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no **caput** não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o **caput** poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.

Art. 10. Os contratos e os registros efetivados no âmbito do Programa serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647, 1.648 e 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º O contrato firmado na forma prevista no **caput** será registrado no cartório de registro de imóveis competente, com a exigência de simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens.

§ 2º Na hipótese de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido, construído ou regularizado no âmbito do Programa na constância do casamento ou da união estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 3º Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade do imóvel construído ou adquirido será registrado em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de financiamento firmados com recursos do FGTS.

§ 5º A mulher vítima de violência doméstica e familiar que esteja sob medida protetiva de urgência está autorizada a realizar o distrato dos contratos de compra e venda antes do prazo final contratual, sendo-lhe permitido ser beneficiada em outra unidade habitacional, independentemente do registro no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

Art. 11. Observadas as atribuições contidas em legislação específica, compete:

I - ao Ministério das Cidades:

a) gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa;

b) monitorar, avaliar, inclusive por meio de pesquisa de satisfação dos beneficiários, e divulgar periodicamente os resultados obtidos pelo Programa, de forma a assegurar a transparência e a publicidade de informações;

c) garantir as condições adequadas para execução do Programa e recepção das moradias, com infraestrutura, pavimentação, saneamento básico, iluminação e demais necessidades estruturais necessárias ao cumprimento integral do Programa;

II - aos demais órgãos e entidades da Administração Pública federal:

a) fornecer ao Ministério das Cidades os dados e as informações necessárias para o monitoramento e a avaliação do Programa;

b) fomentar a avaliação do Programa, inclusive entre órgãos e entidades de pesquisa, garantindo a proteção dos dados pessoais e o sigilo bancário das operações, na forma da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD);

III - aos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa, exercer as atribuições estabelecidas nas leis que os instituírem;

IV - aos operadores de fundos financiadores do Programa, estabelecer mecanismos e procedimentos operacionais necessários à realização de ações do Programa, em conformidade com as diretrizes aprovadas pelos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa e pelo Ministério das Cidades, quando for o caso;

V - às instituições financeiras, aos agentes financeiros ou à mandatária da União, adotar mecanismos e procedimentos necessários à realização de ações do Programa e delas participar de acordo com a sua capacidade técnica e operacional, na forma regulamentada pelos operadores dos fundos financiadores do Programa, pelo Ministério das Cidades e pelos órgãos colegiados gestores dos fundos financiadores do Programa;

VI - aos governos estaduais, distrital e municipais, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores, implementar e executar seus programas habitacionais em articulação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, garantir as condições adequadas para a sua execução e recepcionar, operar e manter os bens públicos gerados pelos investimentos do Programa;

VII - às entidades privadas com ou sem fins lucrativos destinadas à provisão habitacional, executar as ações e as atividades do Programa, respeitada a legislação específica relativa aos recursos financiadores;

VIII - aos empreendedores habitacionais, executar as ações e exercer as atividades do Programa, na qualidade de incorporadores, de prestadores de serviço, de executores ou de proponentes, conforme o caso;

IX - às famílias beneficiárias do Programa:

a) fornecer dados e documentos;

b) assumir o financiamento, quando for o caso;

c) honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso;

d) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, com observância da finalidade a que se destinam;

e) participar das ações de trabalho social previstas nas operações contratadas;

f) manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão.

Art. 12.A participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a linha de atendimento, que poderá estabelecer instrumento contratual no qual sejam estabelecidos direitos e obrigações entre os partícipes e sanções aplicáveis após o devido processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 1º O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

§ 2º É facultado ao fundo financiador promover a recuperação de unidades habitacionais sem condições de habitabilidade, para promover a sua reinserção no Programa ou a sua desmobilização, observada a regulamentação específica do Ministério das Cidades.

§ 3º A malversação dos recursos do Programa pelos agentes, por culpa ou dolo, ensejará a devolução do valor originalmente disponibilizado, acrescido de juros e de atualização monetária a serem estabelecidos em regulamento do Ministério das Cidades, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação.

§ 4º Os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo ou comissivo, contribuírem para a aplicação indevida dos recursos poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, sem prejuízo do dever de ressarcimento dos danos causados e da incidência das demais sanções civis, administrativas e penais aplicáveis.

§ 5º O disposto no art. 7º-D da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta Lei.

Art. 13. Respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a vinculação necessária às linhas de atendimento do Programa, são passíveis de compor o valor de investimento e o custeio da operação, entre outros:

I - elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais de infraestrutura, de equipamentos públicos, de mobilidade, de saneamento, urbanísticos e habitacionais;

II - aquisição de imóveis;

III - regularização fundiária urbana, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

IV - aquisição ou produção de unidades ou de empreendimentos habitacionais;

V - melhoria, ampliação e recuperação de unidades habitacionais, inclusive daquelas destinadas à adequação ambiental e climática;

VI - requalificação de imóveis;

VII - execução de obras de implantação de equipamentos públicos, inclusive educacionais e culturais, de mobilidade, de saneamento e de infraestrutura, incluídas as de instalação de equipamentos de energia solar fotovoltaica, as de geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração alcançadas pela Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, ou as que contribuam para a redução do consumo de água em unidades imobiliárias;

VIII - prestação de assistência técnica ou de serviços técnicos profissionais, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, no que couber;

IX - ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com famílias beneficiárias das intervenções habitacionais;

X - elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações;

XI - aquisição de bens destinados a apoiar os agentes públicos ou privados envolvidos na implementação do Programa;

XII - produção de unidades destinadas à atividade comercial;

XIII - elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo;

XIV - aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação;

XV - administração de obras sob gestão de entidade privada sem fins lucrativos;

XVI - custeio de despesas com taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, remuneração de agentes operadores e financeiros, entre outras, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário;

XVII - implementação de infraestrutura e demais ações para prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

XVIII - obras para provisão de lotes urbanizados, incluídos os serviços de pavimentação, terraplenagem e drenagem;

XIX - aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação.

