



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

Parecer de mérito nº 8/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.001583/2023-20

Interessados: Ministério das Cidades; Caixa Econômica Federal; Entes Públicos Locais, Empresas do setor da construção civil

1. **ASSUNTO**

Proposta de portaria (SEI 4701828) para divulgar o resultado do processo de enquadramento de empreendimentos habitacionais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), de que trata a Portaria Ministério das Cidades (MCID) nº 727 (SEI 4689508), de 15 de junho de 2023.

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 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;
- 2.4. Lei Federal nº 14.600, de 19 de junho de 2023;
- 2.5. Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.6. Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023;
- 2.7. Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023;
- 2.8. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023;
- 2.9. Portaria Ministério do Desenvolvimento Federal (MDR) nº 532, de 23 de fevereiro de 2022;
- 2.10. Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022;
- 2.11. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.12. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- 2.13. Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023;
- 2.14. Nota Técnica nº 17/2023/CGIC/DPH/SNH-MCID (SEI 4218538), de 12 de abril de 2023;
- 2.15. Parecer de mérito nº 7/2023/CGPF-MCID/DPH-MCID/SNH-MCID (SEI 4229195), de 19 de abril de 2023;
- 2.16. Planilha CAIXA - Arquivo 20231113 (SEI 4719692) - Propostas Enquadradas, recepcionado em 13 de novembro de 2023; e
- 2.17. Planilha SNH - Propostas Enquadradas Priorizadas (SEI 4721408), de 16 de novembro de 2023.

3. **DA COMPETÊNCIA PARA A PRÁTICA DO ATO**

3.1. Trata-se de proposta de portaria (SEI 4701828) cuja finalidade é divulgar o resultado do procedimento de enquadramento de empreendimentos habitacionais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), de que trata a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

3.2. A competência para a edição do ato normativo em proposição é conferida ao MCID por intermédio da legislação a seguir relatada:

3.3. Primeiramente, a Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, estabelece as competências do Ministro de Estado, dentre elas expedir instruções para execução de leis, decretos e regulamentos, e praticar os atos pertinentes às suas atribuições.

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

3.3.2. A Lei nº 10.188, de 2001, que institui o FAR e dá 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.

3.3.3. Já a Lei nº 14.620, de 2023, bem como o Decreto nº 11.439, de 2023, atribuem ao MCID, respectivamente, a regulamentação e a gestão, e a fixação das diretrizes e das condições gerais de execução, no PMCMV. A mesma lei, em seu art. 6º, inciso III, também estabelece o FAR como uma das fontes de recursos do Programa.

3.3.4. Por sua vez, a Portaria MCID nº 724, de 2023, que estabelece as diretrizes gerais do MCMV-FAR, em seu art. 6º, inciso I, qualifica o MCID como Órgão Gestor da linha de atendimento.

3.3.5. E, por fim, a Portaria MCID nº 727, de 2023, atribui ao MCID a gestão do procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do FAR, bem como a responsabilidade pela publicação de portaria de enquadramento, nos termos de seu art. 6º.

4. **DO CONTEXTO**

4.1. O ato em proposição decorre da Portaria MCID nº 727, de 2023, que formalizou a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabeleceu a meta de contratação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), de que trata a Lei

nº 14.620, de 2023. Os motivos e fundamentos que justificaram a edição dessa portaria estão detalhadamente explicitados no Parecer de mérito nº 7/2023/CGPF-MCID/DPH-MCID/SNH-MCID (SEI 4229195), razão pela qual não serão novamente abordados neste parecer.

4.2. Tal como a ementa da referida portaria explicita, seu escopo consiste na definição do procedimento que deve ser observado pelos atores do programa para a apresentação, enquadramento e contratação dos empreendimentos habitacionais. Além disso, o normativo versa sobre a distribuição da meta de contratação, seja em função do público-alvo, seja em sua distribuição no território nacional, quando cabível. A portaria ora proposta corresponde a uma das etapas que precisam ser superadas para a posterior formalização das contratações, qual seja: a divulgação das propostas enquadradas, com fundamento no caput do art. 6º.

4.3. Necessário esclarecer que durante a reflexão que antecedeu a elaboração e envio da proposta que levaria à publicação da Portaria MCID nº 727, de 2023, houve dúvida sobre se a dinâmica a ser estabelecida para a apresentação das propostas observaria um período específico, ou se o prazo permaneceria aberto seguindo uma ordem cronológica e contínua de análise de propostas, assemelhada a uma esteira de produção. Na ocasião, essa dúvida foi superada a partir da perspectiva de que a análise cronológica e contínua poderia imprimir maior velocidade às contratações, aspecto desejado pelo Governo Federal. Assim, prevaleceu a estratégia de envio semanal, pelo Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (GFAR), da relação de propostas enquadradas para fins de enquadramento pelo Ministério das Cidades, tal como explicitou seu texto original. Mesmo assim, fixou-se prazo final para apresentação de propostas em 28 de dezembro de 2023 para as metas de que tratam os incisos I, II, III e IV do art. 1º da referida portaria.

4.4. Ocorre que essa dinâmica foi subvertida para as metas destinadas ao cadastro habitacional (incisos I e II) assim que se deu a abertura da plataforma de cadastramento de propostas pelo Agente Financeiro (AF). Isso porque em apenas três dias de sua abertura as metas de algumas unidades da federação já haviam sido preenchidas. A elevada quantidade de propostas recepcionadas pelo AF levou à necessidade de reavaliação do procedimento, por diversas razões. Uma delas diz respeito à expectativa de que o novo ciclo de investimentos do MCMV-FAR priorize propostas melhor qualificadas à luz da nova legislação do programa. Além disso, havia a compreensão de que os investimentos deveriam ser distribuídos no território nacional com equidade.

4.5. Nenhum desses aspectos poderia ser assegurado se o procedimento de enquadramento fosse norteado essencialmente pela ordem cronológica de apresentação das propostas. Deste modo, constatou-se que a definição do universo de propostas enquadradas deveria se dar a partir de olhar sobre conjunto maior e mais expressivo, a fim de que fosse possível a priorização dos empreendimentos habitacionais melhor qualificados e melhor distribuídos no território nacional. Essa perspectiva também levou à constatação de que seria inadequada a manutenção do excedente de propostas enquadradas em 20% (vinte por cento), pois esse percentual poderia ser melhor definido a partir do conhecimento do universo total de propostas enquadradas pela instituição financeira.

4.6. Da mesma forma, considerando a quantidade expressiva de propostas ingressantes que provavelmente levaria a uma quantidade de empreendimentos enquadrados bastante superior às metas estabelecidas pela portaria, concluiu-se que caberia ao Ministério das Cidades antecipar, para esta etapa, a aplicação de parte dos critérios de priorização de empreendimentos habitacionais definidos pelo art. 8º da Portaria MCID nº 727, de 2023, com vistas à edição da portaria de enquadramento. Em essência, foram esses aspectos que motivaram a recente alteração do ato normativo, por intermédio da Portaria MCID nº 1.737, de 2023. Essa antecipação, na verdade, extrapolou os critérios de priorização, pois, diante de volume muito mais expressivo de propostas enquadradas com qualificações semelhantes, foi necessário sofisticar e ampliar esses critérios para a definição do conjunto de propostas a ser divulgado.

4.7. Para além desses pontos mais relevantes, outras questões foram apresentadas por AF e GFAR assim que a Portaria MCID nº 727, de 2023, foi publicada. Todas aquelas formalmente submetidas foram formalmente respondidas pela Secretaria Nacional de Habitação (SNH) e, portanto, constam do presente processo administrativo. Ademais, no curso do procedimento, foram realizadas inúmeras reuniões com os diversos atores responsáveis pela implementação do MCMV-FAR, além de outras instâncias de governo, tais como a Casa Civil. Mesmo no âmbito do Ministério das Cidades, o procedimento de enquadramento extrapolou a atuação estrita do Departamento de Provisão habitacional (DPH), pois contou com o apoio e participação frequente do Secretário Nacional de Habitação, do Secretário-Executivo e do Ministro das Cidades, acompanhados de suas assessorias técnicas.

4.8. A partir de um juízo de razoabilidade, todas as ações promovidas no curso do desenvolvimento do processo de enquadramento das propostas por AF e GFAR foram registradas e incluídas no presente processo administrativo, com a finalidade de provê-lo do maior número de informações possível e, com isso, prover transparência e permitir a compreensão dos atos praticados pela administração a partir de sua simples leitura. A única exceção diz respeito ao registro das bases de enquadramento de empreendimentos habitacionais (arquivos em formato excel), as quais foram enviadas sucessivamente, uma em substituição a outra, uma vez que se renovavam com maior frequência. Para essas informações, optou-se pela inclusão de todos esses arquivos no Processo Administrativo nº 80000.002204/2023-19, trazendo-se para este apenas o arquivo final (SEI 4713197), na perspectiva de economia da instrução processual.

4.9. A base final de empreendimentos habitacionais enquadrados por AF e GFAR foi recepcionada em 13 de novembro de 2023 e seguiu a distribuição apresentada na tabela a seguir.

