

**MINISTÉRIO DAS CIDADES**

Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Provisão Habitacional
Coordenação-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana

Parecer de mérito nº 4/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID

Referência: 59000.012950/2022-43

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. **ASSUNTO**

Proposta de alteração da Portaria nº 114, de 9 de fevereiro de 2018, do Ministério das Cidades, que estabelece as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

2. **REFERÊNCIAS**

- 2.1. Constituição Federal de 1988;
- 2.2. Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998;
- 2.3. Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;
- 2.4. Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2021;
- 2.5. Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023;
- 2.6. Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.7. Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- 2.8. Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023.

3. **DA COMPETÊNCIA**

3.1. Trata-se da análise de mérito para a edição de ato normativo (SEI 5725837) cuja finalidade é alterar a Portaria nº 114, de 2018, do Ministério das Cidades (MCID), que estabelece as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

3.2. De início, convém registrar a legislação que confere ao MCID a competência para a edição do ato normativo em proposição.

3.3. A Lei nº 14.600, de 2023, que estabelece a organização básica da Presidência Pública e dos Ministérios, em seu art. 20, e o Decreto nº 11.468, de 2023, em seu art. 1º do Anexo I, atribuem ao MCID a competência pela política setorial de habitação.

3.4. A Lei nº 10.188, de 2001, que institui o FAR, entre outras providências em seu art. 5º, atribui ao MCID a competência para estabelecer diretrizes e condições gerais para a aplicação dos recursos alocados no FAR.

3.5. A Lei nº 11.977, de 2009, e o Decreto nº 7.499, de 2011, atribuem ao MCID, respectivamente, a regulamentação e a gestão, e a fixação das diretrizes e das condições gerais de

execução, no PMCMV.

3.6. A Portaria nº 114, de 2018, em seu Anexo I, item 2.1, atribui ao MCID a competência para estabelecer as regras e condições para implantação dos empreendimentos habitacionais adquiridos pelo FAR.

4. DO CONTEXTO

4.1. A presente proposta de alteração da Portaria nº 114, de 2018, baseia-se no monitoramento da carteira de operações em execução, contratadas sob a égide da Lei 11.977/2009, realizado pelas Instituições Financeiras, Gestor Operacional FAR (GFAR) e Secretaria Nacional de Habitação, a partir do qual foi possível identificar problemas multifatoriais que se apresentam nesses empreendimentos.

4.2. Trata-se de empreendimentos contratados predominantemente há mais de uma década e, dado o aprimoramento do programa, apresentam características bastante destoantes das atualmente exigidas nas especificações urbanísticas vigentes. De maneira geral, possuem histórico de paralisações, problemas de Segurança Pública e pendências relacionadas a compromissos pregressos, firmados em gestões municipais anteriores, entre outras questões que demandam tratamentos individualizados.

4.3. Esse cenário requer constante aprimoramento das medidas saneadoras da carteira, com o fito de promover a finalização dos empreendimentos, a entrega aos beneficiários e, por fim, o alcance da finalidade do programa. Nessa perspectiva, alguns problemas complexos que acometem essas operações remanescentes induzem alterações normativas que viabilizem a adoção de providências em prol da conclusão dos empreendimentos.

4.4. Importante ressaltar o elevado custo que a manutenção dessas operações representam, sob os aspectos financeiros, operacionais, jurídicos, e também sociais. Sob esse prisma, a SNH tem centrado esforços para a desmobilização, quando justificada por fatores técnicos, econômicos e sociais, mas principalmente para oferecer resolutividade às questões que levem ao resultado esperado com o programa, qual seja, oferecer atendimento habitacional a famílias de baixa renda.

4.5. Nesse sentido, a minuta em comento aborda, em síntese, os seguintes aspectos:

- a) favorecer a compreensão da abrangência do item 6.5.5, que apresenta o conceito de empreendimento;
- b) incluir dispositivo que delimite o aporte ou a suplementação de equipamentos públicos àqueles originalmente contratados com recursos do FAR;
- c) flexibilizar o limite para o aporte e suplementação de equipamentos públicos, quando tecnicamente comprovada a sua inviabilidade;
- d) incluir os órgãos de suas administrações diretas e indiretas como atores possíveis de recepcionar empreendimentos desmobilizados por transferência não onerosa, em conformidade com a Lei 11.977, de 2009.

4.6. Oportuno esclarecer que todos os temas apresentados na proposta são desdobramentos de alterações já incorporadas pela Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023, mas que diante de situações fáticas carecem de novas alterações.