§ 1º Na produção subsidiada de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, compete ao prestador dos serviços públicos de distribuição de energia elétrica disponibilizar infraestrutura de rede e instalações elétricas até os pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades habitacionais atendidas pelo Programa.

§ 2º A agência reguladora instituirá regras para que o empreendedor imobiliário invista em redes de distribuição de energia elétrica, com a identificação das situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório da concessionária, hipótese em que fará jus ao ressarcimento por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e daquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, hipótese em que não fará jus ao ressarcimento.

§ 3º A União poderá destinar bens imóveis a entes públicos e privados, dispensada alteração legislativa específica, mediante atendimento prioritário a famílias da Faixa Urbano 1, observado o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e na regulamentação correlata, entre os quais:

I - o FAR e o FDS; e

II - entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos.

§ 4º O investimento e o custeio da operação para execução de obras de infraestrutura vinculadas aos empreendimentos habitacionais poderão ser subsidiados ou financiados pelos recursos do Programa previstos no art. 6º desta Lei.

§ 5º Os contratos de execução de unidades habitacionais deverão prever cláusula de reajuste pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), nos termos da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, tendo como termo inicial a apresentação da proposta e termo final a efetiva assinatura dos contratos.

§ 6º Para as operações firmadas no âmbito do FAR com data de contratação posterior a 2018, será instituído pelo Ministério das Cidades e por agentes financeiros, com o objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, relatório consolidado com verificação quantitativa e qualitativa das operações inconclusas.

§ 7º Nas operações previstas no § 6º, a subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta Lei, observará o limite de avaliação do agente financeiro considerando as regras do Programa, limitado ao valor atual por unidade habitacional, nos termos do regulamento do Ministério das Cidades, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

§ 8º Os prestadores de serviços públicos e as concessionárias de saneamento são obrigados a receber e assumir a gestão das infraestruturas externas aos condomínios que forem implantadas, em consequência de unidades habitacionais produzidas pelo Programa.

§ 9º A geração distribuída solar fotovoltaica na modalidade remota ocorrerá por meio de consórcio, cooperativa, condomínio civil voluntário ou edifício ou qualquer outra forma de associação civil constituída pelas lideranças locais, observada a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022.

§ 10. O Programa Minha Casa, Minha Vida subsidiará a capacitação das lideranças locais para operação e manutenção dos sistemas fotovoltaicos, locais ou remotos, ou de outras fontes renováveis.

§ 11. A União poderá instituir os seguintes subsídios para compor o valor de investimento e o custeio de operação complementar, mediante ato regulamentar próprio:

I - Subsídio Verde: aporte complementar para projetos com uso de tecnologias sustentáveis e ambientais;

II - Subsídio Localização: aporte complementar para empreendimentos com proximidade de equipamentos públicos e privados urbanos e de polos de oferta de emprego e integrados plenamente à malha de transporte público;

III - Subsídio Qualificação: aporte complementar para empreendimentos que incluam construção de áreas comerciais e equipamentos públicos.

Art. 14. Na hipótese de que trata o § 3º do art. 13, o destinatário do imóvel poderá fazer a locação ou o arrendamento de parcela do imóvel não prevista para uso habitacional, bem como a alienação de unidades imobiliárias, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.

Art. 15. Na produção de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, sem prejuízo das demais garantias obrigatórias exigidas na legislação, nos termos de regulamentação do Ministério das Cidades, poderá ser exigida do empreendedor responsável pela construção a contratação de apólices, tais como:

I - seguro garantia executante construtor;

II - seguro garantia para término de obras, incluída infraestrutura não incidente;

III - seguro de responsabilidade civil e material;

IV - seguro riscos de engenharia;

V - seguro habitacional de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel;

VI - (VETADO).

Art. 16. Os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento dos projetos, das obras e dos serviços serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a necessária vinculação às linhas de atendimento, observados os seguintes aspectos:

I - acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas, nos termos do disposto na Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto da Pessoa Idosa);

II - sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática da solução implantada, dando preferência a soluções para acesso a fontes de energias renováveis, como as solares e eólicas, equipamentos de maior eficiência energética, reuso de água, aproveitamento de águas pluviais, acesso a banda larga de internet e materiais de construção de baixo carbono, incluídos aqueles oriundos de reciclagem;

III - conforto ambiental da unidade habitacional, de forma a promover qualidade de vida às famílias beneficiadas.

Parágrafo único. A regulamentação referida no **caput** deste artigo deverá prever alternativas que possibilitem a diferenciação dos projetos de acordo com as particularidades climáticas, culturais e sociais locais.

Art. 17. Para as operações firmadas no âmbito do FAR, será instituído pelo Ministério das Cidades e por agentes financeiros, com o objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, relatório consolidado com análise quantitativa e qualitativa das operações em conclusão de obras contratadas a partir de 1º de dezembro de 2018.

Parágrafo único. A subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta Lei, observará o limite de avaliação do agente financeiro considerando as regras do Programa, limitado ao valor atual por unidade habitacional, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

Art. 18. Nas obras realizadas no âmbito do Programa, as medições pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias deverão ser reajustadas com base na variação do INCC do período, excetuadas aquelas financiadas com o recurso referido no inciso V do art. 6º.

