



OFÍCIO/SJMRI Nº 0381/2024

Em 19 de novembro de 2024

Ao
Excelentíssimo Senhor
PAULO LANDIM
Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara
Rua São Bento, 887 – Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Sirvo-me da presente para complementar a instrução do Projeto de Lei Complementar nº 16/2024, que altera a Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, modificando o seu Mapa 13 – Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano, e a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, modificando critérios para recebimento de imóveis em parcelamento de solo e módulos urbanos para as classes de loteamentos que especifica, e dá outras providências.

Em específico, envio em anexo:

- (i) edital de convocação da audiência pública realizada em 14 de novembro de 2024 e respectiva publicação em jornal local;
- (ii) ata oficial da audiência pública realizada em 14 de novembro de 2024, destinada a expor, debater e coletar sugestões da sociedade civil acerca de anteproposta de projeto de lei complementar em epígrafe, bem como a respectiva lista de presença e os slides nela apresentados;
- (iii) os estudos técnicos que subsidiaram a elaboração da anteproposta do projeto de lei complementar em epígrafe, ademais de toda a documentação disponibilizada para a realização da audiência pública em epígrafe, disponíveis no sítio eletrônico <https://araraquara.sp.gov.br/audiencia-publica>;
- (iv) as atas das reuniões do Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana Ambiental de Araraquara (COMP UA) em que os temas de que trata a propositura foram deliberados.

No mais, valho-me da presente para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Considerando o disposto no § 4º do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como o disposto nos artigos 3º, 8º e 10 da Resolução nº 25, de 18 de março de 2005, do Conselho das Cidades;

O PREFEITO EM EXERCÍCIO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício da atribuição que lhe é conferida pelo inciso XXV do artigo 112 da Lei Orgânica do Município de Araraquara,

CONVOCA AUDIÊNCIA PÚBLICA

a ser realizada presencialmente, no dia 14 de novembro de 2024, às 18 (dezoito) horas, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, localizada na Rua São Bento nº 887, Centro, neste Município de Araraquara, tendo por objetivo EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projeto de lei complementar destinado a a Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, modificando o seu Mapa 13 – Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano, e a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, modificando critérios para recebimento de imóveis em parcelamento de solo e módulos urbanos para as classes de loteamentos que especifica, e dá outras providências.

Esclarece-se, outrossim que:

- a) a anteproposta do projeto de lei complementar acima mencionado estará disponível para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a partir de 31 de outubro de 2024;
- b) todos os estudos técnicos que instrumentalizaram a construção da anteproposta do projeto de lei complementar acima mencionado poderão ser consultados presencialmente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento, na Rua São Bento nº 840 – 8º andar, bem como estarão igualmente disponibilizados para consulta para consulta junto ao sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Araraquara (<http://www.araraquara.sp.gov.br>), na página da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a partir de 31 de outubro de 2024.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 29 de outubro de 2024.

DAMIANO BARBIERO NETO
Prefeito Municipal em Exercício

Publicado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, na data supra.

SÁLUA KAIRUZ MANOEL POLETO
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0AD5-43B4-3894-F4D2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DANIEL LEMOS DE OLIVEIRA MATTOSINHO (CPF 343.XXX.XXX-60) em 29/10/2024 17:11:44 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ SALUA KAIRUZ MANOEL POLETO (CPF 214.XXX.XXX-73) em 29/10/2024 17:20:15 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ DAMIANO BARBIERO NETO (CPF 010.XXX.XXX-47) em 29/10/2024 17:25:25 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/0AD5-43B4-3894-F4D2>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Ata da Audiência Pública convocada por meio de edital de 06 de junho de 2019, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada a EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projeto de lei complementar destinado a alterar a Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, modificando o seu Mapa 13 - Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano, e a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, modificando critérios para recebimento de imóveis em parcelamento de solo e módulos urbanos para as classes de loteamentos que especifica, e dá outras providências, realizada em 14 de novembro de 2024, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

Presidente: Vereador Alcindo Sabino

Início às 18 horas e 21 minutos. Com a presença de todas as pessoas constantes da lista anexa a esta ata, foram iniciados os trabalhos da supramencionada audiência pública. Presentes também os Vereadores: Fabi Virgílio, Filipa Brunelli. Presente, também, o Vice-Prefeito Municipal e Secretário Municipal do Trabalho, Desenvolvimento Econômico e Turismo, Damiano Barbiero Neto. Representando a Prefeitura do Município de Araraquara, a Secretária de Desenvolvimento Urbano (SDU), Sálua Kairuz Manoel Poletto. O Presidente, após saudação aos presentes, sem mais delongas concedeu a palavra à SDU, que iniciou sua apresentação expondo os fundamentos fáticos que motivaram a formulação da anteproposta de projeto de lei complementar, valendo-se, para tanto, da apresentação de slides, os quais ficam anexados à presente ata. Terminada a exposição, o Presidente concedeu a palavra aos presentes, a fim de efetuarem os questionamentos que entenderem pertinentes. Fez o uso da palavra o Senhor Marcelo Henrique Catalani, que expôs: 1) crítica à ausência de divulgação de estudos que nortearam a elaboração da anteproposta; 2) crítica à alta densidade de ocupação de alguns bairros da cidade, os quais estão desprovidos de equipamentos e serviços públicos; 3) crítica à ausência de aplicação de instrumentos como IPTU progressivo e desapropriação de imóveis ociosos; 4) afirmação de que a sociedade civil não estaria representada nas reuniões do COMPUA e da audiência pública que está sendo realizada. Na sequência, fez o uso da palavra o Senhor João Luís Bernal, que expôs: 1) que a audiência pública somente foi divulgada no site da Prefeitura do Município de Araraquara e que o Estatuto da Cidade indica que deve haver ampla divulgação da audiência pública para apreciação de proposta de alteração do Plano Diretor; 2) que quanto menor o lote, maior a área impermeabilizada e maior a quantidade de pessoas que moram na localidade; 3) preocupações acerca de possíveis danos ambientais em razão das alterações propostas; 4) que a proposta poderia gerar a urbanização nos entornos das nascentes de águas no Município, o que seria

