



**MINISTÉRIO DAS CIDADES**

*(Publicada no DOU em 25 de fevereiro de 2010)*

**PORTARIA Nº 93 DE 24 DE FEVEREIRO DE 2010.**

Dispõe sobre a aquisição e alienação de imóveis sem prévio arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR e do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II, do parágrafo único, do art. 87, da Constituição Federal, o inciso III, do art. 27, da Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003, o art. 3º, do Anexo I, do Decreto nº 4.665, de 3 de abril de 2003, e considerando o disposto no § 3º, do art. 1º e nos incisos I e II do art. 5º, da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, no art. 18 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e no Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009, resolve:

Art.1º Estabelecer as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis sem prévio arrendamento, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR e do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV na forma dos anexos I e II a esta Portaria.

Art.2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Portaria nº 139, de 13 de abril de 2009.

**MARCIO FORTES DE ALMEIDA**

## ANEXO I

### AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS SEM PRÉVIO ARRENDAMENTO

#### 1. DIRETRIZES

As operações de aquisição e requalificação de imóveis destinadas à alienação sem prévio arrendamento serão implementadas de acordo com as seguintes diretrizes:

- a) fomento à oferta de unidades habitacionais por meio da construção de novas moradias e da requalificação de imóveis já existentes em áreas consolidadas;
- b) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- c) intervenção habitacional em áreas objeto de planos diretores no âmbito estadual ou municipal, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo;
- d) criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil;
- e) promoção de condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda conforme disposto no art. 73 da Lei 11.977/2009;
- f) reserva de 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos, conforme disposto no art. 38, inciso I, da Lei nº 10.741/2003 - Estatuto do Idoso; e
- g) atendimento às diretrizes do PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, principalmente no que diz respeito à utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas e à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil; e
- h) execução de trabalho técnico social, em empreendimento com regime de condomínio, entendido como um conjunto de ações voltadas para o exercício da participação cidadã, visando promover a melhoria de qualidade de vida das famílias beneficiadas e a sustentabilidade dos empreendimentos.

#### 2. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

##### 2.1 MINISTÉRIO DAS CIDADES, na qualidade de Agente Gestor do PAR

- a) estabelecer diretrizes e fixar regras e condições para a aquisição e alienação dos imóveis sem prévio arrendamento, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional entre outras julgadas necessárias, na forma disposta neste Anexo;
- b) fixar, em conjunto com o Ministério da Fazenda, a remuneração da Caixa Econômica Federal - CAIXA pelas atividades exercidas no âmbito destas operações, na forma disposta no parágrafo 2º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004;
- c) estabelecer os critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários do programa, conforme disposto no § 4º do art. 2º do Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009;
- d) encaminhar às 2 (duas) Casas do Congresso Nacional relatório semestral sobre as ações do Programa; e
- e) acompanhar e avaliar o desempenho do programa.

## 2.2 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, na qualidade de Agente Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e Agente Executor do PAR:

- a) expedir os atos necessários à operacionalização das operações de aquisição e alienação dos imóveis;
- b) definir, com base nas diretrizes fixadas no item 1 e demais disposições deste Anexo, os critérios técnicos a serem observados na aquisição e alienação dos imóveis;
- c) analisar a viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão;
- d) contratar a execução de obras e serviços considerados aprovados nos aspectos técnico, jurídico e econômico-financeiro, observados os critérios estabelecidos no item 6 deste Anexo;
- e) adquirir as unidades destinadas à alienação sem prévio arrendamento, na qualidade de agente gestor do FAR;
- f) providenciar o cancelamento perante o Cartório de Registro de Imóveis, por meio do instrumento de alienação dos imóveis pertencentes ao FAR, das averbações pertinentes às restrições e destaques referidos no parágrafo 4º do art. 2º da Lei 10.188/2001;
- g) expedir e publicar, no Diário Oficial da União, os atos normativos necessários à operacionalização da aquisição e alienação dos imóveis;
- h) observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- i) providenciar o cadastramento dos beneficiários do Programa no Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT e solicitar ao Poder Público o cadastramento no Cadastro Único – CADÚNICO; e
- j) contratar a execução do trabalho técnico social e acompanhar a sua execução.