Art. 19. O Poder Executivo federal estabelecerá:

I - critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas e dos demais limites contratuais financeiros aplicáveis a cada linha de atendimento e faixa de renda do Programa;

II - metas e benefícios destinados às famílias, em consonância com as prioridades estabelecidas no art. 8º, conforme localização e população do Município ou do Distrito Federal e as faixas de renda, respeitadas as atribuições legais sobre cada fonte de recursos, os limites estabelecidos nesta Lei e a disponibilidade orçamentária e financeira;

III - remuneração devida aos agentes operadores e financeiros para atuação no âmbito do Programa, bem como periodicidade de reajuste, quando couber;

IV - metas e formas de aferição de redução da emissão de gases de efeito estufa associada aos projetos financiados;

V - instrumentos e medidas específicas para prevenção e mitigação da inadimplência e do abandono das unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias, especialmente as de baixa renda.

Parágrafo único. A atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverá ocorrer anualmente, conforme disposto no § 2º do art. 5º desta Lei.

Art. 20. O Ministério das Cidades estabelecerá:

I - forma de divulgação das informações, a serem publicadas periodicamente, relativas a dispêndio de recursos, projetos financiados, unidades produzidas e reformadas, famílias atendidas, índices de inadimplência verificados e indicadores de desempenho;

II - critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, incluídas as cooperativas e associações habitacionais, para atuação nas linhas de atendimento do Programa;

III - valor e número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa;

IV - procedimentos para seleção de beneficiários e regras para execução do trabalho social;

V - valores e limites de renda e de subvenções destinadas à conclusão das operações contratadas nos termos do disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 21. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

2º

.....

.....

§ 2º Será exigida autorização legislativa para a desapropriação dos bens de domínio dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal pela União e dos bens de domínio dos Municípios pelos Estados.

§ 2º-A. Será dispensada a autorização legislativa a que se refere o § 2º quando a desapropriação for realizada mediante acordo entre os entes federativos, no qual serão fixadas as respectivas responsabilidades financeiras quanto ao pagamento das indenizações correspondentes.

.....

....." (NR)

"Art. 3º Poderão promover a desapropriação mediante autorização expressa constante de lei ou contrato:

I - os concessionários, inclusive aqueles contratados nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004 (Lei de Parceria Público-Privada), permissionários, autorizatários e arrendatários;

.....
.....

IV - o contratado pelo poder público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso IV **docaput**, o edital deverá prever expressamente:

I - o responsável por cada fase do procedimento expropriatório;

II - o orçamento estimado para sua realização;

III - a distribuição objetiva de riscos entre as partes, incluído o risco pela variação do custo das desapropriações em relação ao orçamento estimado." (NR)

"Art.

4º

Parágrafo único. Quando a desapropriação executada pelos autorizados a que se refere o art. 3º destinar-se a planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo previstos no plano diretor, o edital de licitação poderá prever que a receita decorrente da revenda ou da utilização imobiliária integre projeto associado por conta e risco do contratado, garantido ao poder público responsável pela contratação, no mínimo, o ressarcimento dos desembolsos com indenizações, quando essas ficarem sob sua responsabilidade." (NR)

"Art. 4º-A. Quando o imóvel a ser desapropriado caracterizar-se como núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos do § 2º do art. 9º da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e seu regulamento, o ente expropriante deverá prever, no planejamento da ação de desapropriação, medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias a que se refere **ocaput** incluem a realocação de famílias em outra unidade habitacional, a indenização de benfeitorias ou a compensação financeira suficiente para assegurar o restabelecimento da família em outro local, exigindo-se, para este fim, o prévio cadastramento dos ocupantes.

§ 2º Poderá ser equiparada à família ou à pessoa de baixa renda aquela ocupante da área que, por sua situação fática específica, apresente condição de vulnerabilidade, conforme definido pelo expropriante."

"Art.

5º

.....
.....

§ 5º Aplica-se o disposto no § 4º nos casos de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, desde que seja assegurada a destinação prevista no referido plano de urbanização ou de parcelamento do solo.

§ 6º Comprovada a inviabilidade ou a perda objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no decreto expropriatório, o expropriante deverá adotar uma das seguintes medidas, nesta ordem de preferência:

I - destinar a área não utilizada para outra finalidade pública; ou

II - alienar o bem a qualquer interessado, na forma prevista em lei, assegurado o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada.

§ 7º No caso de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, as diretrizes do plano de urbanização ou de parcelamento do solo deverão estar previstas no plano diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em lei municipal específica." (NR)

"Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial.

Parágrafo único. Em caso de dano por excesso ou abuso de poder ou originário das inspeções e levantamentos de campo realizados, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal." (NR)

"Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou na desapropriação por interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas no art. 182, § 4º, inciso III, e no art. 184 da Constituição.

§ 2º O disposto no ~~caput~~ aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições decorrentes de atos do poder público.

§ 3º Nas ações referidas no § 2º, o poder público não será onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou da posse titulada pelo autor da ação.

.....
....." (NR)

Art. 22.O § 3º do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 31-A. 31-

.....
.....

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertencas aos respectivos adquirentes.

.....
....." (NR)

Art. 23. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido, se não houver, ou quando:

I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

.....
.....

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

§ 4º-A. Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro de:

.....
.....

IV - aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia;

V - sentença judicial de aquisição de imóvel, em procedimento expropriatório de que tratam os §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)." (NR)

"Art. 195-B. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do **caput** do art. 195-A.

.....
.....
§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de requerer a abertura de matrícula para seus bens, nos termos do **caput**, o Município poderá, em acordo com o Estado, requerer, em nome deste, a abertura de matrícula de imóveis urbanos estaduais situados nos limites do respectivo território municipal no registro de imóveis competente.

.....
....." (NR)

"Art.

213.