Tabela 01 - Situação Geral das Propostas de Empreendimentos Habitacionais Apresentadas em Unidades Habitacionais (UH)					
Público-alvo	Meta de contratação - UH [A]	Propostas Apresentadas - UH [B]	Propostas Não Enquadradas - UH [C]	Propostas Enquadradas - UH [D]	Percentual da Meta Enquadrado [D] / [A]
Cadastro Habitacional - Art. 1º, Incisos I e II	115.000	937.346	559.253	378.093	328,8%
Obras Públicas Federais - Art. 1º, Inciso III	3.000	4.859	3.313	1.546	51,5%
Sit. Emergência ou Est. Calamidade - Art. 1º, Inciso IV	3.000	3.646	1.956	1.690	56,3%
Total	121.000	945.851	564.522	381.329	315,1%

4.10. Necessário esclarecer que ainda não foi aberta a possibilidade de cadastramento de propostas de empreendimentos habitacionais para a meta de contratação estabelecida pelo inciso V do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023. Isso porque o próprio dispositivo já menciona a necessidade de regulamentação pelo Ministério das Cidades, providência que ainda está em andamento. Por essa razão, a tabela somente contempla propostas apresentadas no âmbito das metas de que tratam os incisos I, II, III e IV do referido artigo.

4.11. A despeito disso, pertinente acrescentar que, por ocasião do início do processo, a CAIXA recepcionou equivocadamente 18 (dezoito) propostas destinadas a esse público-alvo. Considerando que as propostas foram apresentadas de boa-fé e, na perspectiva de não prejudicar esses proponentes, em caráter excepcional, a SNH as reconduziu para a meta de cadastro habitacional.

4.12. Constata-se que para o público-alvo de que tratam os incisos III e IV do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023, o total de propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas é inferior à meta estabelecida. Deste modo, todo o universo de propostas apresentadas que foram enquadradas pelo GFAR será divulgado na portaria e prosseguirá à fase de adoção de providências com vistas à contratação. Por outro lado, para a meta destinada a famílias provenientes do cadastro habitacional, de que tratam os incisos I e II, o total de propostas apresentadas e enquadradas foi de 378.093 unidades habitacionais, quantidade bastante superior à meta de contratação estabelecida pelo normativo, de 115.000 mil.

4.13. Esse cenário permitiu um olhar mais amplo sobre a demanda de empreendimentos proposta, mas, ao mesmo tempo, impôs a necessidade de estabelecimento de critérios de priorização, na perspectiva de que o conjunto de propostas a ser divulgado seja aquele considerado de maior qualidade, sem prejuízo da distribuição representativa no território nacional. Com relação a esse último aspecto, é pertinente destacar a compreensão desta área técnica no sentido de que a distribuição da meta de contratação destinada ao cadastro habitacional deve considerar, sempre que possível, o déficit habitacional calculado para as cidades brasileiras.

4.14. Contudo, como já discorrido no Parecer de mérito nº 7/2023/CGPF-MCID/DPH-MCID/SNH-MCID (SEI 4229195), não há estudos atualizados sobre o déficit habitacional nas cidades brasileiras. Esse trabalho, embora esteja em desenvolvimento no âmbito da SNH com o apoio da Fundação João Pinheiro (FJP), ainda não foi finalizado. Sendo assim, a distribuição da meta considerou o estudo mais recente disponível, qual seja, o "Déficit Habitacional no Brasil - 2016-2019", divulgado pela FJP e disponível no sítio "https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf". O referido estudo aponta o déficit por unidade da federação (UF), parâmetro que foi utilizado para a distribuição das metas por UF estabelecidas na tabela inserida no § 2º do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023.

4.15. Ao expandir o total de propostas enquadradas para a meta dos incisos I e II disposto na Tabela 01, tem-se a distribuição por UF apresentada na tabela a seguir.

Tabela 02 - Situação por UF para a meta de Cadastro Habitacional			
UF	Número de Unidades Habitacionais		Percentual da Meta Enquadrado
	Meta	Enquadradas	
Acre	1.000	1.693	169%
Alagoas	3.481	6.557	188%
Amapá	1.000	2.496	250%
Amazonas	3.946	6.912	175%
Bahia	11.454	45.946	401%
Ceará	6.264	25.232	403%
Distrito Federal	1.000	984	98%
Espírito Santo	1.402	3.708	264%
Goiás	4.223	16.309	386%
Maranhão	9.955	25.553	257%
Mato Grosso	1.566	7.482	478%
Mato Grosso do Sul	1.070	5.285	494%
Minas Gerais	9.939	36.911	371%
Pará	8.544	20.830	244%
Paraíba	3.863	13.313	345%
Paraná	3.225	10.690	331%
Pernambuco	6.325	26.806	424%
Piauí	3.555	11.375	320%
Rio de Janeiro	7.069	16.092	228%
Rio Grande do Norte	2.874	11.428	398%
Rio Grande do Sul	3.220	13.734	427%
Rondônia	1.540	2.136	139%
Roraima	1.000	1.999	200%
Santa Catarina	1.000	4.103	410%
São Paulo	12.973	48.609	375%
Sergipe	2.458	5.766	235%
Tocantins	1.054	6.144	583%
Total Nacional	115.000	378.093	329%

4.16. Diante de um volume de propostas enquadradas bastante superior à meta estabelecida, se revelou indispensável a necessidade de definição de um percentual da meta como excedente em propostas a serem divulgadas e, também, o estabelecimento de critérios de priorização para a definição do conjunto de empreendimentos a serem divulgados, aspectos que serão doravante abordados.

4.17. Sendo assim, além do rito de recepção das propostas, vistoria do terreno e análise da documentação exigida pela norma por parte do Agente Financeiro, com a subsequente conferência dos requisitos documentais pelo do GFAR, coube ao Ministério das Cidades proceder à priorização das propostas enquadradas no âmbito das metas previstas nos incisos I e II, art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023, motivada pela superação da meta de contratação disponível.

4.18. Nesse sentido, o ato em proposição divulga as propostas enquadradas para os incisos I, II, III e IV do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023. No caso dos incisos I e II, destinadas ao atendimento de famílias do cadastro habitacional, a divulgação contempla a lista daquelas que foram priorizadas, considerando-se a meta disponível acrescida de um excedente que resulta em uma meta majorada, aspecto a ser detalhado ao longo deste Parecer.

4.19. Já em relação aos incisos III e IV, metas destinadas, respectivamente, ao atendimento de famílias impactadas por obras públicas federais e por situação de emergência ou estado de calamidade pública, a divulgação contempla todas as propostas recepcionadas que foram enquadradas pelo GFAR, uma vez que elas perfazem montante inferior à meta disponível e, sendo assim, não houve a necessidade de realizar procedimento de priorização.

4.20. Tendo contextualizado o cenário que ensejou a minuta de portaria ora proposta (SEI 4701828), serão detalhados nos tópicos seguintes deste Parecer os aspectos relativos à definição do percentual para o cálculo do excedente de propostas enquadradas estabelecido; e o processo de priorização das propostas enquadradas, ambas variáveis aplicáveis unicamente às metas previstas nos incisos I e II, art. 1º, da Portaria MCID nº 727, de 2023.

5. DO EXCEDENTE DE PROPOSTAS ENQUADRADAS - META DOS INCISOS I E II, ART. 1º, DA PORTARIA MCID Nº 727, DE 2023

5.1. O texto original da Portaria MCID nº 727, de 2023, já previa a necessidade de enquadramento de quantidade de empreendimentos habitacionais superior em 20% (vinte por cento) da meta de contratação definida para atendimento ao cadastro habitacional. Entretanto, como já explicitado no item 4 deste Parecer, compreendeu-se que esse percentual seria melhor definido a partir do conhecimento do universo de propostas enquadrado informado pelo GFAR. Por essa razão o texto normativo foi recentemente modificado no sentido de excluir o aludido percentual.

5.2. Assim, após o recebimento do conjunto de propostas enquadradas para as referidas metas, detalhado na Tabela 02, definiu-se pelo estabelecimento do excedente de propostas enquadradas em 60% (sessenta por cento) das metas estabelecidas por UF. Diversos fatores foram considerados para a definição desse percentual.

5.3. O primeiro deles diz respeito ao percentual de 30% (trinta por cento) em propostas selecionadas e não contratadas no processo de seleção realizado no ano de 2017, essencialmente pela inobservância do cumprimento das condições de contratação pelo proponente. Muitas são as condicionantes estabelecidas pela legislação do programa que precisam ser superadas para o cumprimento dos requisitos de contratação. Considera-se que o índice de frustração de 30% na seleção pregressa se deu em contexto no qual essas variáveis existiam em quantidade menor. Ou seja, tendo em vista que a nova fase do Programa institui maior quantidade de requisitos e maior rigor técnico, decorrentes de seu aprimoramento, há chance de que esse índice de frustração se mantenha, ou até sofra aumento.