## 2.3 ESTADOS, DISTRITO FEDERAL E MUNICÍPIOS ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao programa:

- a) identificar as regiões e zonas de intervenção prioritárias para implantação dos projetos;
- b) promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de produção dos imóveis, apresentando propostas legislativas, quando for o caso, que disponham sobre a desoneração de tributos incidentes sobre os imóveis e as operações de aquisição e alienação sem prévio arrendamento;
- c) providenciar as autorizações, alvarás, licenças e outras medidas necessárias à aprovação e viabilização dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, complementares e de implantação de infraestrutura básica;
- d) adotar medidas em seu âmbito de atuação que contribuam para a celeridade do licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, bem como nas situações envolvendo concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e saneamento;
- e) aportar recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços do empreendimento;
- f) responsabilizar-se pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão dos imóveis e até a data de entrega dos imóveis aos beneficiários finais; e
- g) apresentar proposta legislativa que disponha sobre os critérios e a forma de reconhecimento do empreendimento a ser construído como de zona especial de interesse social – ZEIS;
- h) selecionar os beneficiários finais, observados os critérios de elegibilidade e seleção da demanda definidos pelo Ministério das Cidades em normativo específico.

2.4 EMPRESAS DO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL interessadas em participar do programa:

- a) apresentar à CAIXA projetos de produção de empreendimentos para alienação dos imóveis; e
- b) executar os projetos aprovados pela CAIXA.

## 2.5 PÚBLICO-ALVO

Famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 1.395,00 (hum mil, trezentos e noventa e cinco reais) e desde que o proponente não seja proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial ou detentor de financiamento habitacional em qualquer localidade do país, e não tenha recebido benefícios de natureza habitacional, oriundos de recursos orçamentários da União.

## 2.6 ÁREA DE ATUAÇÃO

As operações de aquisição de imóveis serão implementadas nas capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas, nas regiões metropolitanas de Campinas/SP e Baixada Santista/SP, no Distrito Federal e nos municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes.

2.6.1. O enquadramento do município se dará com base nas seguintes fontes de informação:

- a) A verificação da população deverá ser realizada com base na mais recente estimativa populacional disponível no sítio eletrônico do IBGE.
- b) A caracterização do município como integrante de região metropolitana deverá ser feita com base nos dados disponíveis no sítio eletrônico do IBGE.

2.6.2 Excepcionalmente, propostas de operações em municípios com população inferior a 50 mil habitantes, que se enquadrem nas situações descritas na alínea “d” do item 5 desse Anexo, deverão ser encaminhadas à apreciação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, mediante solicitação fundamentada da CAIXA.

## 3 ORIGEM E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Para os fins previstos neste instrumento serão utilizados os recursos transferidos pela União ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, conforme disposto no art. 18 da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, regulamentada pelo Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009.

3.1 Os recursos, em consonância com o art. 15 do Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009, encontram-se distribuídos entre as Unidades da Federação, na forma do Anexo II desta Portaria.

3.1.1 A distribuição entre Unidades da Federação foi efetuada de acordo com a estimativa do déficit habitacional para famílias com renda até três salários mínimos, considerando os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, referente ao ano de 2007 e suas atualizações.

3.1.2 Compete à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades efetuar remanejamentos de recursos entre as Unidades da Federação, em função da demanda qualificada para contratação, a partir de solicitação fundamentada formulada pela CAIXA.

#### 4 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Os projetos observarão especificação técnica mínima, disponível para consulta nos seguintes endereços eletrônicos: [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br) ou [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

4.1 Os projetos serão elaborados para a execução de empreendimentos inseridos na malha urbana e que contem com a existência de infraestrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como vias de acesso e transportes públicos.

4.1.1 Deverá ser considerada a existência ou ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer.

4.2 No caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento ou conjunto habitacional, cuja infraestrutura não se encontra executada, o valor de investimento poderá compreender os custos com a infraestrutura externa aos lotes adquiridos.

4.3 Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca das condições de acessibilidade, os projetos deverão possuir no mínimo 3% de suas unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e idosas.

