DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 29/10/2026 | Edição: 205-C | Seção: 1 - Extra C | Página: 1

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 1.455, DE 23 DE OUTUBRO DE 2026

Dispõe sobre os critérios e as condições complementares para o enquadramento e os procedimentos de aprovação ministerial prévia e de acompanhamento de projetos de investimento prioritários no setor de requalificação urbana, para fins de emissão de valores mobiliários com benefícios fiscais, nos termos do disposto no art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, no art. 2º da Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, e no Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

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 12.553, de 14 de julho de 2025, no art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, no art. 2º, § 1º, da Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, e nos arts. 4º, § 1º, e 15 do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, resolve:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Portaria dispõe sobre os critérios e as condições complementares para o enquadramento e os procedimentos de aprovação ministerial prévia e de acompanhamento de projetos de investimento considerados como prioritários no setor de requalificação urbana, para fins de emissão dos valores mobiliários de que tratam o art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e o art. 2º da Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, conforme previsto no art. 4º, § 1º, e no art. 15 do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Portaria, além das definições do art. 2º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, consideram-se:

I - requalificação urbana: processo de intervenção territorial em áreas urbanas, centrais ou periféricas, que visa promover o bem-estar, a melhoria das condições de vida da população e a inclusão socioespacial, por meio da transformação de áreas degradadas, subutilizadas ou que perderam sua funcionalidade original, em conformidade com a política de desenvolvimento urbano local, podendo compreender, entre outras intervenções, retrofit, reabilitação, reconversão, recuperação, modernização e adaptação de imóveis, espaços públicos, equipamentos e infraestruturas urbanas;

II - inclusão socioespacial: processo ativo de promoção de acesso equitativo ao espaço urbano por grupos historicamente marginalizados ou segregados, eliminando barreiras físicas, econômicas e sociais que limitam seu acesso aos recursos e oportunidades urbanas e culturais;

III - delegante: o ente público que delega, por meio de instrumento de delegação, a prestação de serviços públicos, nos termos da legislação aplicável;

IV - instrumento de delegação: o ato ou contrato de concessão, permissão, autorização ou arrendamento, nos termos da legislação aplicável; e

V - projeto de investimento: conjunto de investimentos previstos no instrumento de delegação, necessários à realização das intervenções definidas no art. 6º desta Portaria, incluindo ações que complementem obras e serviços indispensáveis à execução do objeto proposto.

Art. 3º Os projetos de investimento na área de infraestrutura no setor de requalificação urbana que envolvam serviços públicos de titularidade dos entes subnacionais serão objeto de aprovação prévia do Ministério das Cidades, nos termos do art. 3º, § 2º, do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, e

conforme o procedimento especificado nesta Portaria.

Parágrafo único. Os requerimentos devem ser apresentados individualmente para cada projeto de investimento a ser financiado, total ou parcialmente, com a emissão de valores mobiliários com benefícios fiscais, conforme os termos do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Art. 4º A emissão dos valores mobiliários com benefícios fiscais relativos aos projetos de investimento de requalificação urbana de que trata esta Portaria fica condicionada à publicação prévia de Portaria de aprovação específica para o projeto pelo Ministro de Estado das Cidades, nos termos do art. 6º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Parágrafo único. Na Portaria de aprovação de que trata o caput constarão, no mínimo, as seguintes informações, em conformidade com o art. 6º, parágrafo único, e o art. 8º, caput, inciso I, do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024:

I - nome empresarial e número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ do emissor e, quando se tratar de pessoas jurídicas distintas, do titular do projeto;

II - setor prioritário em que o projeto se enquadra;

III - objeto e objetivo do projeto;

IV - benefícios sociais ou ambientais advindos da implementação do projeto;

V - datas estimadas para o início e para o encerramento do projeto ou, na hipótese de projetos já em curso, a data de início efetivo, a descrição da fase atual e a data estimada para o encerramento;

VI - volume estimado dos recursos financeiros totais necessários para a realização do projeto; e

VII - volume de recursos financeiros que se estima captar com a emissão dos títulos ou valores mobiliários, e respectivo percentual frente à necessidade total de recursos financeiros do projeto.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS COMPLEMENTARES PARA ENQUADRAMENTO

Art. 5º Os projetos de investimento pertencerão ao setor prioritário de requalificação urbana, disposto no art. 4º, inciso XIII, do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Parágrafo único. São enquadráveis como prioritários exclusivamente projetos de investimento cujas intervenções atendam, simultaneamente, às seguintes condições:

I - sejam objeto de instrumento de delegação; e

II - envolvam ações de implantação, ampliação, recuperação, adequação ou modernização nos sistemas ou estruturas tratadas no art. 6º desta Portaria.