5.4. Outro aspecto consiste no fato de que a análise de risco das empresas do setor da construção civil é realizada na próxima fase, de providências para cumprimento dos requisitos de contratação. Ela consiste, fundamentalmente, na verificação de que a empresa detém condições financeiras de assumir a execução da obra e prestar as garantias necessárias, muitas delas de natureza contábil, para ateste de sua saúde financeira. Além disso, incumbirá ao Agente Financeiro consultar seu Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a CAIXA (CONRES) para ver a situação de adimplência junto à instituição, circunstância que poderá afastar a participação objetiva daquelas integrantes desse cadastro negativo.

5.5. Importa destacar que essa restrição poderá se aplicar aos casos em que uma mesma empresa detenha diversas propostas enquadradas em diversas unidades da federação. Nesse caso, ainda que a empresa esteja regular e apta a contratar com o fundo, ela pode não deter capacidade operacional e financeira para assumir a execução de todos os empreendimentos enquadrados que propôs. Essa circunstância poderá gerar a frustração daquelas em que ela formalizar desistência.

5.6. Ademais, outra variável técnica relevante corresponde à impossibilidade de aferição, no curso do procedimento de enquadramento pelo GFAR, do critério técnico de contiguidade entre as propostas de empreendimento habitacional enquadradas. Nos termos da Portaria MCID nº 725, de 2023, deve ser observado o distanciamento mínimo de 1 km (um quilômetro) entre a proposta submetida e empreendimentos do programa pré-existent. Essa verificação se deu em relação aos investimentos realizados na fase de enquadramento, mas não entre as propostas ingressantes. Dessa forma, durante a próxima fase, essa verificação poderá ser realizada pelo AF no bojo da análise técnica pormenorizada de cada projeto, sendo possível que a inobservância do critério de contiguidade entre propostas localizadas numa mesma cidade leve à necessidade de que a autorização de contratação não seja concedida a todos os casos.

5.7. Por fim, outro relevante aspecto diz respeito à possibilidade de aplicação dos critérios de priorização estabelecidos no § 4º, art. 8º, da Portaria MCID nº 727, de 2023, somados a outros critérios tecnicamente justificáveis. Parte deles, como já relatado no item 4 deste Parecer, foi aplicado para a definição do conjunto de propostas enquadradas. Contudo, parte dos critérios relacionam-se diretamente com os atributos do projeto de empreendimento habitacional que será apresentado. Nesse sentido, é desejável que haja mais propostas numa mesma cidade para que seja possível priorizar aquela que ofereça produto final melhor qualificado sob o ponto de vista da legislação do Programa.

5.8. Muito embora o enquadramento das propostas não assegure qualquer direito à contratação do empreendimento habitacional, a perspectiva desta área técnica é no sentido de que as propostas que porventura reunirem condições para a contratação mas que não sejam autorizadas em razão do alcance prévio da meta estabelecida possam ser priorizadas na autorização de contratações futuras.

6. DA PRIORIZAÇÃO DE PROPOSTAS ENQUADRADAS - META DOS INCISOS I E II, ART. 1º, DA PORTARIA MCID Nº 727, DE 2023

6.1. Inicialmente, importa ressaltar que a definição da metodologia utilizada para a definição do conjunto de propostas de empreendimentos habitacionais priorizadas utilizou informações de ampla divulgação, a exemplo do Censo Demográfico 2022 realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), bem como aquelas disponibilizadas no momento de protocolização das propostas. Além disso, como já mencionado no item 4 deste Parecer, envolveu discussões em nível estratégico com tomadores de decisão deste Ministério das Cidades, da Casa Civil e da Caixa Econômica Federal (CAIXA), com vistas a otimizar a aplicabilidade dos investimentos do Programa e, paralelamente, zelar pela boa inserção dos terrenos e pela diversidade de localidades e atores interessados.

FUNDAMENTOS

6.2. O processo é norteado por dois fundamentos que conferem prioridade **(1) aos municípios com maior necessidade habitacional e (2) às melhores propostas**, em termos de qualidade, gestão pública e viabilidade de execução.

6.3. De observância intermunicipal, isto é, entre o grupo total de municípios com propostas enquadradas, o **primeiro fundamento** busca a focalização do atendimento em localidades detentoras de maior déficit habitacional absoluto. Historicamente, o PMCMV distribui suas metas físicas em atenção ao déficit habitacional apurado pela FJP. O tema é explorado no Parecer de mérito nº 7/2023/CGPF-MCID/DPH-MCID/SNH-MCID (SEI 4229195), que pautou a publicação da Portaria MCID nº 727, de 2023.

6.4. Conforme o último estudo divulgado pela instituição, "Déficit Habitacional no Brasil - 2016-2019", o déficit habitacional brasileiro corresponde a 5.657.249 unidades habitacionais, das quais 37,5% (2.119.931 UH) concentram-se em 21 (vinte e uma) regiões metropolitanas de capitais estaduais. Nesse universo, merece destaque o Município de São Paulo e seu entorno, que soma total equivalente a 10,1% (570.803 UH) de toda a carência habitacional do País.

6.5. Assim, tendo em vista que o número total de unidades habitacionais enquadradas pela CAIXA, 378.093 UH (Tabela 02), é mais do que três vezes superior à meta de enquadramento distribuída pela Portaria MCID nº 727, de 2023, para as cotas de contratação de que trata as alíneas I e II, art. 1º, desse normativo, conforme já detalhado na Tabela 02, o grupo de discussão em torno do tema optou pelo estabelecimento de ponto de corte nos municípios com população igual ou inferior a 15.000 habitantes, os quais foram excluídos do processo de priorização.

6.6. Ainda em atenção ao normativo supracitado, a diretriz encontra harmonia com as disposições contidas no § 4º, art. 8º, conforme o qual o Ministério das Cidades poderá priorizar propostas que *"estejam situadas em municípios caracterizados como metrópoles ou capitais regionais, e seus respectivos arranjos populacionais"*. Tal como já mencionado, a possibilidade de priorização de propostas enquadradas pode ser, a critério da pasta, antecipada para o momento atual de enquadramento, nos termos do inciso I, § 2º, art. 6º, da Portaria MCID nº 727, de 2023.

6.7. Por seu turno, o **segundo fundamento** observado busca priorizar aquelas propostas que reúnam atributos que ofereçam maior garantia para o êxito futuro dos empreendimentos habitacionais, notadamente quanto ao padrão de inserção urbana e envolvimento do ente público local em sua gestão. Sob tal perspectiva, as propostas enquadradas pela CAIXA foram hierarquizadas, em um mesmo município, conforme quatro grupos prioritários, na seguinte ordem:

- 1º) Terreno superior doado pelo Ente Público Local
- 2º) Terreno superior proposto por Empresa do setor da construção civil
- 3º) Terreno mínimo doado pelo Ente Público Local
- 4º) Terreno mínimo proposto por Empresa do setor da construção civil

6.8. Tais grupos são resultado da combinação de dois critérios: padrão de inserção urbana do terreno, "superior" ou "mínimo", conforme qualificação descrita no item 2, Anexo I, da Portaria MCID nº 725, de 2023, e sua natureza dominial, privada ou pública, sendo ele, no segundo caso, doado ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) pelo Ente Público Local.

6.9. A priorização do terreno padrão "superior" se justifica pela sua contribuição para a qualidade da moradia à família beneficiária e pela preexistência de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos, quesitos importantes para mitigar risco de não execução de compromisso do Ente Público Local até a entrega do empreendimento.

6.10. A priorização do terreno público, por sua vez, prevista no inciso II do §4º do art. 8º da Portaria MCID nº 727, de 2023, e também no art. 6º da Lei nº 14.620, 2023, justifica-se no esforço compartilhado entre os entes, na consecução dos objetivos do PMCMV. Nesse sentido, cabe destacar que a doação do terreno público ao FAR reverte-se, necessariamente, ou em economia de recursos para o fundo, desonerando seu orçamento para a contratação de quantidade maior de empreendimentos habitacionais e, conseqüentemente, o atendimento de mais famílias, ou em melhoria habitacional, proporcionando um acréscimo mínimo de 4m² (quatro metros quadrados) na área útil da unidade habitacional, conforme estabelece o item 1.3, Anexo V, da Portaria MCID nº 725, de 2023, a saber:

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.

6.11. A hierarquização em âmbito intramunicipal, já mencionada, tem como premissa a "concorrência" de propostas entre si dentro de um mesmo município. Tendo em vista que a hierarquização das propostas se deu por meio do estabelecimento de grupos prioritários, as regras de distribuição equitativa da meta de enquadramento no território não foram suficientes para evitar situações de "empate técnico".