.....
.....
§ 17 Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, definidos no § 10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante, devendo os interessados não identificados ser notificados por meio de edital eletrônico, publicado 1 (uma) vez na internet, para se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis, com as implicações previstas no § 4º deste artigo." (NR)

"Art.

221.

.....
.....
II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;

.....
.....
VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

.....
.....

§ 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II **docaput** deste artigo, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firma.

§ 6º Os contratos e termos administrativos mencionados no inciso VI deverão ser submetidos à qualificação registral pelo oficial do registro de imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao expropriado." (NR)

"Art.

235.

.....

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

....." (NR)

Art. 24. A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do loteador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas ao loteamento respectivo e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 2º O loteador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do loteamento somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes componentes do loteamento, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

§ 5º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão administrados pelo loteador.

§ 6º Nos loteamentos objeto de financiamento, a comercialização dos lotes deverá contar com a anuência ou a ciência da instituição financiadora, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 7º A contratação de financiamento e a constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre os lotes integrantes do loteamento, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização desses lotes, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente loteador, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis."

"Art. 18-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo loteador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto do loteamento para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de implantar o empreendimento."

"Art. 18-C. A Comissão de Representantes, a Prefeitura e a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere **o caput** não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da implementação da infraestrutura, pelo prazo do termo de verificação da sua realização ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do loteador, seja legal ou oriunda dos contratos de alienação dos lotes, de obra e de outros contratos eventualmente vinculados ao loteamento.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata **o caput** deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias ou de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, de dedicação e de sigilo dessas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra do sigilo a que se refere o § 2º deste artigo."

"Art. 18-D. Incumbe ao loteador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada loteamento;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários ao loteamento, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da infraestrutura;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada 3 (três) meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com

o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmado por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em pelo menos 1 (uma) conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 18-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, aos contratos, à movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e a quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação;

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária."

"Art. 18-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação do termo de verificação emitido pelo órgão público competente, pelo registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, pela extinção das obrigações do loteador perante eventual instituição financiadora da obra."

"Art. 18-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do loteador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, a obra até então realizada e os demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto do loteamento."

"Art.

22.

§

1º

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 3º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou promissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados." (NR)

"Art. 22-A. (VETADO)."

"Art.

26.

.....
.....

§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

....."
....." (NR)

Art. 25. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.
20.

.....
.....
§ 27. A critério do titular da conta vinculada do FGTS, em ato formalizado no momento da contratação do financiamento habitacional, os direitos aos saques de que trata **o caput** deste artigo poderão ser objeto de alienação ou cessão fiduciária para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do SFH, dispensados os prazos mencionados na alínea "b" do inciso V e o interstício mínimo de 2 (dois) anos do inciso VI, ambos deste artigo, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, mediante caucionamento dos depósitos a serem realizados na conta vinculada do trabalhador, exceto os previstos nos § 1º e § 2º do art. 18 desta Lei.

§ 28 A vedação prevista no § 2º do art. 2º desta Lei não se aplica ao que dispõe o § 27." (NR)

Art. 26. A Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, inclusive regularização fundiária e melhoria habitacional, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infraestrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como de equipamentos comunitários.

§
1º

§ 2º O financiamento da infraestrutura referida **no caput** poderá contemplar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais." (NR)

"Art.
5º

.....
.....

§ 4º O Conselho Curador reunir-se-á, em caráter ordinário, no mínimo semestralmente, mediante convocação de seu presidente, e, em caráter extraordinário, mediante convocação de qualquer um de seus membros, na forma estabelecida pelo Conselho Curador.

§ 4º-A. Na falta da convocação pelo presidente para a reunião ordinária de que trata o § 4º, qualquer um dos membros do Conselho Curador poderá fazê-lo, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

.....
....." (NR)

"Art. 12-B. A União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a transferir recursos ao FDS para subvencionar a regularização fundiária e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física."

Art. 27. (VETADO).

Art. 28. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

22.

§

1º

.....
.....

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão;

VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste.

.....
....." (NR)

"Art.

23.

§

1º

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes." (NR)

"Art.

27.

.....
.....

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico." (NR)

"Art. 37-C. Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica."

Art. 29. A Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

1º

.....

.....

§ 4º Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para:

.....

.....

II - pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas habitacionais federais, as quais não poderão ser impedidas de habitar com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

§ 5º O FAR poderá financiar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida." (NR)

Art. 30. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

1.225.

.....

.....

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje;

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão." (NR)

"Art.

1.473.

.....

.....

X - a propriedade superficiária;

XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

.....
....." (NR)

Art. 31. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

4º

.....
.....

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o **caput** deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social aqueles destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independentemente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo que a existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º.

§ 10. As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º e 8º serão definidas em regulamento.

§ 11. (VETADO)." (NR)

Art. 32. A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

6º-

A.

.....
.....

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o **caput**, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada.

§ 2º (Revogado).

.....
.....

§

5º

I - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses, ressalvada a hipótese de quitação antecipada de que trata o inciso II;

II - poderá haver quitação antecipada do financiamento, conforme regulamentação do Ministério das Cidades;

.....
.....

§ 7º Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação da unidade habitacional, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.

.....
.....

§ 9º O descumprimento contratual pela família beneficiária de operações financiadas pelo FAR e pelo FDS poderá ensejar a retomada do bem pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Ministério das Cidades para a destinação da unidade habitacional.

.....
.....

§ 16. Os imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser objeto de desmobilização, pelo FAR ou pelo FDS, por meio de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento, venda, ou outros negócios jurídicos compatíveis, em contrato subsidiado ou não, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios, aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas, às pessoas físicas e às entidades com ou sem fins lucrativos, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 17. (Revogado).