Handwritten signatures



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

prejudicial à capacidade do Município de gerar e distribuir água; 5) que a diminuição do tamanho do lote de interesse social poderia implicar no surgimento de problemas ambientais imprevisíveis no Município. Na sequência, fez o uso da palavra o Senhor Danilo Marcondes Machado, que expôs: 1) a indagação de que, se a expansão proposta se destina ao setor produtivo, se seria possível a realização de habitações nas áreas de expansão propostas; 2) dúvidas acerca do adensamento habitacional nas áreas de expansão propostas. Após, a SDU apresentou respostas aos questionamentos apresentados. Na sequência, fez o uso da palavra o Senhor Pedro Baptistini, que expôs: 1) a indagação de quais os motivos de a proposta estar sendo apresentada ao final da legislatura; 2) a indagação de se existe algum interesse de terceiros na apresentação da proposta; 3) que seria necessário que a audiência pública fosse realizada também junto aos locais que serão afetados pela proposta; 4) indagação acerca da concordância formal do DAAE quanto à proposta e se ela poderia afetar a prestação do serviço de saneamento básico no Município. Na sequência, fez o uso da palavra o Senhor Marcos Roberto Muniz, que expôs: 1) preocupações acerca a questão da especulação nos lotes urbanos; 2) preocupações no sentido de que a diminuição das áreas dos lotes, constante da proposta, poderia gerar aumento da especulação imobiliária no Município; 3) que seria necessário que todos os órgãos públicos pertinentes e as populações dos bairros deveriam, antes da apresentação da proposta, expressamente dar sua concordância quanto aos seus termos. Após, a SDU apresentou respostas aos questionamentos apresentados. Na sequência, fizeram o uso da palavra a Vereadora Fabi Virgílio, a Vereadora Filipa Brunelli e o Presidente. Após, a SDU apresentou respostas às considerações apresentadas. Por fim, considerando a ausência de qualquer sugestão ou indicação formal de alteração do texto proposto e submetido à presente audiência pública, o Presidente fez suas considerações finais aos trabalhos da noite, agradeceu todas as falas e exposições dos presentes e deu por encerrada a audiência pública, às 20 horas e 45 minutos. Eu, Daniel Lemos de Oliveira Mattosinho *Daniel Mattosinho*, Gerente de Assuntos Legislativos da Prefeitura do Município de Araraquara, secretariei os trabalhos e lavrei a presente ata sintetizada da audiência pública, com fé pública nos termos da lei, que foi aprovada pelo Presidente dos trabalhos. =/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=

Presidente

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESEÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 30 de outubro de 2024, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteproposta de projeto de lei complementar destinado a alterar a Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, modificando o seu Mapa 13 - Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano, e a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, modificando critérios para recebimento de imóveis em parcelamento de solo e módulos urbanos para as classes de loteamentos que especifica, e dá outras providências, realizada em 14 de novembro de 2024, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Nathalia M. Rigolin	SDHPP	n.m.rigolin@araraquara.sp.gov.br	40.107.687-8
William Ramos da Silva	ARVU	william.rsilva@gmail.com	407.502.228-58
João Luis BERNAL	SOC AMIGOS DA FONTE	ENGBERNAL@GMAIL.COM	13.724.815
Thaynara da Silva	SUBERANU	thaynara.dasilva@araraquara.sp.gov.br	35714615-3
DAMIÃO BARBÃO NETO	STDET.	DAMIÃO NETO@GMAIL.COM	8.179.278-9
Guilherme B. Leite	STDET	eng.05113050@gmail.com	40.408.591-4
Victor Rogante Polto	SDU - PMA	vitrpolto@gmail.com	39797149-7
Kelly Geron	AXEB	kellygeron@araraquara.sp.gov.br	79999621789



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

LISTA DE PRESENÇA

Audiência Pública convocada por meio de edital de 30 de outubro de 2024, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Araraquara, publicada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, destinada EXPOR, DEBATER E COLETAR SUGESTÕES DA SOCIEDADE CIVIL acerca de anteposta de projeto de lei complementar destinado a alterar a Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014, modificando o seu Mapa 13 - Mapa Estratégico do Modelo Espacial e Zoneamento Urbano, e a Lei Complementar nº 851, de 11 de fevereiro de 2014, modificando critérios para recebimento de imóveis em parcelamento de solo e módulos urbanos para as classes de loteamentos que especifica, e dá outras providências, realizada em 14 de novembro de 2024, no Plenário da Câmara Municipal de Araraquara, situado nesta cidade de Araraquara, no Palacete Vereador Carlos Alberto Manço, na Rua São Bento, nº 887.

<u>NOME</u>	<u>ENTIDADE REPRESENTADA</u>	<u>E-MAIL</u>	<u>DOCUMENTO IDENTIDADE</u>
Rodolfo meloni		Rodolfo.meloni@gmail.com	438640317
David de S. Marcondes Machado		David.marcondesmachado@gmail.com	(16) 988042661
Andreanna Piccinini Bernal	Eng Ambiental	eng.apbernal@gmail.com	41.577.609-0
Thauly Guindones Benavchi	Eng. Civil	Rose.engenieng@gmail.com	16.3576405
BRUNA ROSARIO DA SILVA	DIFTA/ DIDA	BRUNA.ROSARIO@GMAIL.COM	16.997691891
BRASLAY CRIBSI	FMA	brascray@araraquara.sp.gov.br	16.981268031
Marcos H. Caravani	CIDADÃO		19.813.664
JOEL VENTURINI DE OLIVEIRA	SEAR. DESEM. URBANO	pelvenc@gmail.com	16.98156.0407
Karen Cristiane Candiani	Aleca	kandiani@cosesalea.com	30.402.300-0

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Legislação atual de Araraquara:

- LC 851/14, Tabela 4

Padrões para Loteamentos abertos predominantemente residenciais abertos de Interesse Social (Repristinado pela Lei complementar n° 960, de 10 de novembro de 2021)

Localização		ZOPRE-APRM; ZOPRE-AEIS	ZOEMI-AEIU-ACOP;	ZOEMI-AEIS-AEIRA	ZEPP-ZEPIS; ZEPP-ZOPI	ZORUR; ZEPP-ZOPAG
Áreas de destinação pública	Área institucional (Redação dada pela Lei n° 962, de 2021)	3%	3%	3%	3%	2%
	Área patrimonial (Redação dada pela Lei n° 962, de 2021)	7%	7%	7%	7%	8%
	Áreas Verdes (%)	15	10	10	10	10
	Sistema Viário (%)	20	20	20	20	20
Lotes	Área Mínima (m²)	Meio de quadra	200	200	200	200
		Esquina	250	250	250	250
		Comercial	500	500	500	500
	Testada Mínima (m)	Meio de quadra	8	8	8	8
		Comercial	12	12	12	12
Quarteirões	Face Máxima (m)	200	200	200	200	
	Área Máxima (ha)	4	4	4	4	
Área non aedificandi às margens das faixas de domínio de rodovias e estrada de ferro (m)		15	15	15	15	

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Legislação atual de Araraquara:

- LC 910/19, art. 9 (Conjunto Residencial de Interesse Social - Cris)

“São parâmetros urbanísticos para a implantação de Cris:

(...)