Art. 6º Constituem critérios complementares para enquadramento no setor prioritário de requalificação urbana, nos termos do art. 4º, § 1º, do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, a previsão, no projeto de investimento, de intervenções que contribuam para o desenvolvimento das funções sociais da cidade, promovam o bem-estar da população e favoreçam a ocupação democrática e inclusiva das áreas urbanas, observada a composição dos seguintes blocos de investimento:

I - Mobilidade Urbana e Acessibilidade: melhoria da forma como as pessoas se movem e se relacionam com o espaço, priorizando o pedestre, a mobilidade ativa e o transporte coletivo, mediante:

a) infraestrutura para pedestres: criação ou recuperação de calçadas e passeios, garantindo largura e materiais adequados; implementação de faixas de pedestres elevadas e dispositivos de segurança; instalação de pisos táteis e rampas para acessibilidade universal; outras ações correlatas;

b) transporte e tráfego: implantação de infraestrutura cicloviária (ciclovias, ciclofaixas e bicicletários); implantação, ampliação, modernização ou recuperação de sistemas de transporte público (metrô, ônibus, trem, BRT, VLT, monotrilho, dentre outros); redefinição do fluxo de veículos, incluindo zonas de moderação ou restrição de tráfego; outras ações correlatas; ou

c) conectividade: ligação de áreas antes desconectadas, priorizando o pedestre, inclusive por meio de passarelas, pontes, túneis, escadas e rampas; implantação de polos multimodais (terminais e estações de transporte público de alta e média capacidade) integrados a modos de transporte individual

motorizados e não motorizados; implementação de sistemas de informação, sinalização e bilhetagem integrados que permitam a interoperabilidade entre modos de transporte; outras ações correlatas;

II - Espaços Públicos e Meio Ambiente: aumento da qualidade e do uso dos espaços de convivência, mediante:

a) requalificação ou implantação de espaços públicos de acesso livre: largos, praças, parques, jardins, orlas, esplanadas, calçadões, dentre outros;

b) requalificação ou implantação de Áreas de Preservação Permanente que interajam com o perímetro de requalificação urbana;

c) arborização urbana: plantio de espécies adequadas para conforto térmico e sombreamento, respeitando a flora local;

d) requalificação ou implantação de equipamentos de lazer e de áreas de convivência e contemplação, tais como decks, parklets, playgrounds, academias ao ar livre e quadras esportivas;

e) equipamentos de apoio, mobiliário urbano e sinalização: bancos, lixeiras, paraciclos, quiosques, painéis informativos, iluminação, sanitários, dentre outros; ou

f) gestão ambiental: implementação de pontos de coleta seletiva e educação ambiental; modernização do sistema de coleta e disposição final dos resíduos sólidos urbanos; outras ações correlatas;

III - Infraestrutura Básica: modernização e atualização dos serviços essenciais e da rede de utilidades, mediante:

a) saneamento e drenagem: implantação, expansão ou recuperação da rede de esgoto e água potável e de sistemas de drenagem urbana, inclusive para combate a inundações, e outras ações correlatas;

b) implantação de soluções baseadas na natureza (SbN), em complementação ou substituição de infraestruturas cinzas; ou

c) redes subterrâneas: implantação, expansão ou recuperação de redes subterrâneas, abrangendo sistema elétrico e de iluminação pública, infraestrutura lógica, gás encanado, dentre outros;

IV - Modernização Tecnológica: implementação da transformação digital urbana, mediante:

a) implantação de sistemas voltados à otimização da mobilidade urbana: gestão de dados para otimização da mobilidade; implantação de redes de micromobilidade compartilhada, em operação coordenada ao sistema de transporte público; sistemas de gerenciamento de estacionamentos rotativos; outras ações correlatas;

b) melhoria do sistema de iluminação pública, visando segurança e economia: modernização de luminárias para otimização do sistema de iluminação; telegestão da rede de iluminação pública; sistema de dimerização da luminância para eficientização do consumo de energia elétrica; outras ações correlatas;

c) implantação de sistemas de informações ambientais sobre poluentes e balneabilidade: instrumentos para registro de informações ambientais; sistemas de irrigação urbana inteligentes; sistemas de sensoriamento acústico; outras ações correlatas;

d) implantação de sistemas de monitoramento, previsão e alerta, com difusão de parâmetros e informações voltados à prevenção e à resposta a desastres naturais; ou

e) demais serviços, infraestruturas e equipamentos públicos que possam ser integrados por meio de tecnologias da informação e comunicação: implantação de redes públicas de acesso à internet; gestão e utilização de dados urbanos geolocalizados; governo digital; geração distribuída de energia; outras ações correlatas;

V - Edificações e Patrimônio Histórico: melhoria do edificado local e preservação do patrimônio histórico, mediante:

a) recuperação e preservação: intervenções em edifícios históricos, edifícios ociosos ou subutilizados, inclusive retrofit, reabilitação, restauração, recuperação ou modernização, para uso social (habitação social, locação social ou equipamentos públicos);

b) acesso a equipamentos públicos: requalificação do espaço público no entorno de equipamentos (escolas, unidades de saúde, centros culturais, edifícios de locação social, cemitérios, crematórios, dentre outros); ou

c) equipamentos públicos estruturantes: construção ou reforma de equipamentos públicos (escolas, bibliotecas, unidades de saúde, centros culturais, museus, edifícios de locação social, cemitérios, crematórios, dentre outros) que sejam estrategicamente localizados, garantindo acesso universal a serviços de qualidade e atuando como âncoras para a inclusão socioespacial e a qualificação do território.