§ 18. Compete ao Ministério das Cidades regulamentar a exigência de participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I **docaput**, inclusive por meio da ampliação do rol de dispensas de que trata o § 3º e da eventual renegociação de dívidas.

§ 19. A União fica autorizada a utilizar imóveis ociosos de sua propriedade, nas regiões urbanas centrais, objetivando a sua requalificação para a oferta de benefícios habitacionais, desde que o atendimento contemple exclusivamente famílias da Faixa Urbano 1, de forma a:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público;

II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade ambiental em região urbana, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes." (NR)

"Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV realizadas com recursos advindos da integralização de cotas do FAR obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR, e não poderão ser impedidos de habitar com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

.....
....." (NR)

"Art. 8º-A. O Ministério das Cidades, nas situações enquadradas nos incisos VI e VII do parágrafo único do art. 7º, deverá notificar, no prazo de 60 (sessenta) dias, as instituições ou agentes financeiros para:

.....
.....

§ 4º A manifestação de interesse a que se refere o § 2º possibilitará a prorrogação dos compromissos assumidos pelas instituições ou pelos agentes financeiros pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, contado a partir de 26 de agosto de 2020, para conclusão e entrega das unidades habitacionais.

.....
....." (NR)

"Art.
13.

.....
.....

§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados o limite de renda definido para o PMCMV, as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal e as demais regras estabelecidas na regulamentação do Programa." (NR)

"Art. 20. Fica a União autorizada a participar, observadas suas disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas dotações anuais, do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), que terá por finalidades:

.....
.....

§ 1º-B. (Revogado).

.....
....." (NR)

"Art.	
42.

	§ 4º A redução prevista no inciso II do caput aplica-se às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020." (NR)
	"Art. 43-B. A redução prevista no inciso II do caput do art. 43 aplica-se também às operações com imóveis residenciais de empreendimentos fora do PMCMV contratados com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020."
"Art.	
73.
	I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, com obrigatoriedade de construção de rampas de acesso nas calçadas e nos espaços públicos no âmbito do PMCMV;

	III - condições de sustentabilidade das construções e dos espaços adequados e/ou destinados para animais domésticos (pets) em cada unidade habitacional;

	V - condições de habitabilidade e sustentabilidade das construções.

" (NR)
	Art. 33.O art. 1º da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XI:
"Art.	
1º

	XI - das obras e serviços de engenharia para infraestrutura, construção, requalificação, urbanização e regularização fundiária no âmbito das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação.

" (NR)
	Art. 34. O art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:
"Art.	
784.

.....
.....
§ 4º Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura." (NR)

Art. 35.A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

30.

.....
.....
§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta e as entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S ou a Reurb-E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta Lei." (NR)

"Art.

36.

.....
.....
§ 6º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais.

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela Reurb, na forma do inciso I **docaput** deste artigo, poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida." (NR)

"Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar-se de recursos financeiros públicos e privados.

§ 1º Os projetos e as obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários, poderão ser financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Fundo de

Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), bem como por outras fontes de financiamento públicas, privadas ou internacionais.

§ 2º Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados a realizar as operações financeiras para as obras de infraestrutura referidas no § 1º os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista, que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas.

§ 3º As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a Reurb são as previstas no art. 17 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

§ 4º O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados." (NR)

"Art. 37-A. Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista no art. 35 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para fins de viabilizar a elaboração de projetos, a indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S.

Parágrafo único. As prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento das finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente."

"Art.

44.

.....

§ 8º O oficial do cartório de registro de imóveis, ao abrir as matrículas individuais decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo, no campo relativo ao proprietário atual, texto informando que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários." (NR)

Art. 36. A Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 17-A. As instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes poderão fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada de que trata esta Lei.

Parágrafo único. (VETADO)." (NR)

Art. 37.(VETADO).

Art. 38. A Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

16.

.....

.....

§ 2º O valor mínimo faturável aplicável aos participantes do SCEE inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), instituído pela Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social), deve ter redução de no mínimo 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor mínimo faturável aplicável aos demais consumidores equivalentes, conforme regulação da Aneel." (NR)

"Art.

24.

Parágrafo único. (VETADO)." (NR)

"Art. 36-A. A unidade consumidora participante do SCEE poderá comercializar excedente de energia elétrica com órgãos públicos desde que seja beneficiária de programa social ou habitacional das esferas federal, estadual, distrital ou municipal."

Art. 39.A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.

6º

§

1º

.....

.....

IV - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio, poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis, e as referidas instituições financeiras arquivarão o instrumento contratual ou título em pasta própria.

.....

....." (NR)

Art. 40. Permanecerão submetidos à Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020, e à Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, todos aqueles firmados e contratados após 26 de agosto de 2020.

§ 1º Os contratos que venham a ser firmados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência das operações referidas no **caput** poderão ser beneficiados pelas regras estabelecidas por esta Lei, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de que tratam o **caput** e o § 1º deste artigo para os quais não existam beneficiários qualificados obedecerão às mesmas faixas de renda e aos demais critérios de seleção, hierarquização, priorização e preferência dispostos nesta Lei e nos demais regulamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 41. A partir da data de publicação da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, todas as operações com benefício de que trata o art. 4º desta Lei integrarão o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 42. O Ministério das Cidades fica autorizado a convalidar atos administrativos preparatórios de operações futuras praticados sob a vigência da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Parágrafo único. O disposto nesta Lei poderá ser aplicado na convalidação de que trata o **caput**, desde que em benefício da operação e que não colida com as diretrizes previstas no art. 3º.