4.3.1 No caso de empreendimentos verticais, todas as unidades térreas deverão ser adaptáveis ao uso acima descrito.

4.4 Preferencialmente, os projetos de empreendimentos localizados nos municípios das regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste poderão contemplar sistemas de energia solar.

#### 5 CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO DE PROJETOS

Serão preferencialmente selecionados, para fins de contratação, os projetos que apresentarem as seguintes características:

- a) maior contrapartida do setor público local, na forma prevista nas alíneas “ b” e “e” do subitem 2.3 deste Anexo I;
- b) menor valor de aquisição das unidades habitacionais ;
- c) existência prévia de infraestrutura (água, esgoto e energia); e
- d) destinados a atender demanda habitacional decorrente de:
  - d.1) crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos de infraestrutura tais como: usinas, portos, aeroporto, rodovias e outros; e
  - d.2) situação de emergência ou de calamidade pública declarada por Decreto Municipal e reconhecida por Decreto estadual e Portaria da Secretaria Nacional de Defesa Civil do Ministério da Integração Nacional.
- e) implantação pelos municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade; e
- f) implantados em municípios integrantes de territórios da cidadania, nos casos de municípios com população entre 50 e 100 mil habitantes.

## 6 VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO DAS UNIDADES:

Os valores máximos de aquisição das unidades, observadas as áreas de atuação definidas no item 2.6 deste Anexo I, são os seguintes:

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
SP/DF	Municípios integrantes das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e DF	52.000,00	48.000,00
	Demais Municípios	46.000,00	42.000,00
RJ	Capital	51.000,00	47.000,00
	Municípios integrantes da região metropolitana do estado do Rio de Janeiro	49.000,00	45.000,00
	Demais Municípios	42.000,00	38.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	46.000,00	42.000,00
	Demais Municípios	42.000,00	38.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	46.000,00	42.000,00
	Demais Municípios	41.000,00	37.000,00
PE/CE	Capital e respectiva região Metropolitana	45.000,00	41.000,00
	Demais Municípios	41.000,00	37.000,00
RS, PR, SC	Capital e respectivas regiões metropolitanas e demais municípios	45.000,00	41.000,00
AC, AM, AP, PA, RO e RR		43.000,00	39.000,00
TO		42.000,00	38.000,00
ES, MT, MS, e GO		42.000,00	39.000,00
AL, RN, PB, PI, SE e MA		41.000,00	37.000,00

6.1 Observados os limites máximos acima, para apuração do valor de aquisição da unidade pelo FAR, o valor do aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis ofertados pela União, DF, Estado ou Municípios deverá ser deduzido do valor total do empreendimento.

6.1.1 Fica admitido que o valor correspondente ao aporte acima referido seja revertido no aumento da área da unidade habitacional ou em equipamentos sociais no empreendimento.

6.2 Ao valor máximo de aquisição das unidades poderão ser acrescidos os custos relativos a aquisição e instalação de equipamento de energia solar, incluindo os serviços de instalações hidráulicas.

6.2.1 Os custos totais para implantação de sistema de energia solar serão limitados a R\$ 2.500,00, para cada unidade habitacional, em empreendimentos multifamiliares verticais e a R\$ 1.800,00 para cada unidade habitacional, em empreendimentos horizontais.

6.2.2 O valor de aquisição do equipamento deverá ser compatível com o valor médio praticado no mercado local e deverá ser apurado com base em pesquisa realizada pela CAIXA.

## 7. REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

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

7.1 Os valores máximos de aquisição e requalificação da unidade habitacional são aqueles definidos no item 6 desse Anexo I.

7.2 As propostas de projetos de requalificação em imóveis oriundos da União, que excederem os valores dispostos no item 6 desse Anexo I, deverão ser encaminhados à apreciação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, mediante solicitação fundamentada da CAIXA.

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

## 8 TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

O trabalho técnico social terá como objetivo viabilizar o exercício da participação cidadã, mediante trabalho informativo e educativo, que favoreça a organização da população, a educação sanitária e ambiental e a gestão comunitária, visando promover a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas.