6.12. Para esses casos, e somente nesses casos, o MCID criou critérios para hierarquizar as propostas dentro de um mesmo grupo prioritário, na seguinte ordem:

1º) Proponentes diversos (viabilidade)

2º) Ordem cronológica

6.13. O critério "proponentes diversos" objetiva priorizar o enquadramento de proposta de empreendimento de proponente que ainda não foi contemplado, ou que foi contemplado em menor proporção. Ou seja, se duas propostas se encontram empatadas, e uma delas é de um proponente que já teve outra proposta enquadrada naquele município, e a outra é de um proponente que ainda não teve proposta enquadrada, será a proposta desse segundo a enquadrada. O intuito foi reduzir a concentração de propostas em um único proponente, considerando que a capacidade de endividamento muitas vezes impede que um mesmo proponente dê encaminhamento a múltiplas propostas.

6.14. Por fim, caso o critério "proponentes diversos" não seja suficiente, o enquadramento respeitará a ordem cronológica de submissão da proposta ao Agente Financeiro.

6.15. Postos os fundamentos da análise, prossegue-se ao roteiro observado para a priorização de propostas.

ROTEIRO ANALÍTICO

6.16. Em atenção às disposições contidas no §2º, art. 1º, da Portaria MCID nº 727, de 2023, o processo de priorização ora proposto considera o universo isolado de cada UF observando, para tanto, sua meta física acrescida do percentual excedente de que trata a contextualização da presente manifestação técnica (item 4). Assim, com a finalidade de se alcançar a meta majorada estabelecida (160%) em face ao número de unidades habitacionais enquadradas em cada UF (Tabela 02), procedeu-se a processo de priorização das propostas.

6.17. Como nota inicial, importa destacar o tratamento excepcional conferido pelo normativo mencionado às propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social, selecionados nos termos do Anexo III da Portaria MDR nº 532, de 23 de fevereiro de 2022, com resultado divulgado pela Portaria MDR nº 1.954, de 2022, ambas do extinto Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR).

6.18. Nos termos do art. 3º, § 3º, da Portaria MCID nº 727, de 2023, admitiu-se a recepção das propostas aprovadas pela Portaria MDR nº 1.954, de 2022, uma vez que os trâmites para a sua contratação se encontravam em curso no âmbito do Ente Público Local proponente, e as especificações urbanísticas e de projeto exigidas à época se assemelham aquelas exigidas pela nova linha de atendimento, por meio da Portaria MCID nº 725, de 2023, de modo que não haverá perda de qualidade para esse conjunto específico de empreendimentos habitacionais.

6.19. A Portaria também confere a essas propostas a dispensa do processo de enquadramento aqui tratado (§ 3º, art. 3º), razão pela qual as operações reapresentadas pelos entes públicos locais para migração ao PMCMV não participam do processo de priorização a seguir detalhado. Por outro lado, seu quantitativo correspondente de UH deve ser computado para efeitos de atingimento da meta de cada UF. Por esse motivo, os empreendimentos ratificados constam especificamente no Anexo II da minuta de portaria em proposição. São eles:

Tabela 03 - Propostas de Empreendimentos Habitacionais recepcionadas com fundamento no § 3º do art. 3º da Portaria MCID nº 727, de 2023						
UF	Município	Protocolo	Tipo de proponente	CNPJ Proponente	Nome do Empreendimento	Qtd. de UH
AL	Barra de São Miguel	20230703162945	Ente Público	12263869000108	Residencial deputado Tarcisio de Jesus II (Alto da Barra)	200
BA	Salvador	20230704110036	Ente Público	13927801000149	Nova Constituinte	200
MS	Campo Grande	20230703185649	Ente Público	03501509000106	Protótipo de His Selecionado Por Meio de Edital Snh N.01/2021	164
MS	Campo Grande	20230703190136	Ente Público	03501509000106	Condomínio Residencial Nova Bahia	150
MS	Campo Grande	20230703192247	Ente Público	03501509000106	Condomínio Residencial Costa Verde	120
MS	Campo Grande	20230703192510	Ente Público	03501509000106	Condomínio Residencial Jardim Antártica	70
MS	Ivinhema	20230703144310	Ente Público	03575875000100	Empreendimento Habitacional de Ivinhema	150
MS	Ponta Porã	20230704114232	Ente Público	03434792000109	Conjunto Habitacional Farid Afif	200
PB	João Pessoa	20230703003109	Ente Público	08778326000156	Residencial do S	200
PE	Olinda	20230801034446	Ente Público	03206056000195	Conjunto Habitacional Canal do Frágoso 2	150
PR	Londrina	20230703175521	Ente Público	75771477000170	Protótipo de His Selecionado Por Meio do Edital Snh N. 001/2021	152
PR	Primeiro de Maio	20230714144118	Ente Público	76592807000122	FAR Primeiro de Maio – 8ª Etapa – 3ª Fase – 30 UH	66
RN	Caicó	20230711133619	Ente Público	08096570000139	Loteamento Wilma de Faria	200
RS	Porto Alegre	20230704103701	Ente Público	92963560000160	Residencial Banco da Província	60
RS	Porto Alegre	20230704105605	Ente Público	92963560000160	Residencial Jacuí	96
RS	Porto Alegre	20230704110621	Ente Público	92963560000160	Residencial dona Zaida	200
RS	Sarandi	20230703163325	Ente Público	97320030000117	Nilton debastiani	200
SP	Jaguariúna	20230703005026	Ente Público	46410866000171	Residencial Por do Sol	115
TO	Porto Nacional	20230705142219	Ente Público	00299198000156	Porto Mais Habitação Tropical	100

6.20. Ainda a título de consideração inicial, o processo aqui apresentado objetiva analisar o total de UH enquadradas em cada UF *vis-à-vis* sua respectiva meta majorada (160% da meta disposta no § 2º, art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023). Desse modo, o Distrito Federal e Rondônia, detentores de percentuais de enquadramento correspondentes a 98% e 131% de sua meta original (Tabela 02), não foram submetidos ao processo de priorização ora detalhado uma vez que, observados os fundamentos já descritos, não possuíam propostas a serem dispensadas.

6.21. Feitas as considerações preliminares, o Roteiro Analítico considera a aplicação sequencial de cinco passos para definição dos empreendimentos priorizados correspondente à meta de unidades habitacionais majorada (160%). Com essa perspectiva, os dois passos iniciais aplicam ferramentas para reduzir a concentração de UH em um mesmo município. Quando insuficientes, são seguidos do terceiro passo que, naquelas UF com grande concentração de propostas, procede à eliminação de municípios do processo de priorização, da menor população para a maior. Ainda assim, para os estados que permanecem distantes do alcance da meta majorada buscada após a aplicação desse passo, o Roteiro Analítico oferece o quarto e o quinto passo, que reaplicam as ferramentas de corte procedidas no primeiro e no segundo passo, de modo que se atinja a meta buscada.

6.22. A seguir, seguem descritos os cinco passos mencionados:

PASSO 1: Concentração de UH em um mesmo município limitada à participação percentual de sua população no processo de enquadramento, acrescida em 10% (dez por cento);

PASSO 2: Concentração de UH em um mesmo município limitada ao seu porte populacional, conforme o seguinte critério:

- Até 50 mil habitantes: 100 UH
- Superior a 50mil até 100 mil habitantes: 200 UH
- Superior a 100mil até 250 mil habitantes: 500 UH
- Superior a 250mil até 500 mil habitantes: 1000 UH
- Superior a 500 até 750 mil habitantes: 1.500 UH

PASSO 3: Corte de municípios do menor ao maior porte populacional, limitado aos municípios com população até 50 mil habitantes;

PASSO 4: Revisão da priorização aplicada no **PASSO 2** - municípios com população até 100 mil habitantes limitados a uma proposta enquadrada;

PASSO 5: Revisão da priorização aplicada no **PASSO 1** - redução do acréscimo de 10% (dez por cento) até o atingimento da meta buscada.

6.23. O **PASSO 1** objetiva calibrar a distribuição de UH enquadradas entre municípios de uma mesma UF frente à sua representatividade em termos populacionais. Idealmente, tal distribuição seria feita tendo como referência o déficit habitacional municipal. Contudo, o último estudo desenvolvido pela FJP não apresenta esse nível de desagregação, que só pode ser obtido em pesquisas subsequentes à realização do Censo Demográfico pelo IBGE. Seu censo é a única pesquisa realizada em âmbito nacional que possibilita a obtenção de dados por setor censitário, fundamentais para a definição das necessidades habitacionais de cada município brasileiro.

6.24. Assim, adotou-se o critério da participação populacional dos municípios no processo de priorização, uma vez que, conforme já explorado no Fundamento 1, o tamanho da população guarda estreita relação com a dimensão do déficit habitacional em cada localidade.

6.25. Como nota metodológica, importa ainda observar que o acréscimo da representatividade populacional em 10 pontos percentuais (p.p.) foi ajustado a maior nas UF em que a execução do PASSO 1 resultou em quantitativo de UH inferior à meta majorada buscada. Esse é o caso dos estados do Acre, Alagoas, Amapá, Amazonas e Roraima, com a aplicação de 55, 20, 20, 25 e 50p.p. à sua representação populacional, respectivamente. As unidades da federação com priorização concluídas no **PASSO 1** estão elencadas no quadro a seguir.