II - composição por lotes mínimos de **125 m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados), com testada mínima de **6,5 m** (seis metros e cinquenta centímetros), para lotes de meio de quadra e de **150 m²** (cento e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de **7 m** (sete metros), para lotes de esquina;

III - fração ideal do condomínio urbanístico de **125 m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados), considerando como área privativa mínima **80 m²** (oitenta metros quadrados), incluídas áreas privativas construídas, não construídas ou livres e vagas de estacionamento, quando houver;”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Base federal:

- **Brasil**, LF 6766/79, art. 40 (Parcelamento do Solo Urbano)

“Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

II - os lotes terão **área mínima de 125m²** (cento e vinte e cinco metros quadrados) e **frente mínima de 5 (cinco) metros**, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização **específica** ou **edificação de conjuntos habitacionais de interesse social**, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Rio Claro**, LC 81/13, art. 44 (Parcelamento do Solo Urbano e Rural)

“As dimensões mínimas dos lotes de interesse social serão as seguintes:

I - **Área mínima de 160m²** (cento e sessenta metros quadrados), com **testada mínima de 8 m** (oito metros),

II - Os lotes localizados em trechos de **vias com declividade superior a 15%** e nas esquinas deverão apresentar **testada mínima de 10 m** (dez metros), sendo **vedado seu desdobro.**”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Rio Claro**, LO 128 /17, Anexo XII - Quadros de Lotes e Testadas Mínimas, Quadro 1 - Novos loteamentos e desmembramentos (Revisão do Plano Diretor)

Zona	Lote mínimo	Testada mínima
ZEIS	150m ²	6m

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **São Carlos**, LC 843/99, art. 39 (Parcelamento do Solo Urbano ou com destinação Urbana)

“A **área mínima dos lotes** (*Loteamentos Populares*) será de **150m²** (cento e cinquenta metros quadrados) com **testada mínima de 10m** (dez metros), devendo obedecer às seguintes características:

- a) O número de lotes por hectare não deve exceder a 50 (cinquenta).
- b) A área viária não deverá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da área total.”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **São Carlos**, LC 18.053/16, art. 17, 21, 25, 29, 41, 45 e 49 (Plano Diretor)

“Os Coeficientes Urbanísticos para a Zona 1 – Ocupação Consolidada são:

(...)

VI - Lote mínimo = 200 m² e **160 m²** para HIS

VII - Testada mínima = 10 m e **8 m** para HIS”

Demais artigos sobre outras zonas com mesmos valores de lote e testada mínima

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **São Carlos**, LC 18.053/16, art. 13 (Plano Diretor)

“Os Coeficientes Urbanísticos para o Eixo Estruturante são:

(...)

VI – lote mínimo = 200 m² e **150 m²** para HIS

VII – testada mínima = 10m e **7,5m** para HIS”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
 Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Piracicaba, LC 421/20, ANEXO III, Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos - Área Urbana**

Área	Zona Especial	sigla	especificação	área mínima do lote (m ²)	frente mínima do lote (m)	frente mínima do lote de esquina (m)	lote irregular e de esquina deverão permitir a inserção de retângulo com:		profundidade mínima do lote (m)	TO ≤	TP ≥	CABas	CAmin	CAMax	GAB (pavimentos)	
							área mínima (m ²)	largura mínima (m)								
URBANA	Zona Especial de Interesse Social	ZEIS	ZEIS 1 e 3	EMDHAP	150	7,5	11	100	7	20	70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				Iniciativa Privada	175	7	11	130	7	25	70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				Condomínio Horizontal (prédio)	atender as dimensões mínimas indicadas acima, para EMDHAP e iniciativa privada, respectivamente						70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			ZEIS 2	175	7	11	130	7	25	80%	10%	1	0	4	GAB = AxCA/ projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Campinas**, LC 208/18, art. 33 (Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo)

“Os lotes previstos em LIS (*Loteamento de Interesse Social*) Unifamiliar deverão respeitar as seguintes características:

- I - lote mínimo: **126,00m²** (cento e vinte e seis metros quadrados) de área;
- II - lote máximo: 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área;
- III - testada mínima: **7,00m** (sete metros).

Parágrafo único. A testada dos lotes de esquina obedecerá à testada mínima acrescida do recuo mínimo lateral obrigatório, que somados podem ultrapassar as medidas estabelecidas nos incisos do caput deste artigo.”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Ribeirão Preto**, LC 2927/18, art. 6 (Normas Edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação De Interesse Social)

“Para fins de aplicação desta lei complementar, ficam definidas as seguintes modalidades de produção destinada à HIS:

I - Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS): compreende empreendimento nas modalidades de parcelamento do solo, previstas na legislação vigente, para a produção de lotes predominantemente destinados a HIS nos percentuais estabelecidos nesta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Ribeirão Preto**, LC 2927/18, art. 23 (Normas Edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação De Interesse Social)

“Os lotes destinados a HIS, sem a vinculação da produção da unidade habitacional, devem obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

- I - área mínima de **100,0 m²** (cem metros quadrados);
- II - frente mínima de **6,0 m** (seis metros).”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Ribeirão Preto**, LC 2927/18, art. 23 (Normas Edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação De Interesse Social)

“ III - na modalidade de **desdobro**, se promovido por pessoas físicas proprietárias e residentes no lote objeto do parcelamento, **frente mínima de 5 (cinco) metros** e **área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados** ou frente mínima de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros, caracterizado como corredor de acesso com largura mínima de 1,50 (um vírgula cinquenta) metros e comprimento máximo de 25 (vinte e cinco) metros, desde que o corpo principal do lote tenha 90 (noventa) metros quadrados e largura mínima de 4 (quatro) metros. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 3052/2020)”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Paralelos em cidades próximas:

- **Ribeirão Preto**, LC 2927/18, art. 23 (Normas Edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação De Interesse Social)

“ § 2º Os lotes com frente para avenidas e vias coletoras deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:

- I - área mínima de **250,0 m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - frente mínima de **8,0 m** (oito metros).”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote mínimo de HIS

Proposta de alteração para Araraquara:

- lotes mínimos de **160 m²** (cento e sessenta metros quadrados), com **testada mínima de 8 m** (oito metros), para lotes de **meio de quadra**
- **Quadra** resultante com **45m de largura**

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Vaga de motocicleta em empreendimentos urbanísticos

Legislação atual de Araraquara:

- LC 806/11, Anexo X - Parcelamento do Solo Urbano, folha 4

“Deverão ser previstas vagas para motocicletas nas dimensões 1,00 x 2,00 m, na proporção de 20 % incidentes sobre o número de vagas de estacionamento calculadas, e com o mínimo de uma vaga em qualquer situação.”

Proposta de alteração:

Remover obrigação de previsão das vagas para motocicletas, dado que usuários utilizarem espaço de sua vaga de estacionamento de automóvel para estacionar também a motocicleta.

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Legislação atual de Araraquara:

- LC 851/14, art. 16

“**Todo loteamento residencial, aberto ou de acesso controlado**, e todo condomínio urbanístico residencial **deverão possuir núcleo comercial e de serviços** equivalente a 5% (cinco por cento) da área total de lotes, respeitados os limites mínimos de área de lote e testada para lotes comerciais no zoneamento local. (Redação dada pela Lei n° 961, 2021) Parágrafo único. As áreas comerciais e de serviços deverão ser externas ao empreendimento, quando de acesso controlado, preferencialmente frontais e longitudinais às vias estruturais, arteriais e coletoras, com uma via local de acesso aos fundos para carga e descarga. (Redação dada pela Lei n° 961, 2021)”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Legislação atual de Araraquara:

- LC 851/14, Tabela 1

Tabela 1 (Redação dada pela Lei Complementar nº 858, de 2014)
Padrões para loteamentos predominantemente residenciais abertos (Redação dada pela Lei Complementar nº 858, de 2014)
(Repristinado pela Lei complementar nº 960, de 10 de novembro de 2021)