4.7. Pelo exposto, o Art. 1º da minuta apresenta proposta de alteração da Portaria nº 114, de 9 de fevereiro de 2018.

5. DO ESCOPO DA RETOMADA DE OBRAS

5.1. O Art. 2º da proposta apresenta nova redação ao item 6.5.5 do Anexo I da Portaria nº 114, de 2018, a saber:

Redação vigente:

[...]

6.5.5. O empreendimento de que trata o item 6.5 compreende todas as metas integrantes do contrato financiadas com recursos do FAR, tais como equipamentos públicos, infraestrutura externa superveniente, dentre outras.

Redação proposta:

[...]

6.5.5. O empreendimento de que trata o item 6.5 compreende todas as metas integrantes do contrato, o equipamento público previsto no ANEXO III desta portaria e a infraestrutura externa superveniente, quando couber.

5.2. A supressão do trecho "**financiadas com recursos do FAR**", no mencionado item, visa abranger a possibilidade de aporte e suplementação de recursos voltados à execução de infraestrutura externa superveniente de um empreendimento, ainda que originalmente não tenha sido prevista com recursos FAR, mas que se mostre tecnicamente imprescindível para a funcionalidade e habitabilidade necessárias para a entrega dos imóveis.

5.3. Essa medida, de aplicação bastante limitada, configura-se como alternativa mais adequada, sob a ótica da celeridade e da economicidade, nos casos em que o ente público não tenha honrado o compromisso de execução da infraestrutura ou, ainda, em que a previsão de execução se mostre incompatível com o cronograma do empreendimento, de modo a permitir a entrega das unidades e afastar o risco da ocupação irregular do empreendimento.

5.4. Frise-se que o atraso na entrega e, conseqüentemente, a ociosidade dos imóveis, torna o empreendimento vulnerável à ocupação irregular, fator de grande relevância para a tomada de decisão dos gestores, haja vista os impactos negativos ao programa, que vão desde os prejuízos financeiros decorrentes das involuções dos serviços executados até o custo social de uma reintegração de posse. Levando-se em conta que o impacto orçamentário desse cenário é inestimável, assim como os efeitos deletérios para a política habitacional local e federal, depreende-se que a prerrogativa de assunção da infraestrutura superveniente, pelo FAR, seja estratégica diante da inação de outros atores copartícipes do programa.

5.5. No que se refere ao equipamento público, tem-se a dizer que a SNH recepcionou, por intermédio do Ofício nº 109/2025/GEFUS (SEI 5722666), em 27 de março de 2025, pleito de aporte para retomada de obras de equipamentos públicos de Educação vinculados ao Empreendimento Mato Grosso II, com 1.350 unidades habitacionais, localizado em São Luís/MA, contratado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha vida – FAR, especificamente uma Creche Tipo C (APF 437108-36) e uma Escola com 12 salas padrão (APF 437107-2).

5.6. O pleito, no entanto, aponta que o valor orçado para os equipamentos voltados ao empreendimento, com recursos do FAR, foi elevado de R\$ 17.529.404,78 para R\$ 22.007.703,2, considerando que houve a involução total das obras executadas para a construção da creche e da escola. Nesse cenário, a retomada desses equipamentos supera o limite estabelecido no item 4 da portaria, a saber:

4. VALORES MÁXIMOS DE AQUISIÇÃO

4.1. O valor custeado pelo FAR para edificação dos equipamentos públicos está limitado a 6% (seis por cento) do valor de aquisição das unidades habitacionais com recursos do FAR no correspondente empreendimento ou conjunto de empreendimentos contíguos.

5.7. Segundo o GFAR, não há indicativo de contrapartida por parte do ente municipal local para execução dos equipamentos públicos, o que impõe urgência para a resolução da questão, em face da proximidade da entrega do empreendimento, prevista para julho deste ano.

5.8. Dado o porte e a localização bastante remota do empreendimento, em área de expansão do município, além do histórico de paralisações, de problemas relacionados à Segurança Pública e de dificuldades para o cumprimento do cronograma, o Ministério das Cidades, por meio de reuniões de ponto de controle, tem acompanhado o andamento das obras do empreendimento, que juntamente com as etapas I e III totaliza 3000 unidades habitacionais. Entre os inúmeros desafios a sua execução e finalização, a necessidade de provisão de equipamentos públicos de Educação voltados a atender os

futuros beneficiários mostrou-se premente, uma vez que a inexistência desse tipo de equipamento compromete sobremaneira a permanência das famílias após a entrega dos imóveis.