UF com priorização concluída no PASSO 1 : AP, AM e RR

6.26. Assim como o PASSO 1, o **PASSO 2** aplica ferramentas para a melhor distribuição das UH entre municípios, conferindo olhar diverso entre os diferentes grupos populacionais. Nesse passo, executado em cinco fases, os cortes são realizados analisando-se os municípios do grupo A ao E, dos menos aos mais populosos, em observância ao Fundamento 1. Assim, uma vez atingida a meta majorada buscada, sua aplicação pode ser interrompida em qualquer dos grupos definidos, ficando os demais livres da execução do corte.

6.27. Nessa hipótese, avaliou-se a necessidade de ajuste de UH enquadradas entre os municípios limítrofes, isto é, entre o último município em que foi aplicado o critério integralmente e o imediatamente subsequente, com população marginalmente superior, mas para o qual o critério não havia sido aplicado. A medida busca calibrar a distribuição proporcionada pelo PASSO 2, evitando saltos expressivos na distribuição das UH entre municípios com população semelhante.

6.28. Ainda conforme o Fundamento 1, não se submetem ao PASSO 2 os municípios integrantes dos arranjos populacionais da Grande Metrópole Nacional (São Paulo/SP), das Metrópoles Nacionais (Rio de Janeiro/RJ e Brasília/DF), e das Metrópoles (Belém/PA, Belo Horizonte/MG, Campinas/SP, Curitiba/PR, Florianópolis/SC, Fortaleza/CE, Goiânia/GO, Porto Alegre/RS, Recife/PE, Salvador/BA, Vitória/ES, Manaus/AM) quando inferiores e 250 mil habitantes.

6.29. Os quinze agrupamentos municipais são definidos pela pesquisa Regiões de Influência das Cidades 2018, elaborada pelo IBGE, como os principais centros urbanos, com influência sobre todo o País, a partir da análise de ligações de gestão pública, gestão empresarial, aéreas rodoviárias e hidroviárias de transporte público coletivo (<https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html>). As unidades da federação com priorização concluídas no **PASSO 2** estão elencadas no quadro a seguir.

UF com priorização concluída no PASSO 2 : AL, PA, PB e PI

6.30. Caso a meta da UF ainda não tenha sido atingida, aplica-se o **PASSO 3** que procede ao corte de municípios em sua totalidade, da menor para a maior população, desde que tenham população de até 50 mil habitantes. O procedimento leva à individualização do nível de exclusão conforme perfil da UF, tendo o corte sido realizado em sua totalidade apenas nos Estados do Ceará, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo. Novamente, busca-se aqui a priorização do atendimento em municípios com maior necessidade habitacional (Fundamento 1), aplicada em maior medida àquelas UF com quantidade expressiva de propostas enquadradas frente à meta majorada de enquadramento definida. As unidades da federação com priorização concluídas no **PASSO 3** estão elencadas no quadro a seguir.

UF com priorização concluída no PASSO 3 : AC, BA, ES, MS, PR e TO

6.31. Ainda que o Passo 3 realize o corte integral de municípios com população de até 50 mil habitantes do processo de seleção, sua aplicação ainda pode ser insuficiente para alcance da meta majorada. Nesse caso, é aplicado o **PASSO 4**, que revisa a concentração de propostas em municípios de até 100 mil habitantes, anteriormente aplicada pelo PASSO 2, limitando essas cidades a uma proposta por município.

6.32. Como um desdobramento do PASSO 2, o PASSO 4 guarda o mesmo tratamento excepcional conferido aos municípios integrantes dos arranjos populacionais de que tratam os parágrafos 6.28 e 6.29 deste Parecer. As unidades da federação com priorização concluídas no **PASSO 4** estão elencadas no quadro a seguir.

UF com priorização concluída no PASSO 4 : MA, MT, RN e SE

6.33. Por fim, o **PASSO 5** consiste na revisão a menor dos pontos percentuais acrescidos pelo Passo 1 à participação percentual da população de cada município no processo de enquadramento. Esse é o caso do Estados do Ceará, Goiás, Minas Gerais, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo, cuja revisão resultou no acréscimo de 7,2, 3,7, 9,5, 6,5, 4,34, 2, 1 e 1,1p.p., respectivamente.

UF com priorização concluída no **PASSO 5**:
CE, GO, MG, PE, RJ, RS, SC e SP

- 6.34. Aplicada a sequência de passos descritos, os municípios com propostas enquadrados pela CAIXA podem, ao final:
- a) Ter todas as suas propostas mantidas (priorização integral) – quando as análises não ensejarem cortes de propostas naquele município;
 - b) Ter parte de suas propostas mantidas (priorização parcial) – quando as análises levarem à necessidade de corte de parte das propostas para atingimento da meta da respectiva UF; e
 - c) Ter todas as suas propostas cortadas (dispensa de participação) – apenas quando se tratar de município abaixo de 50 mil habitantes e os PASSOS de corte 1 e 2 não forem suficientes para a redução de UH ao limite da meta majorada de enquadramento.
- 6.35. A seguir, imagem exemplificativa da aplicação dos passos 1 a 5 para o Estado do Espírito Santo:

Espírito Santo					Enquadradas CEF		Selecionadas MCid		%	Corte MCid		
Meta UF Meta Majorada		1.402		Nº Municípios 9		Nº Municípios 5		56%		Nº Municípios		
				Nº Propostas 23		Nº Propostas 12		52%		Pop. Corte (hab.)		
		2.243		Nº UH 3.708		Nº UH 2.282		62%				
					11		1.426		12		2.282	
					Resultado							
Item	Município	Tipo	Pop. Mun.	% Mun / Seleção	Total Propostas Cortadas (Resultado)	Total UH Cortadas (Resultado)	Total de Propostas Enquadradas (Resultado)	Total UH Enquadradas (Resultado)				
1	Serra	B2	520.649	29,2%	-	-	2	400				
2	Vila Velha	B2	467.722	26,2%	1	200	4	672				
3	Cariacica	B2	353.510	19,8%	3	634	2	450				
4	Cachoeiro de Itapemirim	-	185.784	10,4%	-	-	2	360				
5	Linhares	-	166.786	9,4%	-	-	2	400				
6	São Gabriel da Palha	-	32.252	1,8%	1	100	-	-				
7	Jaguaré	-	28.931	1,6%	3	300	-	-				
8	Pedro Canário	-	21.522	1,2%	2	142	-	-				
9	Mucurici	-	5.466	0,3%	1	50	-	-				

7. **SÍNTESE DOS RESULTADOS**
- 7.1. A aplicação dos critérios de priorização detalhados no item 6 deste Parecer resulta na priorização do enquadramento de **1.239 propostas** correspondentes a **184.337 UH**, distribuídas entre **552 municípios** com presença nas **27 UF** brasileiras, compreendendo, nos termos do § 1º, art. 1º, da minuta de portaria em proposição, 160% da meta global definida pelo § 2º, art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023 (115.000 UH), admitida a extrapolação do referido percentual pela última proposta enquadrada em cada UF.

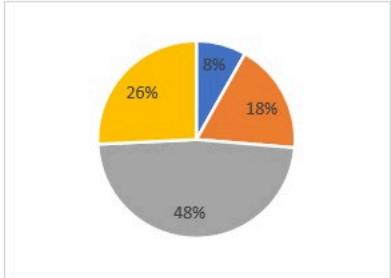
Tabela 04 - Propostas de Empreendimentos Habitacionais enquadradas e priorizadas por UF				
UF	Qtd. de Propostas Enquadradas Priorizadas	Qtd. de UH	% da Meta	Qtd. de Municípios
AC	9	1.616	161,6%	3
AL	42	5.611	161,2%	15
AM	45	6.350	160,9%	8
AP	8	1.746	174,6%	2
BA	115	18.376	160,4%	64
CE	56	10.228	163,3%	27
DF	5	984	98,4%	1
ES	12	2.282	162,8%	5
GO	36	6.899	163,4%	16
MA	117	15.967	160,4%	53
MG	111	15.955	160,5%	40
MS	12	1.719	160,7%	7
MT	16	2.531	161,6%	8
PA	85	13.608	159,3%	39
PB	41	6.167	159,6%	18
PE	57	10.126	160,1%	23
PI	50	5.695	160,2%	16
PR	55	5.195	161,1%	37
RJ	80	11.462	162,1%	16
RN	31	4.603	160,2%	18
RO	14	2.020	131,2%	6
RR	22	1.749	174,9%	1
RS	35	5.196	161,4%	24
SC	17	1.605	160,5%	11
SE	28	3.954	160,9%	16
SP	129	20.999	161,9%	71

TO	11	1.694	160,7%	7
Total Nacional	1.239	184.337	160,3%	552

- 7.2. O universo priorizado corresponde a 49% das UH enquadradas pela CAIXA (378.093 UH) e ao atendimento, total ou parcial, de 43% dos municípios que pleitearam atendimento habitacional (1.269 municípios), por meio de propostas interpostas por construtoras ou pelo ente público local.
- 7.3. Sob a perspectiva de grupos populacionais, e em observância ao atendimento preferencial de municípios com maior necessidade habitacional (Fundamento 1), verifica-se que 75% das UH (137.709 UH) priorizadas concentram-se em municípios com população acima de 100 mil habitantes, compatível, portanto, com o conjunto de investimentos progressos no âmbito do MCMV-FAR, que é de 74%. A seguir, segue quadro ilustrativo dos dados descritos neste parágrafo.