Art. 43. Revogam-se:

I - os seguintes dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009:

- a) o § 2º do art. 4º;
- b) os §§ 2º e 17 do art. 6º-A;
- c) o inciso III do **caput** do art. 7º-B; e
- d) o § 1º-B do art. 20;

II - os seguintes dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021:

- a) os arts. 1º a 16; e
- b) o art. 25;

III - os seguintes dispositivos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS):

- a) o art. 6º-B;
- b) o inciso III do § 3º do art. 9º;
- c) o § 3º-B do art. 9º;
- d) o § 3º-C do art. 9º;
- e) os §§ 12 e 15 a 17 do art. 9º; e
- f) o § 3º-A do art. 20-D.

Art. 44. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 13 de julho de 2023; 202º da Independência e 135º da República.

**LUIZ
INÁCIO
LULA DA
SILVA**

*Jader
Fontenelle
Barbalho
Filho
Antônio
Waldez Góes
da Silva
Fernando
Haddad
Geraldo José
Rodrigues
Alckmin Filho
Flávio Dino
de Castro e
Costa
Alexandre
Silveira de
Oliveira
Simone
Nassar Tebet*

Portaria MCID Nº 340 DE 05/04/2024
Publicado no DOU em 8 abr 2024

Altera a Portaria MCID Nº 724/2023, a Portaria MCID Nº 725/2023, e a Portaria MCID Nº 727/2023, referentes à linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei Nº 14620/2023.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, no art. 11, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e na Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, resolve:

Art. 1º A Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 28.....

§ 1º

.....

IV - responsabilidade do ente público ou das concessionárias responsáveis, com a anuência dessas nessa hipótese, pela manutenção e operação de sistemas ou equipamentos, quando o empreendimento demandar a construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia ou equipamentos;

V - cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato; e

VI - responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública.

....." (NR)

Art. 2º O Anexo II da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Tabela 1.....

.....

2.....

.....

II.....

.....

b) no caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 10.000 (dez mil) m².

c) no caso de desmembramento, a soma das áreas dos lotes deve corresponder à área máxima de 10.000 (dez mil) m².

d) A existência de legislação municipal que defina as áreas máximas de que tratam as alíneas "b" e "c" afasta o cumprimento do limite por elas definido.

e) Fica admitida a extrapolação da área máxima de que tratam as alíneas "b" e "c" nos casos em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura.

.....

4.....

I.

.....

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízos da avaliação de soluções compartilhadas para os espaços de esporte, lazer e cultura, situados em área pública ou em área a ser doada ao domínio do Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos.

.....

II.

..

.....

b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, deve ser observado o limite de 200 (duzentas) UH por condomínio, sendo admitido o máximo de 300 (trezentas) UH por condomínio nas hipóteses, previstas nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m².

.....

IV.

.....

e) O empreendimento constituído por edificações unifamiliares ou multifamiliares deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados a:

I. obrigatoriamente, execução de uma sala de biblioteca em área condominial por condomínio; ou uma sala de biblioteca em área pública em loteamento(s) ou conjunto de condomínios; e

I.1 a sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais;

II. de forma complementar, execução de equipamentos esportivos, de lazer e espaços exclusivos cercados destinados a animais de estimação, preferencialmente em área pública.

....." (NR)

Art. 3º O Anexo III da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Tabela 1.....

.....

2.....

I.....

.....

c).....

.....

VIII. Varanda - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m2. É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório.

.....

4.....

.....

V.
..

.....

b).....

.....

VI. As portas de acesso aos espaços de uso comum, aos blocos e às unidades habitacionais não devem possuir vidros até altura de 1,10m.

....." (NR)

Art. 4º O Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"1.....

.....

1.3.....

1.3.1 Fica dispensada a aplicação do disposto no item 1.3 nas hipóteses de operações de requalificação de imóveis doados.

....." (NR)

Art. 5º A Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 7º A partir da publicação da(s) Portaria(s) de enquadramento, incumbirá ao proponente a apresentação da documentação necessária para atestar a técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta pelo agente financeiro, a quem caberá submeter ao Gestor do FAR aquelas aptas à contratação em até 150 (cento e cinquenta) dias, prorrogáveis por igual período desde que, até o término do prazo inicial:

I - a documentação para análise preliminar de engenharia tenha sido apresentada ao agente financeiro, quando se tratar de proposta que tenha a construtora como proponente; ou

II - seja comprovado ao agente financeiro a publicação de edital de chamamento público para a escolha da empresa do setor da construção civil, quando se tratar de proposta que tenha o Ente Público Local como proponente.

.....

§ 4º Na hipótese de que trata o inciso I do caput, a documentação para análise preliminar de engenharia compreenderá a apresentação da matrícula do imóvel, de levantamento planialtimétrico cadastral, de projetos de implantação e arquitetônico, e de layout das unidades habitacionais padrão e adaptadas à acessibilidade universal; além de informações do terreno, infraestrutura e suas interferências, tipologia, vagas de garagem, sistema construtivo e equipamentos comunitários.

§ 5º Na hipótese de que trata o inciso II do caput, o Ente Público Local deverá comprovar ao agente financeiro a conclusão do chamamento público em até 60 (sessenta) dias, contados a partir do início da prorrogação do prazo.

§ 6º O Ministério das Cidades poderá autorizar o enquadramento e a contratação de novas propostas em quantidade de unidades habitacionais correspondente às frustradas por descumprimento do prazo de que trata o caput ou por inviabilidade manifesta antes de seu vencimento, conforme aferição realizada pelo agente financeiro.