Localização		ZOPRE-AEIU; ZOEM1-AEIU-	ZOEMI-AEIU- ACITE	ZOPRE- APRM;ZORA	ZOEMI-AEIS- AEIRA; ZOPRE-AEIS	ZEPP- ZEPIS; ZEPP- ZOPI; ZEPP- ZOPAG	ZORUR	
Áreas de destinação pública	Área institucional (Redação dada pela Lei nº 962, de 2021)	3%	3%	3%	3%	2%	3%	
	Área patrimonial (Redação dada pela Lei nº 962, de 2021)	7%	7%	7%	7%	8%	7%	
	Áreas verdes	10%	15%	15%	10%	10%	10%	
	Malha viária mínima	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Lotes	Área Mínima (m²)(1)	Meio de Quadra	250	500	250	250	250	
		Esquina	300	500	300	300	300	
		Comercial	500	500	500	500	500	
	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	8	12	8	8	8	8
		Esquina	12	12	12	12	12	12
		Comercial	12	12	12	12	12	12
Quarteirões	Face Máxima (m) (4)	200	200	200	200	200	200	
	Área Máxima (ha) (4)	4	4	4	4	4	4	
Área non aedificandi às margens das faixas de domínio de rodovias e estrada de ferro (m)		15	15	15	15	15	15	

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Legislação atual de Araraquara:

- LC 851/14, Tabela 4

Padrões para Loteamentos abertos predominantemente residenciais abertos de Interesse Social

(Repristinado pela Lei complementar nº 960, de 10 de novembro de 2021)

Localização		ZOPRE-APRM; ZOPRE-AEIS	ZOEMI-AEIU-ACOP;	ZOEMI-AEIS-AEIRA	ZEPP-ZEPIS; ZEPP-ZOPI	ZORUR; ZEPP-ZOPAG
Áreas de destinação pública	Área institucional (Redação dada pela Lei nº 962.de 2021)	3%	3%	3%	3%	2%
	Área patrimonial (Redação dada pela Lei nº 962.de 2021)	7%	7%	7%	7%	8%
	Áreas Verdes (%)	15	10	10	10	10
	Sistema Viário (%)	20	20	20	20	20
Lotes	Área Mínima (m²)	Meio de quadra	200	200	200	200
		Esquina	250	250	250	250
		Comercial	500	500	500	500
	Testada Mínima (m)	Meio de quadra	8	8	8	8
		Esquina	10	10	10	10
		Comercial	12	12	12	12
Quarteirões	Face Máxima (m)	200	200	200	200	
	Área Máxima (ha)	4	4	4	4	
Área non aedificandi às margens das faixas de domínio de rodovias e estrada de ferro (m)		15	15	15	15	

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Estado atual em Araraquara:

- Jardim São Bento



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Estado atual em Araraquara:

- Jardim Ibirá



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Estado atual em Araraquara:

- Jardim São Lucas



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Lote comercial mínimo

Proposta de alteração:

- Incluir no núcleo comercial e de serviços obrigatório em loteamento residencial aberto a **permissão para uso misto**
- Alterar valores mínimos da área do lote comercial de **500m²** para **250m²** e testada mínima de **12m** para **10m**

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Áreas verdes e APPs

Base federal:

- **Brasil**, LF 6766/79, art. 40 (Parcelamento do Solo Urbano)

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

(...)

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.”

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Áreas verdes e APPs

Legislação atual de Araraquara:

- LC 851/14, art. 5

“As **áreas públicas** a serem destinadas ou doadas ao Município são:

(...)

II - **área verde**: área pública proveniente de parcelamento do solo por registro especial, com predomínio de vegetação nativa, natural ou recuperada, destinada aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção aos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitida a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades. Integra o patrimônio Municipal como bem de uso comum do povo; (Redação dada pela Lei Complementar n° 910, de 2019)

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara
Plano Regulador de Parcelamento de Solo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Áreas verdes e APPs

Legislação atual de Araraquara:

- LC 851/14, art. 5

“§ 4º As áreas não parceláveis não poderão ser recebidas em doação, a nenhum título, pelo Município.”

Propostas de alteração:

- Retirar restrição de doação de APP não parceláveis para o Município

REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

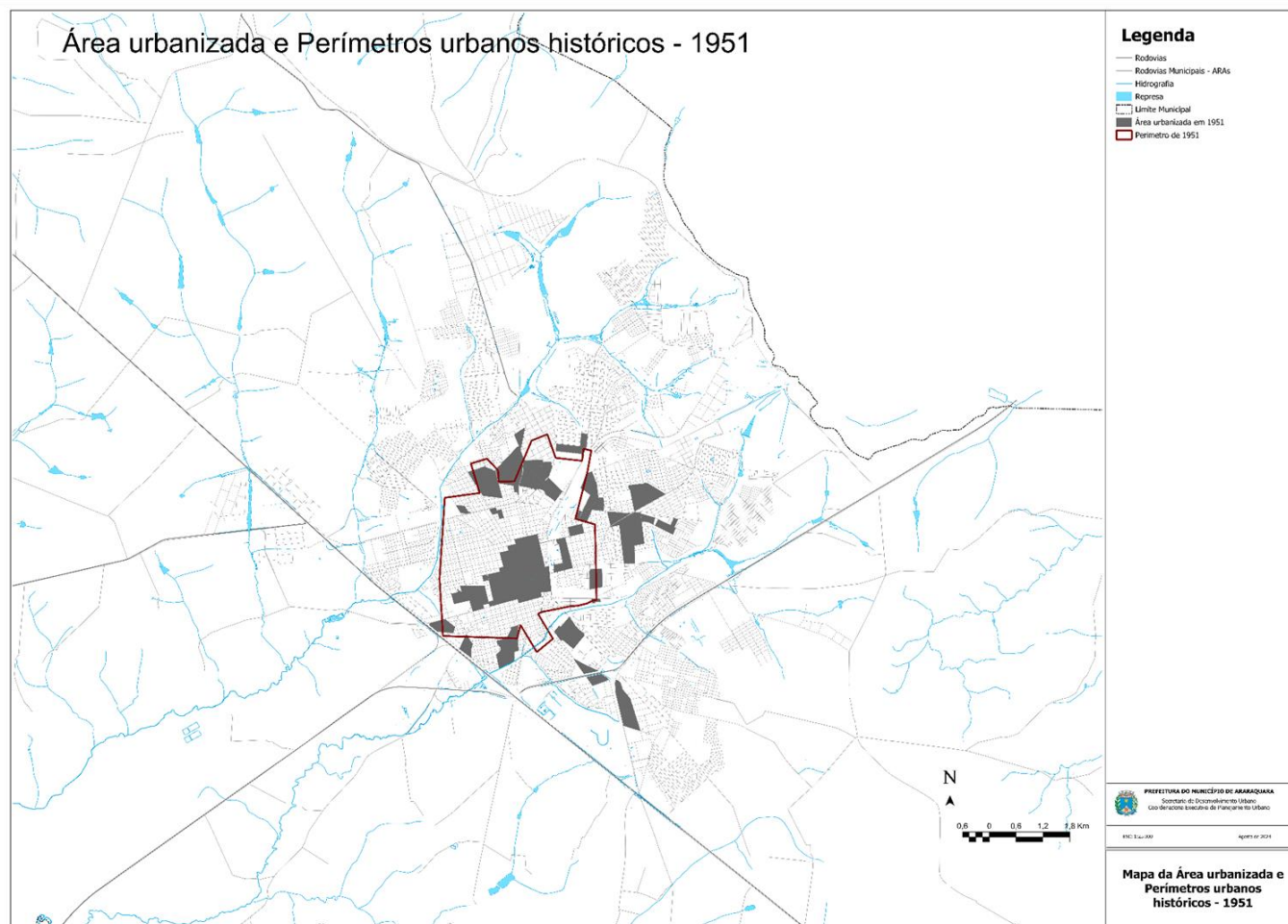
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da
área urbanizada e dos
perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