§ 1º Para fins do disposto no caput, constitui condição complementar de enquadramento no setor prioritário de requalificação urbana, que o projeto de investimento contemple, cumulativamente, intervenções enquadráveis nos blocos de investimento I e II, sem prejuízo da inclusão, em caráter facultativo, de intervenções enquadráveis nos blocos de investimento III, IV e V.

§ 2º As intervenções em equipamentos públicos de que trata o inciso V, alínea "c", do caput, previstas no projeto de investimento, devem observar as diretrizes e normativos dos respectivos órgãos finalísticos.

§ 3º Os projetos de investimento devem apresentar memorial técnico contendo:

I - a descrição do ativo e do escopo das intervenções;

II - o cronograma de implementação;

III - os resultados ou impactos esperados;

IV - a indicação de aderência a parâmetros urbanísticos, socioambientais ou de infraestrutura; e

V - a demonstração da compatibilidade entre a exploração econômica prevista no instrumento de delegação e a melhoria das condições de vida da população e a inclusão socioespacial.

§ 4º Constituirá critério qualitativo de avaliação técnica dos projetos a priorização de intervenções que contribuam para a melhoria da qualidade urbano-ambiental e para o enfrentamento da mudança climática, consideradas as características do local, os modos de vida e as aspirações existentes ou emergentes no território, com vistas ao desenvolvimento socioeconômico local e à promoção do direito à cidade, conforme demonstrado no memorial técnico de que trata o § 3º deste artigo.

Art. 7º As propostas apresentadas poderão prever a alocação dos recursos captados para pagamento futuro ou reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados aos projetos de investimento prioritários, nos termos da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011.

Parágrafo único. Na hipótese de reembolso, os gastos, as despesas ou as dívidas já incorridos deverão ser comprovados por documentação idônea que demonstre sua vinculação ao projeto e sua compatibilidade com a legislação aplicável.

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO MINISTERIAL PRÉVIA

Art. 8º Para o cadastramento das propostas de projetos de investimento, o emissor deverá protocolar no Ministério das Cidades a seguinte documentação:

I - Formulário I - carta-consulta;

II - Formulário II - quadro de uso e fontes;

III - Formulário III - quadro de composição acionária do titular do projeto;

IV - declaração de regularidade emitida pelo delegante referente ao instrumento de delegação relativo à promoção de requalificação urbana, atestando a sua vigência e indicando que o projeto de investimento apresentado está contemplado no instrumento ou que sua implementação foi autorizada;

V - documento ou declaração de que o projeto foi aprovado pelo poder público municipal, estadual ou distrital competente, em observância à legislação de desenvolvimento urbano aplicável nos âmbitos federal, estadual e municipal;

VI - documentos exigidos no § 3º do art. 6º; e

VII - documentos e informações adicionais que o emissor ou o titular do projeto julgar relevantes para a caracterização dos benefícios sociais ou ambientais gerados pelo projeto de investimento.

§ 1º A documentação deve ser encaminhada por ofício à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano acompanhada das seguintes informações próprias e do titular do projeto, quando se tratar de pessoas jurídicas distintas:

I - comprovante de inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, emitido pela Receita Federal do Brasil;

II - quadro de sócios e administradores - QSA, emitido pela Receita Federal do Brasil;

III - relação das pessoas jurídicas que o integram, com a indicação dos correspondentes números de inscrição no CNPJ;

IV - certidão conjunta negativa de débitos ou certidão conjunta positiva com efeitos de negativa relativa a tributos federais e à dívida ativa da União; e

V - cópia do contrato social ou estatuto social, registrado na junta comercial competente.

§ 2º Os formulários previstos nos incisos I, II e III do caput, bem como o modelo da declaração de regularidade de que trata o inciso IV, serão disponibilizados no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

Art. 9º Quando necessário ao esclarecimento de aspectos técnicos do empreendimento contemplado na proposta, a Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano poderá solicitar a apresentação de informações adicionais, estudos e outros documentos técnicos, bem como a realização de reunião técnica.