5.9. Diante desse cenário, a SNH e o GFAR avaliaram como plausível admitir a extrapolação do limite de 6%, estabelecido no Anexo III da Portaria nº 114, desde que o pleito esteja fundamentado tecnicamente pelo AF, no âmbito dos procedimentos de aporte e suplementação, com os motivos técnicos que inviabilizaram o enquadramento da proposta em relação ao percentual em referência. Nesse sentido, o art. 2º propõe a seguinte redação:

Redação proposta:

6.5.6.1. Nos casos em que os valores necessários para a execução ou conclusão do equipamento público, de que trata o item 6.5.5, excederem o limite estabelecido no item 4 do ANEXO III desta portaria, será admitida a sua extrapolação, desde que justificada sob os aspectos técnicos, econômicos e sociais, pela IF.

5.10. Essa medida, em algumas situações como a apresentada no caso em comento, pode não representar o acesso imediato ao equipamento, mas a garantia de construção pelo programa e a perspectiva concreta de provê-lo aos beneficiários. Nesse sentido, considerando o descompasso entre o cronograma do equipamento e do empreendimento, a autorização deverá estar condicionada ao compromisso do ente público em disponibilizar transporte escolar a equipamentos públicos existentes até que a creche e a escola tenham plenas condições de operação, conduta a ser adotada em casos análogos.

5.11. Ressalta-se que a medida potencialmente se aplica a reduzido número de equipamentos, pois limita-se àqueles contratados pelo FAR que estão pendentes de construção e/ou conclusão e, ainda, que não contarão com contrapartida que viabilizem suas execuções. Com efeito, o custo adicional ao FAR mostra-se mais vantajoso do ponto de vista econômico e social, quando comparado aos transtornos e prejuízos decorrentes de eventual atraso do cronograma de entrega e de ociosidade dos imóveis, conforme problemas já exemplificados no parágrafo 5.4.

6. DA DESIMOBILIZAÇÃO DE IMÓVEIS

6.1. A Lei nº 11.977, de 2009, dispõe sobre a desimobilização de imóveis no § 16. do Art. 6º-A, *in verbis*:

Os imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser objeto de desimobilização, 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.

6.2. Em atendimento ao mencionado parágrafo, a Portaria MCID nº 1.645, de 20 de dezembro de 2023, alterou a Portaria nº 114/2008, para regulamentação da medida, elencando Estados, Distrito Federal e União como entes elegíveis a receber os imóveis por meio de transferência não onerosa, pois na ocasião essa previsão atenderia aos casos sob acompanhamento do GFAR, AF e SNH. Entretanto, durante o processo de implementação da medida e das especificidades de cada caso, verificou-se que a inclusão de outros atores já elencados na Lei nº 11.977, de 2009, ampliaria a possibilidade de desimobilização, como o caso do Residencial Flores do Campo, em Londrina/PR, que de acordo com a legislação local está impedido de recepcionar imóveis com ônus, situação que seria solucionada com a doação dos imóveis à Companhia de Habitação de Londrina - Cohab Ld, que como entidade da administração indireta dispõe dessa competência.

6.3. Nesse sentido, considerando que a proposta harmoniza-se com o texto da lei, sugere-se a seguinte redação:

Redação vigente:

[...]

6.7.4. Nos casos em que a desmobilização ocorrer por transferência não onerosa do bem imóvel a Municípios, Distrito Federal, Estados ou União, preferencialmente para destinação de interesse social, caberá ao FAR a cobertura de eventuais despesas decorrentes do procedimento.

Redação proposta:

[...]

6.7.4. Nos casos em que a desmobilização ocorrer por transferência não onerosa do bem imóvel a Municípios, Distrito Federal, Estados ou União, **e aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas**, preferencialmente para destinação de interesse social, caberá ao FAR a cobertura de eventuais despesas decorrentes do procedimento.

7. DA URGÊNCIA DE EDIÇÃO DO ATO E DISPENSA DE ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO (AIR)

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

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

7.2. Diante do exposto, considera-se a minuta como ato de baixo impacto, uma vez que não implica aumento de custos aos atores envolvidos, tampouco de despesas orçamentárias e financeiras, além de não provocar mudanças significativas na saúde, segurança, meio ambiente, economia ou sociedade, sobretudo de forma negativa.

7.3. No que se refere às despesas para a retomada de obras de equipamento público e de infraestrutura externa, considerando-se o alcance ao número pequeno de operações e à economia de custos judiciais, de vigilância ou refazimento de serviços por involução, a medida propõe-se a minimizar os custos que poderiam ser atribuídos ao fundo em caso de frustração da entrega dos empreendimentos habitacionais. Além disso, todas as medidas observarão o limite de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) por unidade habitacional, disposto no item 6.5.3.1. da Portaria nº 114, de 2018.