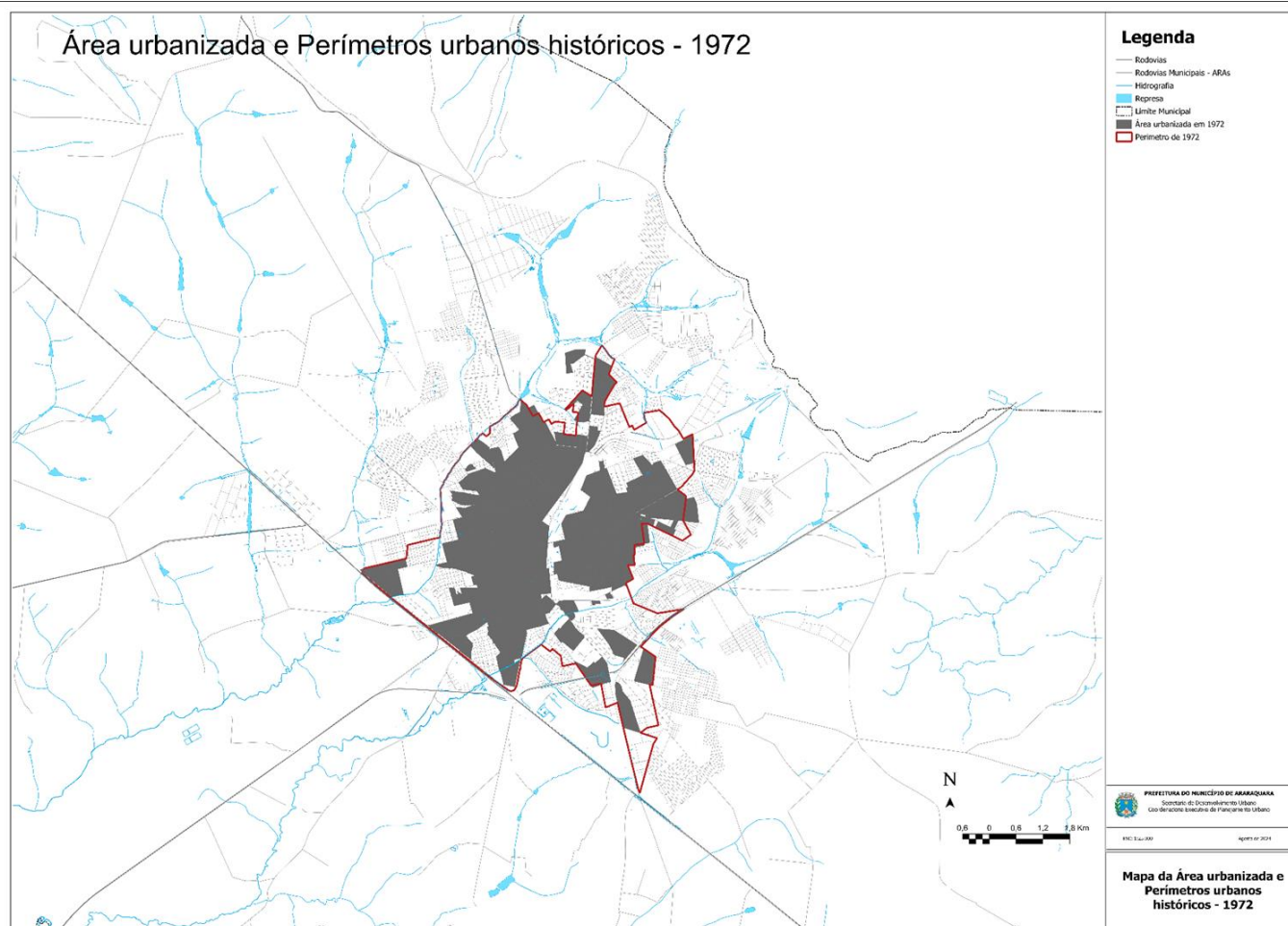
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da
área urbanizada e dos
perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

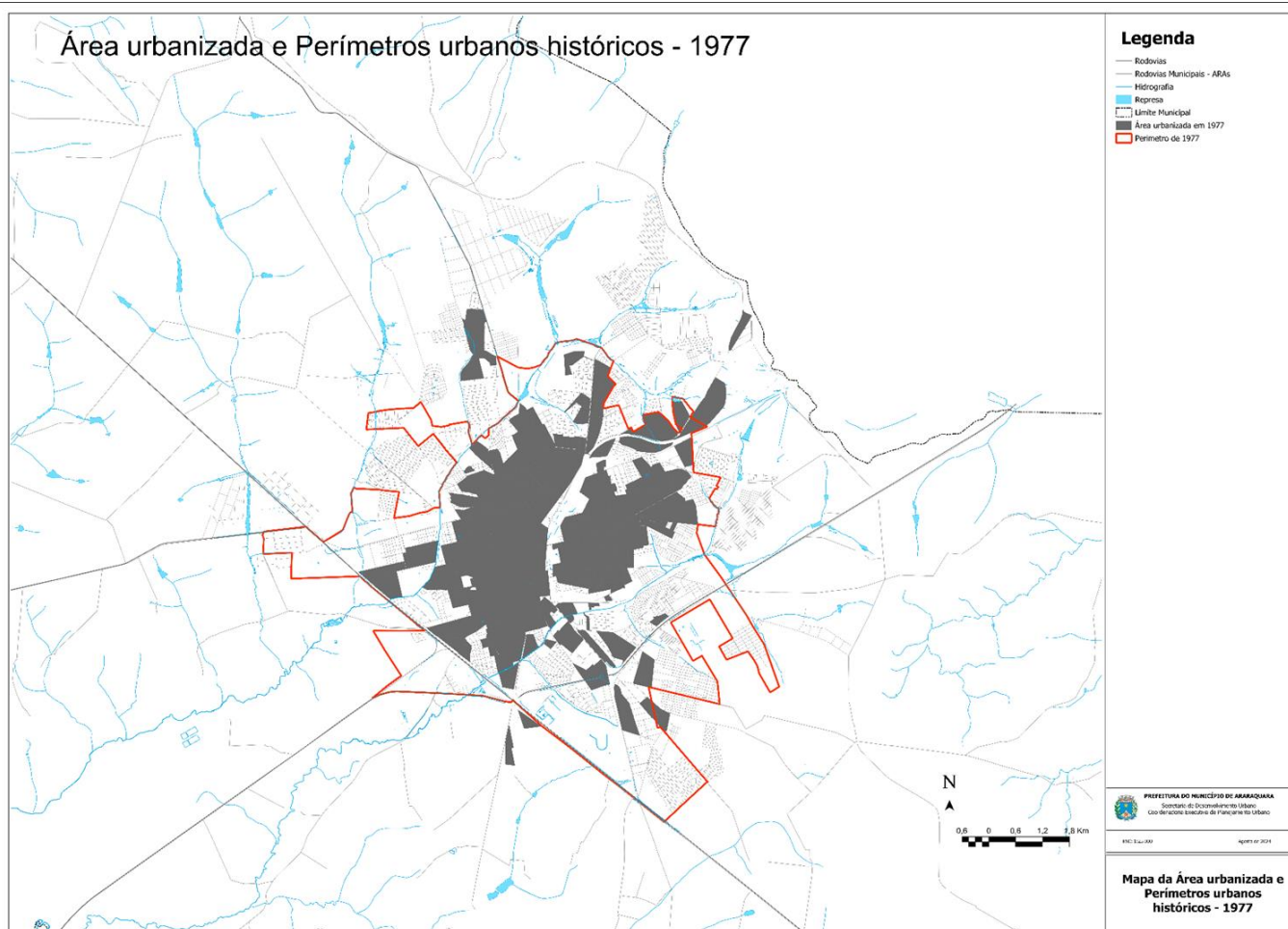
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da área urbanizada e dos perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