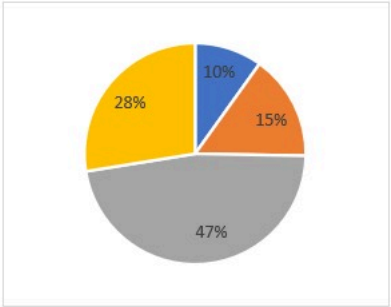
MCMV-FAR - Contratação progressa

Grupo Pop. Munc.	UH		Municípios	
Até 50 mil hab.	111.616	8%	366	40%
Entre 50 e 100 mil hab.	246.741	18%	260	28%
Entre 100 e 500 mil hab.	652.076	48%	251	27%
Acima de 500 mil hab.	350.512	26%	41	4%
Total	1.360.945	100%	918	100%



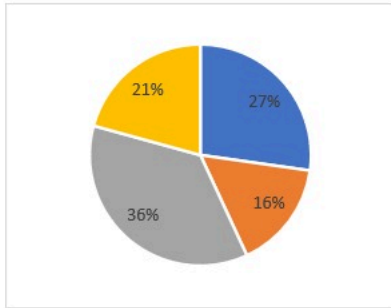
Selecionadas MCID (13/11)

Grupo Pop. Munc.	Propostas		UH		Municípios	
Até 50 mil hab.	228	18%	18.234	10%	179	32%
Entre 50 e 100 mil hab.	219	18%	28.394	15%	157	28%
Entre 100 e 500 mil hab.	494	40%	86.928	47%	178	32%
Acima de 500 mil hab.	298	24%	50.781	28%	38	7%
Total	1.239	100%	184.337	100%	552	100%



Enquadradas CAIXA (13/11)

Grupo Pop. Munc.	Propostas		UH		Municípios	
Até 50 mil hab.	1.666	49%	102.998	27%	896	71%
Entre 50 e 100 mil hab.	484	14%	59.946	16%	157	12%
Entre 100 e 500 mil hab.	792	23%	136.777	36%	178	14%
Acima de 500 mil hab.	475	14%	78.372	21%	38	3%
Total	3.417	100%	378.093	100%	1.269	100%



- 7.4. Com relação à priorização conferida às melhores propostas (Fundamento 2), em termos de qualidade e gestão pública, 59% das propostas priorizadas (108.360 UH) encontram-se inseridas em terreno superior, conforme qualificação descrita no item 2, Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023, e 40% (73.081 UH) foram propostas por entes públicos locais. AA seguir, segue quadro ilustrativo dos dados descritos neste parágrafo.

Terreno Superior

Selecionadas MCID (13/11)

Grupo Pop. Munc.	Propostas		UH	
Até 20 mil hab.	10	1%	516	0%
Entre 20 e 50 mil hab.	47	7%	4.098	4%
Entre 50 e 100 mil hab.	83	12%	10.627	10%
Entre 100 e 500 mil hab.	316	46%	55.254	51%
Acima de 500 mil hab.	231	34%	37.865	35%
Total	687	100%	108.360	100%

% de UH -Terreno Superior / Selecionadas Mcid: 59%

Enquadradas CAIXA (13/11)

Grupo Pop. Munc.	Propostas		UH	
Até 20 mil hab.	276	19%	11.247	6%
Entre 20 e 50 mil hab.	235	16%	19.002	11%
Entre 50 e 100 mil hab.	180	12%	21.721	12%
Entre 100 e 500 mil hab.	452	31%	75.789	43%
Acima de 500 mil hab.	313	21%	48.883	28%
Total	1.456	100%	176.642	100%

% de UH - Terreno Superior / Total Enquadradas AF: 47%

Responsável Ente Público

Selecionadas MCID (13/11)

Grupo Pop. Munc.	Propostas		
Até 20 mil hab.	26	5%	1.295
Entre 20 e 50 mil hab.	55	10%	4.533
Entre 50 e 100 mil hab.	95	17%	11.572
Entre 100 e 500 mil hab.	198	36%	29.695
Acima de 500 mil hab.	171	31%	25.982
Total	545	100%	73.081

% de UH - Resp. Ente Público / Selecionadas MCid: 40%

Enquadradas CAIXA (13/11)

Grupo Pop. Munc.	Propostas		
Até 20 mil hab.	623	39%	25.204
Entre 20 e 50 mil hab.	270	17%	19.625
Entre 50 e 100 mil hab.	158	10%	17.992
Entre 100 e 500 mil hab.	299	19%	42.921
Acima de 500 mil hab.	234	15%	32.895
Total	1.584	100%	138.637

% de UH - Resp. Ente Público / Total Enquadradas AF: 37%

7.5. Além disso, foram priorizadas propostas de 196 construtoras em todo o País, distribuídas entre as cinco regiões geográficas conforme gráfico a seguir.

Tabela 05 - Quantidade de Empresas do setor da construção civil com propostas enquadradas priorizadas	
Região	Quantidade
Norte	27
Nordeste	110
Centro-Oeste	13
Sudeste	55
Sul	10
Total Nacional	196

7.6. Por fim, necessário destacar que toda a memória de cálculo para a definição do conjunto de propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas priorizadas foi elaborada na Planilha SNH - Propostas Enquadradas Priorizadas (SEI 4721408), a qual poderá ser consultada posteriormente pela administração.

8. DO MÉRITO DO ATO NORMATIVO

8.1. O art. 1º trata do objeto central da portaria, qual seja, a divulgação das propostas de empreendimentos habitacionais enquadrados, em observância à Portaria MCID nº 727, de 2023, que formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR).

8.2. Conforme estabelece o art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023, a linha de atendimento MCMV-FAR apresenta uma meta de contratação de 130.000 (cento e trinta mil) unidades habitacionais, distribuídas da seguinte forma:

- I – 35.000 (trinta e cinco mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação superior, destinadas a famílias que integrem o cadastro habitacional local;
- II – 80.000 (oitenta mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a famílias que integrem o cadastro habitacional local;
- III – 3.000 (três mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a famílias que tenham perdido seu único imóvel pela realização de obras públicas federais e que integrem compromisso pregresso de unidades habitacionais vinculadas autorizadas;
- IV – 3.000 (três mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a 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
- V – 9.000 (nove mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a 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, ou em áreas localizadas em assentamentos precários em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes objeto de ação do governo federal, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades.

8.3. O ato em proposição, portanto, por meio de seus Anexos I, II, III e IV, correspondentes, respectivamente, às metas de que tratam os incisos I e II (Anexo I e II), inciso III (Anexo III) e inciso IV (Anexo IV) do art. 1º da referida Portaria, elenca as propostas autorizadas a prosseguirem à etapa de autorização de contratação, isto é, aquelas que poderão providenciar a documentação exigida para a análise do Agente Financeiro.

8.4. Importa observar que, como já explicitado no item 4 deste Parecer, o ato não abrange as propostas de que trata a meta disposta no inciso V, art. 1º, da Portaria MCID nº 727, de 2023, uma vez que a recepção de propostas para o atendimento dessa meta somente será aberta a partir do ato normativo específico do Ministério das Cidades referenciado na redação do próprio dispositivo.

8.5. O § 1º do artigo proposto estabelece que o enquadramento compreendeu 160% (cento e sessenta por cento) da meta distribuída por UF, prevista no § 2º do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023, destinadas ao atendimento do cadastro habitacional local. A definição desse índice foi abordada no item 5 deste Parecer. Conforme art. 6º, § 1º, inciso II, da mesma portaria, é facultado ao Ministério das Cidades o estabelecimento de excedente que poderá ser priorizado em nova janela de contratações, mediante disponibilidade orçamentária e financeira.

8.6. Pertinente esclarecer que o art. 5º, § 1º, da Portaria MCID nº 727, de 2023, previa o enquadramento de propostas no limite de 120% das referidas metas, percentual que não pôde ser observado pelo Agente Financeiro e pelo Gestor do FAR em função do volume de propostas recepcionadas em exíguo período, contexto fático que ensejou a revogação do dispositivo pela Portaria MCID nº 1.373, de 2023, pelas razões já explicitadas no item 4 deste Parecer. De fato, demonstrou-se mais adequado estabelecer percentual relativo à excedente de propostas após sua recepção e enquadramento, ocasião em que seria possível ponderar o quantitativo e a qualidade urbanística das propostas apresentadas.