8. DA OBSERVÂNCIA AO DECRETO Nº 12.002, DE 22 DE ABRIL DE 2024

8.1. Inicialmente, cumpre esclarecer que o ato normativo foi elaborado em observância ao Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

8.2. Em atendimento ao Art. 16 do mencionado decreto, a minuta de portaria explicita, no Art. 3º, que o ato normativo deverá entrar em vigor na data de sua publicação.

8.3. Passa-se, doravante, à descrição objetiva do conteúdo do parecer de mérito de que trata o art. 2º.

Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:

8.4. Como explicitado acima, os problemas que o ato visa dirimir são:

I- impeditivos para o aporte adicional ou suplementação de recursos a todo escopo de obras da operação;

II- desconformidade redacional em relação ao § 16, do Art. 6ºA da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Objetivos que se pretende alcançar:

8.5. O ato em proposição objetiva:

I- viabilizar a retomada de obra de equipamento público contratado com recursos do FAR e de infraestrutura superveniente, quando esta for imprescindível à entrega do empreendimento;

III- possibilitar também aos órgãos de administrações diretas e indiretas de Municípios, Distrito Federal, Estados ou União, a doação de imóveis de propriedade do FAR.

Identificação dos atingidos pelos atos:

8.6. O Ministério das Cidades é atingido pelo ato, uma vez que possui a competência legal para gerir, estabelecer a forma de implementação, monitorar e avaliar a linha de atendimento que opera com recursos do FAR, nos termos da Lei Federal nº 10.188, de 2021.

8.7. A Caixa Econômica Federal é atingida, na qualidade de Gestor Operacional do FAR e de agente financeiro responsável por intermediar as contratações na linha de atendimento que opera com recursos do FAR, bem como o agente financeiro Banco do Brasil.

8.8. Os entes públicos, que poderão ser apoiados na execução de infraestrutura superveniente, em caso de ausência de previsão orçamentária e, na hipótese de desmobilização, como receptores dos imóveis por transferência não onerosa.

8.9. Finalmente, serão atingidas as famílias que hoje aguardam ser atendidas pelo PMCMV e que eventualmente serão beneficiadas pela desmobilização de imóveis do FAR, bem como as famílias que aguardam a conclusão de equipamento público ou infraestrutura externa inconclusa.

Estratégia e prazo para implementação:

8.10. A publicação do ato favorecerá a implementação das medidas que já estão em curso, sendo o ato decorrente da elaboração conjunta com o Gestor Operacional do FAR que, portanto, possui ciência da alteração.

Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas:

8.11. Não se verifica renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas, uma vez que as medidas objeto desta alteração já vêm sendo implementadas no programa, no sentido de viabilizar a conclusão dos empreendimentos remanescentes, respeitado o valor limite por unidade habitacional admitido pelo programa.

9. **CONCLUSÃO**

9.1. A prática do ato fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, incisos I e II; na Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023; no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 2023; na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e no Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011; e na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023; dispositivos que inserem o ato e a matéria no rol de competências do Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado das Cidades.

9.2. Informa-se que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 1998, com o Decreto nº 9.191, de 2017.

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

À consideração superior.

[assinado eletronicamente]

TATIANE LEONEL SILVARES RESENDE

Coordenadora de Monitoramento

[assinado eletronicamente]

KEYLA NUNES DA SILVA

Coordenadora-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana

DE ACORDO.

À consideração do Secretário Nacional de Habitação

[assinado eletronicamente]

ANA PAULA MACIEL PEIXOTO

Diretora do Departamento de Provisão Habitacional

DE ACORDO.

Encaminhe-se à CONJUR-MCID para expedição de Parecer Jurídico sobre a proposta de edição de Portaria, nos termos da minuta anexa (SEI 5725837) em relação a qual esta Secretaria se manifesta de modo favorável.

[assinado eletronicamente]

AUGUSTO HENRIQUE ALVES RABELO

Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Maciel Peixoto, Diretora do Departamento de Provisão Habitacional**, em 25/04/2025, às 15:23, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Keyla Nunes da Silva, Coordenadora-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana**, em 25/04/2025, às 15:27, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Leonel Silveiras Resende, Coordenadora de Monitoramento**, em 25/04/2025, às 15:29, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Augusto Henrique Alves Rabelo, Secretário Nacional de Habitação**, em 26/04/2025, às 06:27, 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 **5725938** e o código CRC **6F3A7D95**.