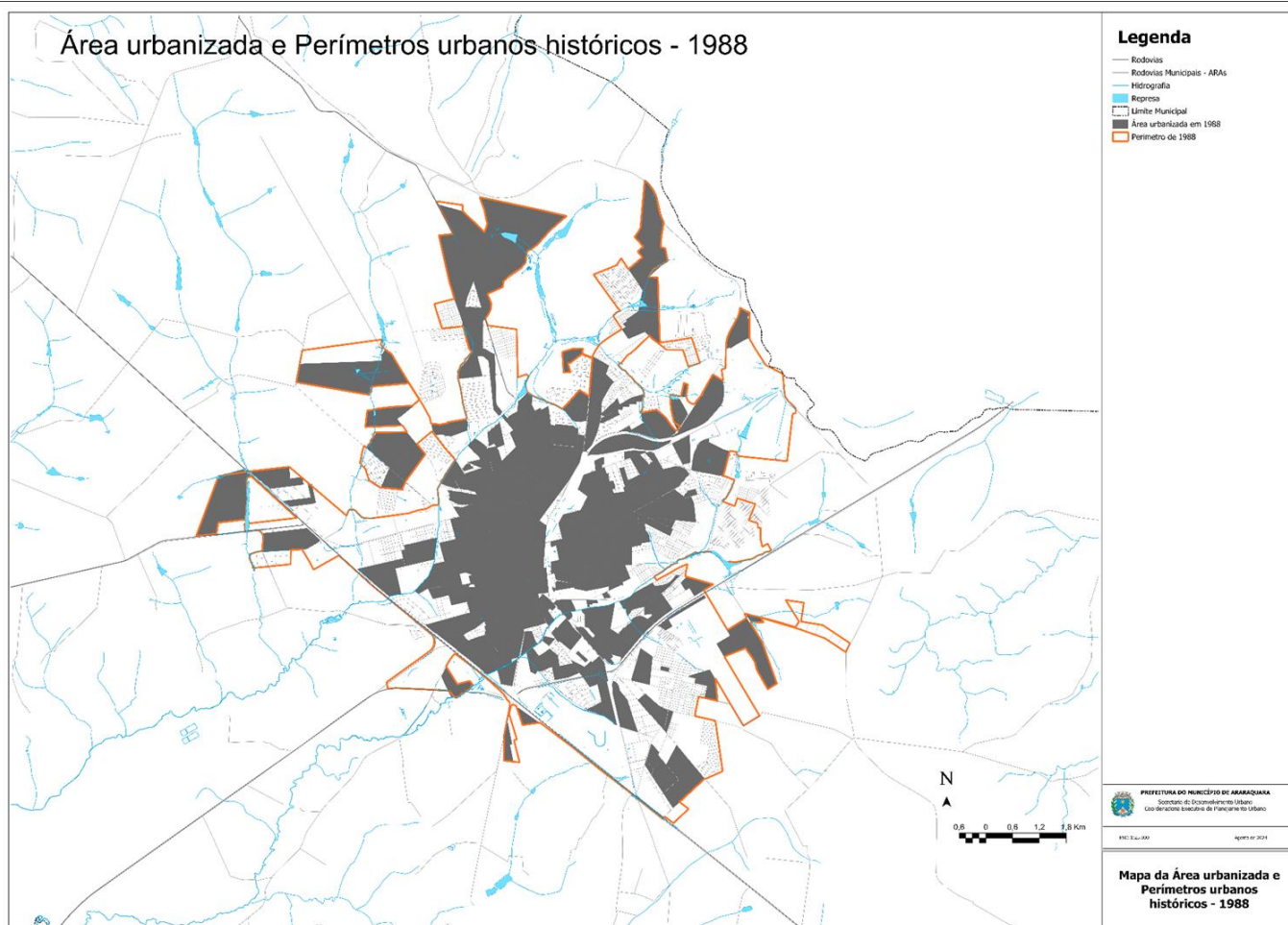
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da área urbanizada e dos perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