....." (NR)

Art. 6º Ficam revogados:

I - o §5º do art. 20 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023; e

II - o §2º do art. 7º da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

SAN MARTINHO





PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ESTUDO TÉCNICO
PRELIMINAR

Objeto

Seleção de empresa para elaboração de projetos e execução dos empreendimentos “Pirassununga 1 e Residencial Pirassununga 2”: localizados no Prolongamento da Rua Almiro Godinho, nº 1400, e Prolongamento da Rua José Rodrigues Sobrinho, nº s/n Jardim Residencial San Martinho – matrículas do imóvel nº 33.603 e nº 33.601, cidade Pirassununga-SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Sumário

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.....	3
3	PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.....	5
4	REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	5
5	ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES.....	6
6	LEVANTAMENTO DE MERCADO.....	6
7	ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.....	6
8	DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO.....	6
9	JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO.....	7
10	RESULTADOS PRETENDIDOS.....	7
11	PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS.....	7
12	CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.....	7
13	IMPACTOS AMBIENTAIS.....	7
14	MATRIZ DE RISCO.....	8
15	CONCLUSÃO.....	8
16	ANEXO.....	8



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

1 INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem fundamento no §1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 16º do Decreto Municipal nº 8819/2024 e tem como objeto a **Seleção de empresa para elaboração de projetos e execução do(s) empreendimento(s): localizado(s) no Prolongamento da Rua Almiro Godinho, nº 1400, e Prolongamento da Rua José Rodrigues Sobrinho, nº s/n Jardim Residencial San Martinho – matrículas do imóvel nº 33.603 e nº 33.601, cidade Pirassununga-SP, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I.**

Na Figura 1 encontra-se a localização da área:



Figura 1 - Localização da Área para o Empreendimento

Este ETP tem por objetivo evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, e abordará os seguintes elementos:

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - Requisitos da contratação;

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - Justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Pirassununga identificou uma demanda significativa por moradias acessíveis na faixa de renda contemplada pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa I. A construção de 200 unidades habitacionais visa suprir parte dessa carência, proporcionando moradias dignas e acessíveis para a população de baixa renda.

Diante desta demanda o Município fez adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa I conforme Portaria 488 de 19/05/2025.

Em seguida, foi encaminhado objeto de lei autorizativa para doação do terreno ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, referente a esse empreendimento. Tal medida representa uma utilização estratégica de recursos públicos, visando maximizar o potencial do espaço para o benefício social. A escolha do local considera critérios de acessibilidade, infraestrutura urbana e proximidade de serviços essenciais, contribuindo para o desenvolvimento ordenado da cidade. Serão beneficiadas em torno de 200 famílias com renda familiar de até R\$ 2.850,00.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Os imóveis a serem construídos serão destinados às famílias, que se enquadrem dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV - FAR) – FAIXA I, conforme Lei 14.620 do PMCMV. As famílias serão selecionadas por esta Municipalidade, em conformidade com as diretrizes do Programa MCMV, do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, que realizarão o enquadramento e contratação das unidades habitacionais.

Diante do exposto, fica claro o interesse público e a necessidade da Seleção de empresa para elaboração de projetos e execução do empreendimento, para a urbanização da área e atendimento as famílias mais carentes.

3 PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não foi prevista no Plano de Contratações Anual de 2025. Ressalta-se, contudo, que os recursos destinados à execução são provenientes de financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida, operacionalizado pela Caixa Econômica Federal. Assim, a contratação justifica-se pela vinculação ao referido programa federal, sendo financiada por fonte específica que não integra o orçamento corrente da Prefeitura.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para elaboração do projeto básico e executivo do empreendimento de HIS (Habitação de Interesse Social) será necessário atender o art. 6º, inciso XXV e XXVI, da Lei 14.133/2021.

A empresa, que, conseqüentemente, será a executora da obra, deverá atender e fazer uso de materiais que estejam de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), promovendo a qualidade, produtividade e sustentabilidade no habitat; utilizando materiais de construção em conformidade com as normas técnicas e, de preferência, por materiais fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos Programas Setoriais da Qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC); efetuar uso de Documento de Avaliação Técnica (DATEC) vigente para a incorporação de tecnologias inovadoras, como também, a adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, ações realizadas no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), conforme especificado nos projetos.

A construção deverá cumprir integralmente todas as especificações, normas e padrões técnicos presentes na Portaria MCID Nº 725, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID 340/2024 e Portaria MCID 489/2025 e demais normas, no qual constam todas as informações e procedimentos para o perfeito andamento destes trabalhos (obra), assim como todas as diretrizes de segurança do trabalho.

Todos os materiais empregados na execução dos trabalhos deverão estar em conformidade com as especificações técnicas, e, em hipótese alguma, serão aceitos materiais em desacordo.

Vale ressaltar que a construção deste objeto só dará início após a empresa estar devidamente qualificada pela Caixa Econômica Federal e ter cumprido todas as tratativas solicitadas pela instituição citada.

A Prefeitura de Pirassununga e a Caixa Econômica Federal, por intermédios de seus agentes, irão



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

efetuar o acompanhamento, conferência e fiscalização das execuções dos serviços do objeto deste Termo e, quando preciso, receber assessoria de empresa especializada.

Sobre o critério de julgamento **MELHOR TÉCNICA**. A avaliação e categorização serão determinadas por meio da aplicação de parâmetros específicos, englobando aspectos técnicos, financeiros e operacionais. O total máximo de pontos atribuídos será de 40 (QUARENTA) pontos.

As empresas licitantes deverão realizar vistoria ao terreno destinado ao futuro empreendimento, para conhecimento de suas características urbanísticas e topográficas, sobre a ótica da viabilidade da implantação do empreendimento para sua participação no certame licitatório. Nesta ocasião deverão ser verificadas eventuais ocorrências que possam dificultar a realização dos serviços, tais como, logística de acesso ao terreno, instalação de equipamentos, entre outros. Caso não for possível a realização de vistoria, a licitante poderá apresentar declaração formal assinada pelo responsável técnico acerca do conhecimento das condições e peculiaridades da contratação.