Art. 10. O projeto de investimento será considerado aprovado como prioritário mediante publicação, no Diário Oficial da União, de Portaria do Ministro de Estado das Cidades.

§ 1º O prazo para a emissão dos valores mobiliários com benefícios fiscais será de 2 (dois) anos, contado da data de publicação da Portaria de aprovação de que trata o caput, prorrogável por igual período mediante aprovação pela Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, observados os seguintes critérios:

I - a manutenção da aderência do projeto aos requisitos que fundamentaram sua aprovação;

II - a demonstração de avanço na implementação do projeto;

III - a apresentação de justificativa de mercado para a prorrogação; e

IV - a ausência de descumprimento relevante imputável ao titular do projeto.

§ 2º O pedido de prorrogação de que trata o § 1º deste artigo deverá ser encaminhado à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do prazo final de vigência da Portaria de aprovação do projeto de investimento como prioritário, para análise.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO DE ACOMPANHAMENTO

Art. 11. O acompanhamento dos projetos de investimento será realizado diretamente pelo Ministério das Cidades, até a conclusão da sua execução.

§ 1º O titular do projeto deverá prestar contas ao Ministério das Cidades e apresentar o quadro informativo anual de usos e fontes do projeto de investimento, destacando a destinação específica dos recursos captados por meio de valores mobiliários e o alcance dos benefícios socioambientais pactuados, até 30 de abril do exercício subsequente ao da emissão dos valores mobiliários.

§ 2º Em até 90 (noventa) dias após a utilização de todo o valor captado no projeto de investimento, o titular do projeto deverá enviar relatório final de uso dos recursos e execução do projeto à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano.

§ 3º O titular do projeto deverá comunicar à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, qualquer mudança de escopo do projeto de investimento que altere a natureza, o valor ou o prazo de execução e conclusão previamente informados, que somente será aceita se atender aos requisitos estabelecidos nesta Portaria, no Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, na legislação aplicável e:

I - estiver prevista no instrumento de delegação; ou

II - tenha sido autorizada pelo delegante.

§ 4º O Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, poderá, a qualquer momento, solicitar ao titular do projeto informações sobre o andamento da execução do empreendimento previsto no projeto de investimento aprovado como prioritário, incluindo:

I - descritivo da evolução do empreendimento, com registro fotográfico;

II - principais intervenções e quantitativos executados;

III - entraves que dificultam o andamento do projeto e medidas necessárias ao seu adequado desenvolvimento;

IV - questões ambientais e fundiárias;

V - processos de subconcessão; e

VI - pendências jurídicas e regulatórias.

§ 5º Caso o instrumento de delegação termine antecipadamente, o projeto de investimento perderá o status de prioritário, sem prejuízo do benefício fiscal apurado até a data do término antecipado.

§ 6º O titular do projeto deverá informar à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano as alterações em sua estrutura societária, em atendimento ao art. 8º, caput, inciso II, do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

§ 7º O Ministério das Cidades disponibilizará, em seu sítio eletrônico, formulários padronizados específicos para o cumprimento das obrigações previstas nos §§ 1º, 3º e 6º deste artigo.

Art. 12. Alternativamente, as atividades de acompanhamento e prestação de contas ao Ministério das Cidades poderão ser realizadas, de forma complementar, por verificador independente disponibilizado pelo titular do projeto e aprovado pela Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano.

Art. 13. A Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano poderá, a qualquer momento, realizar visitas in loco para acompanhamento da implementação do projeto de investimento aprovado como prioritário.

Art. 14. O titular do projeto deverá informar à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, em até 30 (trinta) dias úteis, por meio de formulário disponibilizado no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, o quantitativo de valores mobiliários emitidos em cada emissão, quando de sua ocorrência ou sempre que solicitado pela Secretaria.

Art. 15. O Agente Fiduciário, nomeado pela escritura da emissão dos valores mobiliários, que goze dos benefícios previstos no art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e na Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, enviará à Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano, anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social do emissor, cópia do relatório de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. O titular do projeto deverá observar todas as disposições da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, da Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, e desta Portaria, sujeitando-se às penalidades legais em caso de descumprimento.

Parágrafo único. A Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano informará à Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda e à Comissão de Valores Mobiliários sobre qualquer situação que evidencie o não atendimento aos requisitos de acompanhamento definidos nesta Portaria e a

não implementação do projeto de investimento conforme aprovado.

Art. 17. Os casos omissos serão solucionados pela Secretaria Nacional de Desenvolvimento Urbano e Metropolitano.

Art. 18. Esta Portaria será revisada a cada 4 (quatro) anos contados da data de publicação desta Portaria, mediante consulta pública, para atualização de suas disposições.

Parágrafo único. A revisão observará os resultados alcançados e as contribuições recebidas durante o processo de consulta pública.

Art. 19. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ANTONIO VLADIMIR MOURA LIMA

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.