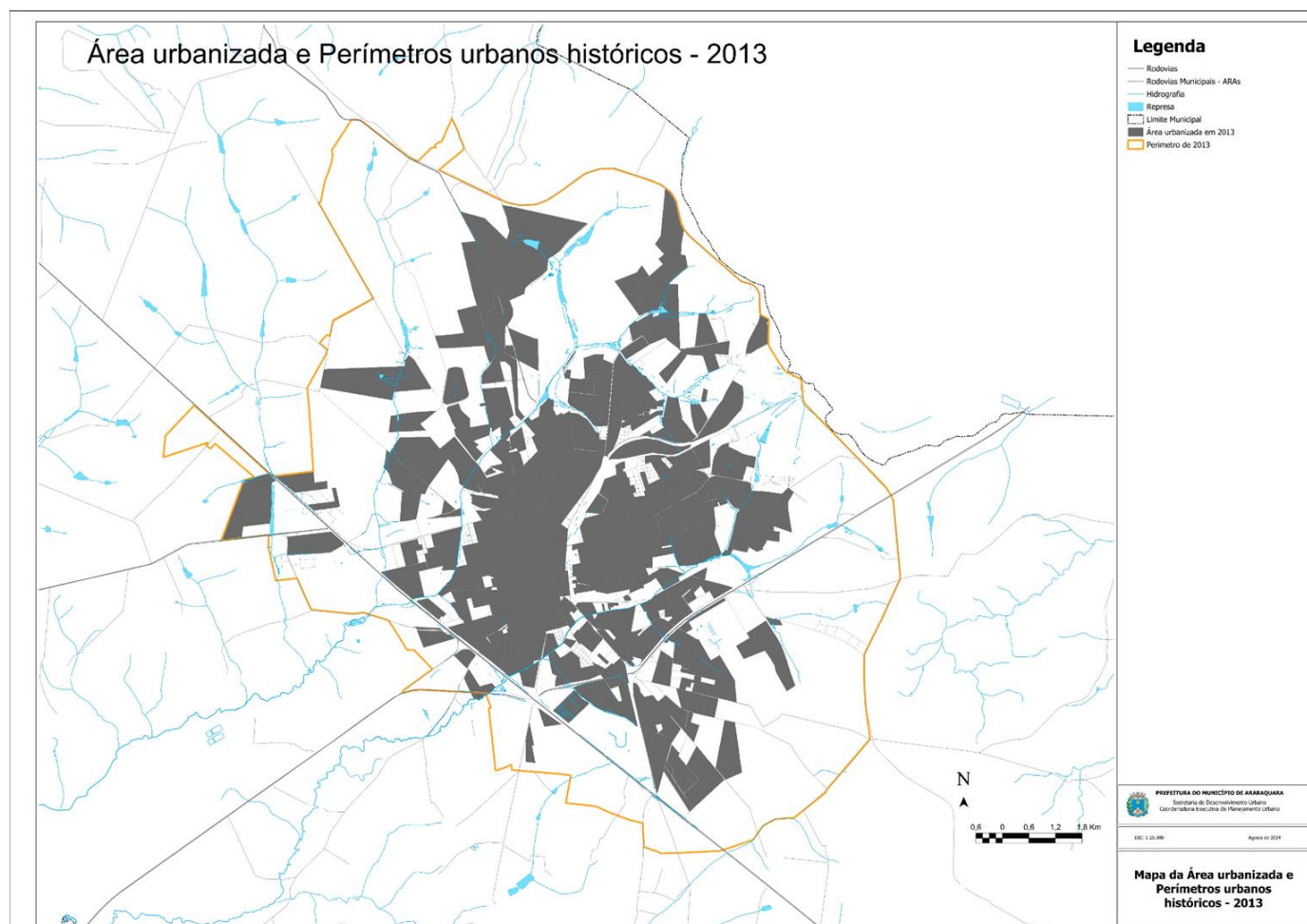
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da área urbanizada e dos perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

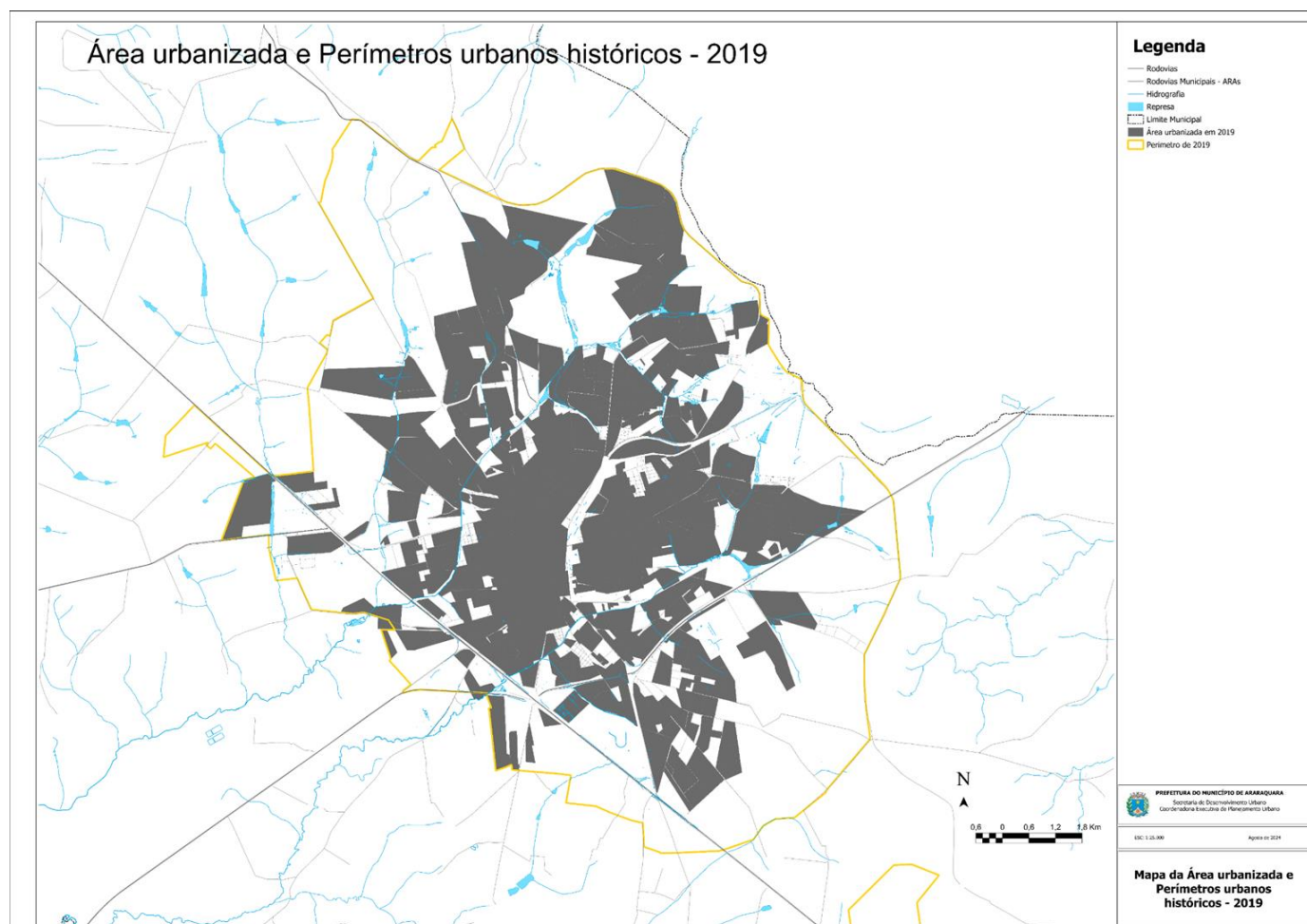
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da área urbanizada e dos perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