8.1 O trabalho técnico social será implementado de acordo com as seguintes diretrizes:

- a) divulgação de informações sobre o Programa;
- b) estímulo à organização comunitária visando à autonomia na gestão democrática dos processos implantados;
- c) discussão, planejamento e implantação de gestão condominial; e
- d) disseminação de conceitos de educação patrimonial e educação ambiental, que internalizados pelos beneficiários favorecem a correta ocupação e manutenção dos imóveis e dos espaços comuns.

8.2 Os recursos oriundos do FAR para execução do trabalho técnico social estão limitados à 0,5% sobre o somatório dos custos do terreno e edificações, urbanização, infraestrutura interna, inclusive BDI, de cada empreendimento.

## 9 CONTRATOS DE ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os contratos de alienação dos imóveis terão prazo de vigência de 120 meses.

9.1 A prestação mensal dos contratos será fixada em 10% da renda familiar do beneficiário e a prestação mínima será de R\$ 50,00 (cinquenta reais).

9.2 Haverá quitação da operação em casos de morte e invalidez permanente e custeio de danos físicos no imóvel, durante a vigência do contrato, sem cobrança de contribuição por parte do beneficiário.

## 10 ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Objetivando o acompanhamento e avaliação do desempenho das operações, a CAIXA disponibilizará à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades o que segue:

a) Informações semanais sobre as operações em análise e contratadas, contendo, para cada uma dessas modalidades os seguintes dados:

a.1) número do contrato; nome e código do IBGE do município, Unidade da Federação, nome do empreendimento e endereço, nome e CNPJ da empresa proponente; valor total da operação, quantidade e tipologia das unidades (casa ou apartamento) que compõem o empreendimento; forma de parcelamento do solo (condomínio ou loteamento); coordenadas geográficas; data prevista para conclusão da obra e contrapartida do poder público local, se for o caso.

b) Informações mensais sobre as operações rejeitadas, contendo os seguintes dados:

b.1) número do contrato (se houver); nome e código do IBGE do município, Unidade da Federação, e endereço do empreendimento, nome e CNPJ da empresa proponente; valor total da operação, quantidade e tipologia das unidades (casa ou apartamento) que compõem o projeto; forma de parcelamento do solo (condomínio ou loteamento) e, informar se o projeto contava a expectativa de aporte de contrapartida e o motivo da rejeição.

c) Informações semanais sobre os empreendimentos concluídos, discriminando número do contrato; nome e código do IBGE do município, da Unidade da Federação e do empreendimento;

d) Informações mensais sobre as operações de alienação dos imóveis, discriminando o número do contrato do empreendimento; o nome, os números do CPF e do NIS e a faixa de renda familiar bruta dos beneficiários; e

e) Informações mensais sobre o andamento das obras: número do contrato; data da última medição, valores liberados, percentuais de execução, situação das obras (não iniciada, normal, paralisada, atrasada, outras) e providências adotadas (no caso de não iniciada, atrasada ou paralisada); data prevista de conclusão/inauguração.

10.1 A CAIXA disponibilizará as informações constantes do caput por meio de base de dados a ser formatada, em conjunto com a Secretaria Nacional de Habitação, num prazo de 10 (dez) dias contados da publicação desta Portaria.

## ANEXO II

### ALOCAÇÃO TOTAL DOS RECURSOS

Valores em R\$ 1,00

<b>Unidade da Federação</b>	<b>Valor</b>
AC	53.486.000
AM	299.209.000
AP	60.384.000
PA	721.785.000
RO	120.100.000
RR	38.268.000
TO	145.735.000
<b>NORTE</b>	<b>1.438.967.000</b>
AL	294.388.000
BA	1.199.097.000
CE	767.746.000
MA	1.083.861.000
PB	315.087.000
PE	668.077.000
PI	333.094.000
RN	279.232.000
SE	167.828.000
<b>NORDESTE</b>	<b>5.108.410.000</b>
DF	216.873.000
GO	389.085.000
MS	167.974.000
MT	185.347.000
<b>CENTRO-OESTE</b>	<b>959.279.000</b>
ES	235.024.000
MG	1.268.772.000
RJ	1.041.538.000
SP	2.369.981.000
<b>SUDESTE</b>	<b>4.915.315.000</b>
PR	594.999.000
RS	695.280.000
SC	287.750.000
<b>SUL</b>	<b>1.578.029.000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14.000.000.000</b>