8.7. Nesse contexto, por conveniência para a linha de atendimento, que oportunamente poderá aproveitar propostas apresentadas que eventualmente extrapolem a meta atual, mediante disponibilidade orçamentária e financeira, definiu-se pelo estabelecimento de excedente de 60%, a fim de garantir o alcance da meta de contratação e, na eventualidade de alcançá-la, a possibilidade de reaproveitamento das propostas enquadradas nos exercícios futuros, guardadas as atualizações necessárias. Para tanto, considerou-se os seguintes fatores:

- a) percentual de propostas selecionadas e não contratadas em seleções anteriores da modalidade, equivalente a 30% das propostas apresentadas na seleção de 2017;
- b) impossibilidade de realizar análise jurídica e de risco das empresas do setor da construção civil na etapa de enquadramento, diante da previsão de propostas capitaneadas pelo Ente Público Local;
- c) impossibilidade de aferição da contiguidade das propostas de empreendimentos protocolizadas previamente ao resultado do enquadramento; e
- d) a quantidade de propostas que apresentam quesitos de priorização, isto é, vantajosos para o Programa.

8.8. Já o § 2º do art. 1º esclarece que as metas previstas nos incisos III e IV do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023, as quais não foram esgotadas até edição do ato em proposição, permanecem abertas à recepção de propostas. Os Anexos III e IV da minuta, portanto, poderão ser incrementados a partir do enquadramento de novas propostas destinadas ao atendimento dessas metas.

8.9. Por fim, o § 3º do dispositivo reforça que a divulgação da lista de propostas enquadradas pela proposta de portaria em análise não implica em qualquer expectativa de direito subjetivo à contratação do empreendimento habitacional, mas tão somente confere prazo ao proponente para cumprimento das condições de sua contratação, em consonância com o § 1º do art. 6º da Portaria nº 727, de 2023, uma vez que o proponente, em sequência ao enquadramento,

deverá providenciar documentação, detalhada no art. 26 da Portaria MCID nº 724, de 2023, que será analisada pelo Agente Financeiro a fim de atestar os requisitos da propostas para pleitear a concessão da autorização de contratação, a ser concedida pelo Ministério das Cidades.

8.10. O **art. 2º**, por sua vez, orienta o proponente que possua proposta enquadrada pelos anexos da minuta em proposição a prosseguir para a etapa de contratação.

8.11. Para tanto, o § 1º desse artigo estabelece que o proponente deverá ratificar o interesse em prosseguir com a proposta no prazo de 30 dias da publicação do ato. Essa medida pretende mitigar riscos de propostas enquadradas cujo proponente possa declarar, desde já, seu desinteresse em prosseguir à próxima fase. Isso porque embora o mesmo proponente possa ter diversas delas enquadradas, sua intenção verdadeira era de honrar apenas parte delas. Ademais, em muitos casos essa desistência poderá ser motivada pela inviabilidade de aprovação na etapa de risco.

8.12. Nesse sentido, é possível que haja interesse por parte do proponente em prosseguir apenas com parte das propostas enquadradas. Assim, a ratificação do interesse permitirá a este Órgão Gestor providenciar nova divulgação de propostas enquadradas correspondente ao eventual excedente que decorra dessas desistências.

8.13. Na sequência, o § 2º do dispositivo estabelece que, em proposta cujo terreno seja de propriedade do Ente Público Local, a ratificação de interesse supramencionada deverá ser acompanhada de manifestação expressa acerca da necessidade de doação do terreno ao FAR. Faz-se necessária a exigência a fim de garantir a compreensão e a anuência do proponente sobre a doação, a fim de afastar qualquer possibilidade de compra desse terreno por parte do Fundo, haja vista se tratar de operação de interesse social que beneficiará, em última análise, o Ente Público Local detentor do terreno em questão.

8.14. O § 3º desse artigo faculta ao proponente que tenha proposta enquadrada divulgada pela portaria a substituição por outra que tenha proposto e tenha sido enquadrada na mesma cidade, desde que preserve a mesma qualificação de terreno e quantidade de unidades habitacionais igual ou inferior daquele a ser substituído, mediante formalização por intermédio da ratificação de interesse de que trata o § 1º. Essa medida tem por finalidade se antever a demandas dos proponentes por ajustes de natureza formal, considerando que muitos deles apresentaram diversas propostas contíguas umas às outras, fato que pode levar à priorização de proposta entendida como de maior dificuldade para obtenção da autorização de contratação. Um dos aspectos que podem ser indutores dessa necessidade é a regularidade jurídica do terreno proposto, por exemplo.

8.15. Tendo em vista a exigência de ratificação da proposta prevista no § 1º, bem como a possibilidade de substituição da proposta de que trata o § 3º, o § 4º sintetiza o fluxo que concatena os dispositivos anteriores ao estipular prazo para que o GFAR informe ao MCID as propostas não ratificadas e as substituídas, com suas respectivas substitutas, para governança e gestão deste Órgão, além de eventual priorização de proposta excedente, conforme disposto no § 5º, art. 2º, da minuta em exame.

8.16. Em seguida, o **art. 3º** dispõe que o Gestor do FAR deverá submeter as propostas aptas à contratação após análise da documentação por parte do Agente Financeiro no prazo previsto pelo art. 7º da Portaria MCID nº 727, de 2023. Trata-se de mera remissão ao prazo disposto na norma mencionada, a fim de reforçar a importância desse aspecto e conferir maior transparência do marco temporal aplicado aos atores interessados. O parágrafo único desse dispositivo tem esse mesmo propósito ao fazer remissão aos impedimentos para contratação previstos no art. 25 da Portaria MCID nº 724, de 2023, haja vista guardarem relação com operações pregressas no âmbito do MCMV-FAR. Assim, o dispositivo alerta o proponente para a necessidade de regularizar eventual pendência para prosseguir com a contratação e possui, portanto, relevante pertinência para o Programa.

8.17. O **art. 4º** esclarece que o MCID promoverá a publicação das Portarias de autorização de contratação observada a disponibilidade orçamentária e financeira, em conformidade com o art. 8º dessa norma. Esse tópico reforça a todos os atores que a realização das novas contratações depende, também, da existência de recursos no fundo. Esse aspecto está em consonância com o que dispõe o § 3º do art. 1º da norma ora proposta.

8.18. O **art. 5º** promove alterações na Portaria MCID nº 724, de 2023, que trata das condições gerais da linha de atendimento MCMV-FAR.

8.19. A primeira delas consiste na inclusão de um § 3º ao art. 2º, no intuito de permitir a destinação de requalificação de imóvel da União subsidiada pelo Fundo de Arrendamento Residencial à linha de atendimento de locação social, uma vez que se trata de imóveis centrais com grande potencial de valorização, cenário que indica potencial risco de descumprimento contratual, mediante venda do imóvel, na hipótese de transferência da propriedade ao beneficiário, o que subverteria a finalidade social do Programa, com a descaracterização dos investimentos do Programa.

8.20. Dessa forma, mantém-se os procedimentos operacionais do MCMV-FAR relativos às etapas de enquadramento, contratação e execução de obras aplicáveis à requalificação de edificação existente, enquanto remete-se a ato específico de locação social, que versará acerca da destinação dos imóveis pós entrega da operação.

8.21. A segunda alteração tem por finalidade aprimorar o critério de exceção estabelecido pelo § 3º do art. 25 da portaria de condições gerais. Após diversas discussões técnicas entre SNH, GFAR e AF, constatou-se que sua aplicação extrapolou aquela que seria justificável tecnicamente. Isso porque a redação vigente afasta a aplicação dos impedimentos de participação no Programa aos Entes Públicos Locais e às Empresas do setor da construção civil, no caso de empreendimentos habitacionais destinados a famílias provenientes de obras públicas federais ou de situação de emergência ou estado de calamidade pública. Entretanto, compreende-se que essa concessão somente deve ser aplicada aos Entes Públicos Locais. Sendo assim, propõe a seguinte adequação redacional ao § 3º do art. 25 da Portaria MCID nº 724, de 2023:

Redação vigente:

§ 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.

Redação proposta:

§ 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 **o inciso I** do caput.

8.22. Em seguida, em virtude de discussões com o AF, propõe-se a previsão expressa da possibilidade de que a Empresa do setor da construção civil responsável pela execução do empreendimento faça parceria para fins de análise de crédito pelo Agente Financeiro, mediante inclusão do seguinte dispositivo ao art. 27:

Parágrafo único. É facultado a empresa do setor da construção civil constituir Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a contratação do empreendimento habitacional, observadas as orientações do Agente Financeiro.

8.23. Por fim, a última proposta de alteração decorre da inclusão do § 5º ao art. 13 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, pelo Congresso Nacional, a saber:

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:

[...]

§ 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.