O contato para agendamento da vistoria é por meio do telefone (19) 3565-8041 e/ou e-mail dehab@pirassununga.sp.gov.br. O detalhamento técnico dos serviços serão incluídos e detalhados no Termo de Referência.

5 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para estimativa das quantidades será utilizado o estudo preliminar de implantação, feito por essa Secretaria, onde prevê 200 unidades habitacionais.

6 LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica do tipo de solução a contratar, não se aplica a presente contratação, uma vez que trata-se da contratação de projetos para a construção de um empreendimento habitacional de interesse social, onde nesta contratação, através de estudos, serão discutidos as alternativas possíveis de todos os sistemas construtivos do empreendimento, definindo assim a melhor alternativa a se adotar com base nas especificações técnicas das Portarias MCID 725 de 15 de julho de 2023, 340/2024, 489/2025 e da Lei 14.620 que rege o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

7 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação para cada unidade habitacional é de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) que provêm dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial(FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I. Perfazendo o valor total de R\$ 31.600.000,00 (trinta e um milhões e seiscentos mil reais) conforme Portaria MCID – 489 (tabela 1, Anexo V) de 19 de Maio 2025.

8 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Os projetos básicos e executivos estabelecem as condições técnicas a serem obedecidas na execução das obras e serviços, fixando os parâmetros a serem atendidos, como especificações de materiais, serviços e equipamentos, e constituem parte integrante dos contratos de obras e serviços de engenharia. A Seleção de empresa para elaboração de projetos e execução do empreendimento: localizado Prolongamento da Rua Almiro Godinho, nº 1400, e Prolongamento da Rua José Rodrigues Sobrinho, nº s/n Jardim Residencial San Martinho – matrículas do imóvel nº 33.603 – 33.601, cidade Pirassununga-SP, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I, conforme Lei 14.620 de 13 de julho 2023.

Caso os valores oriundos do FAR, não sejam suficientes para viabilizar o empreendimento, a Prefeitura de Pirassununga/SP, poderá propor a realização de aporte financeiro, execução com fonte orçamentária do próprio município e/ou com algum convênio firmado com órgãos do poder Público Federal ou Estadual para custear ou mesmo executar parte das obras.

9 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO

Não haverá a necessidade de parcelamento do objeto, uma vez que uma mesma empresa de engenharia ou arquitetura é suficiente para elaborar os projetos e estudos solicitados. Neste caso, o parcelamento do objeto, poderá gerar atrasos e inconvenientes que prejudicarão o resultado final pretendido.

10 RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, se dá na condição de que os projetos e execução serão financiados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Faixa I.

11 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não há providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

12 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há correlatas e ou interdependentes.

13 IMPACTOS AMBIENTAIS

Os possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras do empreendimento serão discutidos durante a elaboração dos estudos e projetos, bem como serão objeto de análise e orientação da equipe técnica do agente financeiro contratante (CAIXA), responsáveis pelo enquadramento legal e contratação do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

14 MATRIZ DE RISCO

A Matriz de Riscos a ser assumida pela futura contratada dar-se-ão a cargo da Caixa Econômica Federal.

15 CONCLUSÃO

Conclui-se que é necessário a seleção de empresa para elaboração de projetos e execução do empreendimento: localizado Prolongamento da Rua Almiro Godinho, nº 1400, e Prolongamento da Rua José Rodrigues Sobrinho, nº s/n Jardim Residencial San Martinho – matrículas do imóvel nº 33.603 – 33.601, cidade Pirassununga-SP, proporcionando moradia digna e melhores condições de vida.

16 ANEXO

Em anexo segue área destinada ao empreendimento matrícula imóvel nº 33.603 e nº 33.601, cidade Pirassununga-SP



Documento assinado digitalmente
gov.br AUGUSTO GUELLI
Data: 21/10/2025 10:05:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Pirassununga/SP, 16 de outubro de 2025.

Aprovo o ETP – Estudo Técnico Preliminar

Gestor do ETP: Augusto Guelli – DESIGNADO PELO SECRETÁRIO.

Diretor Municipal de Habitação



C E R T I D ã O

Pedro Westphal Nunes,
Superintendente do SAEP – Serviço de
Água e Esgoto de Pirassununga,
Estado de São Paulo, no uso de suas
atribuições legais;

Atendendo a solicitação contida no Protocolo 1584/2025 **CERTIFICA**, para os devidos fins, que o local onde será implantado os Empreendimentos Pirassununga 1 e Residencial Pirassununga 2, do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), é atendido por redes públicas de água tratada, é atendido por redes coletoras de esgoto e é atendido por galeria de águas pluviais.

Pirassununga ao sexto dia do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco.

Pedro Westphal Nunes
Superintendente





AV. NEWTON PRADO , 2664 - CENTRO - CEP: 13631-901

DE SEGUNDA A SEXTA, DAS 08H00 ÀS 11H:20 E DAS 13H00 ÀS 16H:50

SAEP PIRASSUNUNGA - SP

(19) 3565-4511



CÓDIGO DE ACESSO

D03F3BB8547F46E79F4C3B6A38FC2A35

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Assinante: PEDRO WESTPHAL NUNES em 15/10/2025 08:29:14

CPF:***.***-629-88

Certificadora: ICP-BRASIL - AC SYNGULARID MULTIPLA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://saepira.flowdocs.com.br:8443/public/assinaturas/D03F3BB8547F46E79F4C3B6A38FC2A35>