8.24. Sendo assim, diante da necessidade de regulamentar o referido dispositivo em sede infralegal, para fins de sua aplicação, propõe-se a inclusão de um § 4º ao art. 28 da Portaria MCID nº 724, de 2023, com uma definição mais objetiva dos termos de início e término da contagem do prazo em que a correção pelo INCC será devida, nos seguintes termos:

§ 4º A data de apresentação do orçamento para execução do empreendimento habitacional em sistema do agente financeiro, que possibilite o ateste 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 vigente para o recorte territorial previsto no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

8.25. Destaca-se a necessidade de que esse reajuste observe o limite de subvenção econômica vigente para o recorte territorial previsto no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023, pois esses valores foram definidos, antecipadamente, a partir do limite de subvenção econômica estabelecido de forma conjunta por Ministério das Cidades e Ministério da Fazenda, por meio da Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023, em observância ao disposto no art. 19, inciso II, da Lei nº 14.620, de 2023.

8.26. Assim, o respeito aos limites de subvenção previstos garante que o eventual impacto financeiro decorrente da aplicação do reajuste não extrapolará a previsão orçamentária e financeira para a linha de atendimento, uma vez que essa foi definida com base nos limites máximos de subvenção econômica para cada recorte territorial, conforme explicitado na Nota Técnica nº 17/2023/CGIC/DPH/SNH-MCID (SEI 4218538).

8.27. O art. 6º propõe a revogação do § 3º do art. 7º da Portaria MCID nº 727, de 2023, de modo que o prazo para a contratação dos empreendimentos divulgados pela Portaria MDR nº 1.954, de 2022, seja aquele já estabelecido no caput para as demais propostas. Isso porque o prazo inicialmente definido expirou em 11 de novembro de 2023, situação que pode inviabilizar a contratação desse conjunto específico.

8.28. Por fim, o art. 7º determina que a portaria entre em vigor na data de sua publicação. À luz do parágrafo único do art. 4º do Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019, justifica-se a urgência em função de o ato em proposição constituir condição para que as propostas enquadradas prossigam à etapa de autorização de contratação dos empreendimentos habitacionais dentro do exercício programado, materializando, portanto, o objetivo de provisão habitacional da linha de atendimento.

9. DA DISPENSA DA ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO (AIR)

9.1. 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.

9.2. Diante do exposto, considera-se a minuta como ato de baixo impacto, uma vez que trata exclusivamente do enquadramento de propostas, em conformidade com as disposições da Portaria MCID nº 727, de 2023, cujo cálculo do impacto orçamentário encontra-se detalhado na Nota Técnica nº 17/2023/CGIC/DPH/SNH-MCID (SEI 4218538). Ademais, a efetiva autorização de contratação da proposta de empreendimento habitacional é condicionada a ato específico deste Ministério, conforme disposto no art. 8º dessa norma, ocasião em que se verificará a disponibilidade financeira e orçamentária em conjunto com o Gestor do FAR.

9.3. Por oportuno, reitera-se que o ato regulamenta a possibilidade de reajuste dos contratos dos empreendimentos habitacionais, até a sua efetiva contratação, em observância ao disposto no § 5º do art. 13 da Lei nº 14.620, de 2023. Não obstante, o reajuste é restrito ao limite de subvenção econômica vigente para o recorte territorial previsto no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023. Assim, o ato garante que o eventual impacto financeiro decorrente da aplicação do reajuste não extrapolará a previsão orçamentária para a linha de atendimento, uma vez que essa foi definida com base nos limites máximos de subvenção econômica para cada recorte territorial já definidos na referida portaria.

10. DA OBSERVÂNCIA À PORTARIA MDR Nº 1.096, DE 15 DE ABRIL DE 2020

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

10.2. Por consequência, ante à necessidade de observância das regras do referido decreto naquilo que houver pertinência e cabimento, passa-se à descrição objetiva do conteúdo do parecer de mérito de que trata o art. 3º da Portaria MDR nº 1.096, de 2020.

Análise do problema que o ato normativo visa solucionar

10.3. O problema que o ato visa resolver é a divulgação do resultado da etapa de enquadramento de empreendimentos habitacionais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), de que trata a Portaria MCID nº 727, de 2023. O ato é, portanto, a condição para que as propostas enquadradas possam prosseguir à etapa de contratação e, em última análise, cumprir o objetivo de provisão habitacional da linha de atendimento.

Objetivos que se pretende alcançar

10.4. O ato tem por objetivo principal divulgar o resultado do processo de enquadramento de empreendimentos habitacionais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), de que trata a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

10.5. Adicionalmente, o ato estipula prazos e ritos complementares àqueles previstos pela Portaria MCID nº 727, de 2023, a fim de estabelecer o rito operacional pós divulgação do resultado enquadramento.

10.6. Por fim, o ato promove adequações à Portaria MCID nº 724, de 2023, que trata das condições gerais para contratações no âmbito da linha de atendimento, de modo a concatenar os seus dispositivos com os pontos levantados pelo AF e pelo Gestor do FAR ao longo das discussões referentes ao ato em proposição.

Identificação dos atingidos pelos atos

10.7. 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 de provisão subsidiada de unidades habitacionais MCMV-FAR, nos termos da Lei nº 10.188, de 2021.

10.8. A Caixa Econômica Federal (CAIXA) é atingida, na qualidade de Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (GFAR) e de Agente Financeiro (AF) responsável por promover as ações em prol da formalização das contratações da linha de atendimento, sem prejuízo do acompanhamento da execução dos investimentos em momento posterior.

10.9. As empresas do setor da construção civil poderão ser atingidas, na qualidade de eventual proponente dos empreendimentos habitacionais enquadrados, bem como os Entes Públicos Locais poderão ser atingidos, na qualidade de apoiadores e potenciais proponentes dos empreendimentos habitacionais enquadrados.

10.10. Finalmente, serão atingidas as famílias que hoje aguardam ser atendidas pelo MCMV-FAR e que eventualmente serão beneficiadas a partir da contratação dos empreendimentos habitacionais enquadrados.

Estratégia e prazo para implementação

10.11. O ato em proposição foi discutido com GFAR e AF, que possuem ciência do fluxo para orientar os proponentes que possuam propostas divulgadas e, portanto, poderão tomar as providências necessárias em prol do alcance da aptidão de contratação. Ademais, esta SNH comunicará a Assessoria de Comunicação deste Ministério a fim de divulgar o ato no site para conhecimento dos proponentes interessados, medida estratégica para que a implementação das providências decorrentes por parte dos atores se dê com celeridade.

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

10.12. Não se verifica renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas uma vez que o ato objetiva tão somente a divulgação das propostas enquadradas e o detalhamento orçamentário para cálculo da meta estabelecida neste exercício encontra-se fundamentado na análise promovida pela Nota Técnica nº 17/2023/CGIC/DPH/SNH-MCID (SEI 4218538).

10.13. Por oportuno, reitera-se que o ato regulamenta a possibilidade de reajuste dos contratos dos empreendimentos habitacionais, até a sua efetiva contratação, em observância ao disposto no § 5º do art. 13 da Lei nº 14.620, de 2023. Não obstante, o reajuste é restrito ao limite de subvenção econômica vigente para o recorte territorial previsto no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023. Assim, o ato garante que o eventual impacto orçamentário e financeiro decorrente da aplicação do reajuste não extrapolará a previsão orçamentária para a linha de atendimento, uma vez que essa foi definida com base nos limites máximos de subvenção econômica para cada recorte territorial.

11. CONCLUSÃO

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

11.2. Informa-se que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 1998, e com o Decreto nº 9.191, de 2017. Cabe destacar, ainda, que na ausência de regulamentação específica de procedimentos para a elaboração de atos normativos no âmbito do Ministério das Cidades, observou-se o disposto pela Portaria MDR nº 1.096, de 2020.

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

Em 16 de novembro de 2023, à consideração da Diretora do Departamento de Provisão Habitacional.

[assinado eletronicamente]

PAULO ALAS ROSSI

Assistente Técnico

[assinado eletronicamente]

DIEGO PINTO MACEDO

Coordenador de Informação

[assinado eletronicamente]

MAYARA DAHER DE MELO

Coordenadora de Regulamentação

[assinado eletronicamente]

BRENO MOLINAR VELOSO

Coordenador-Geral de Assuntos Estratégicos

[assinado eletronicamente]

RODRIGO DALVI SANTANA

Coordenador-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 Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades (CONJUR-MCID) para expedição de Parecer Jurídico sobre a proposta de edição de Portaria, nos termos da minuta anexa (SEI 4701828), em relação a qual esta Secretaria se manifesta de modo favorável.

[assinado eletronicamente]

HAILTON MADUREIRA DE ALMEIDA

Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Maciel Peixoto**, Diretora do Departamento de Provisão Habitacional, em 16/11/2023, às 21:04, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Hailton Madureira de Almeida**, Secretário Nacional de Habitação, em 16/11/2023, às 21:13, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Dalvi Santana**, Coordenador-Geral, em 17/11/2023, às 07:39, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo, coordenadora**, em 17/11/2023, às 08:52, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Alas Rossi, Analista de Infraestrutura**, em 17/11/2023, às 08:59, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Diego Pinto Macedo, Coordenador (a)**, em 17/11/2023, às 09:26, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Breno Molinar Veloso, Coordenador-Geral**, em 17/11/2023, às 09:34, 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 **4721487** e o código CRC **E1BCCD3B**.