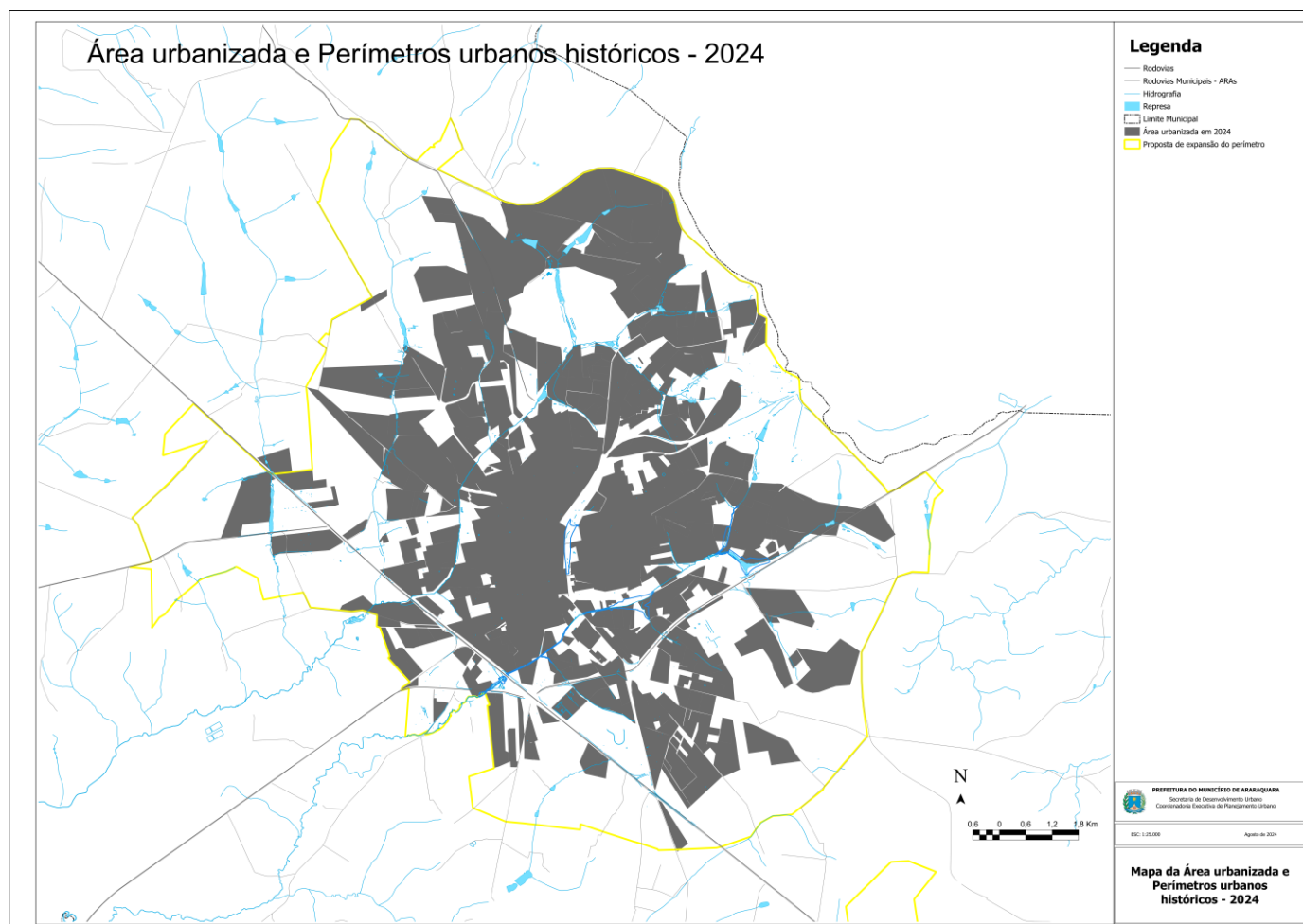
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da
área urbanizada e dos
perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

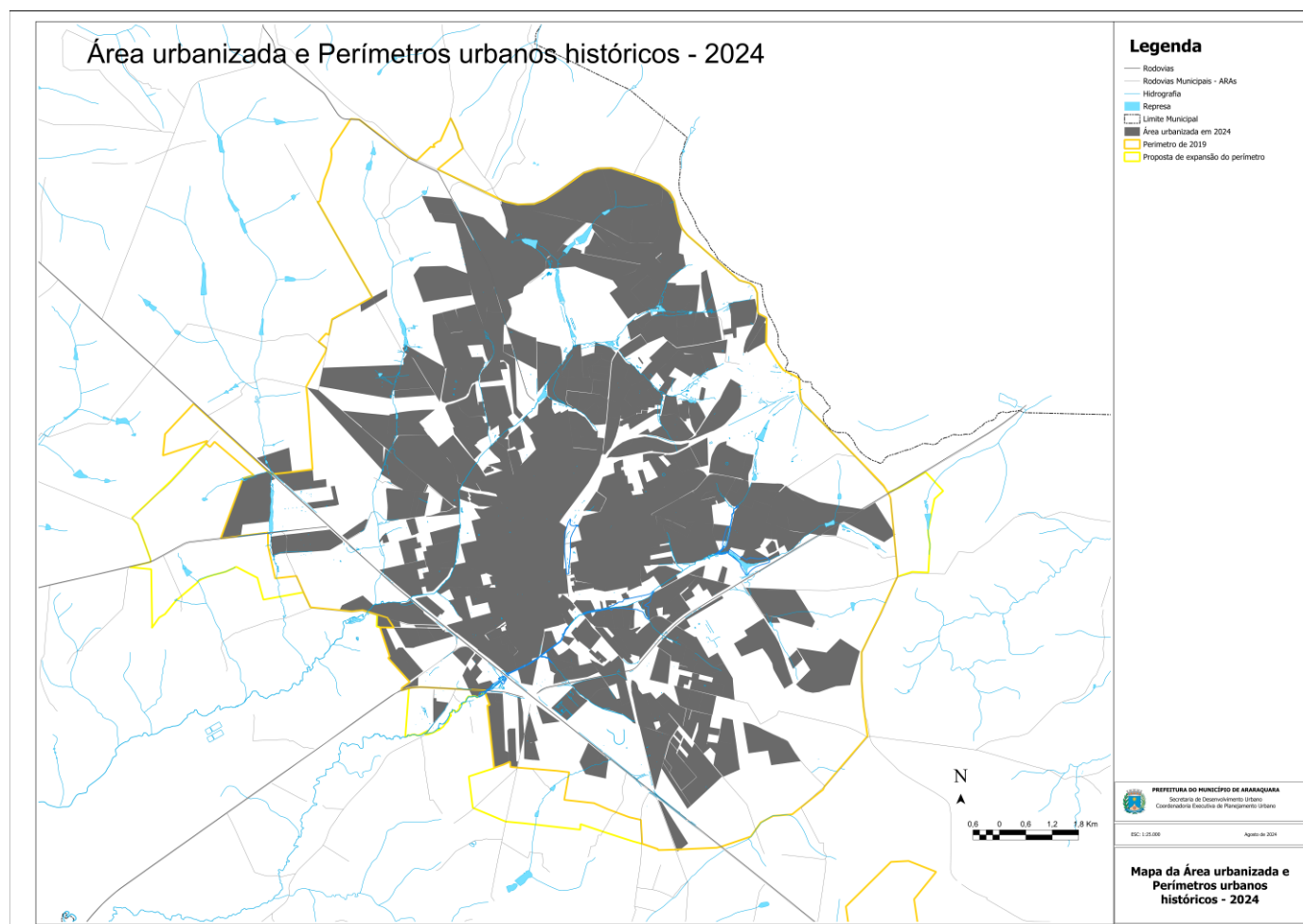
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da
área urbanizada e dos
perímetros urbanos:



REVISÃO DE LEGISLAÇÕES URBANAS

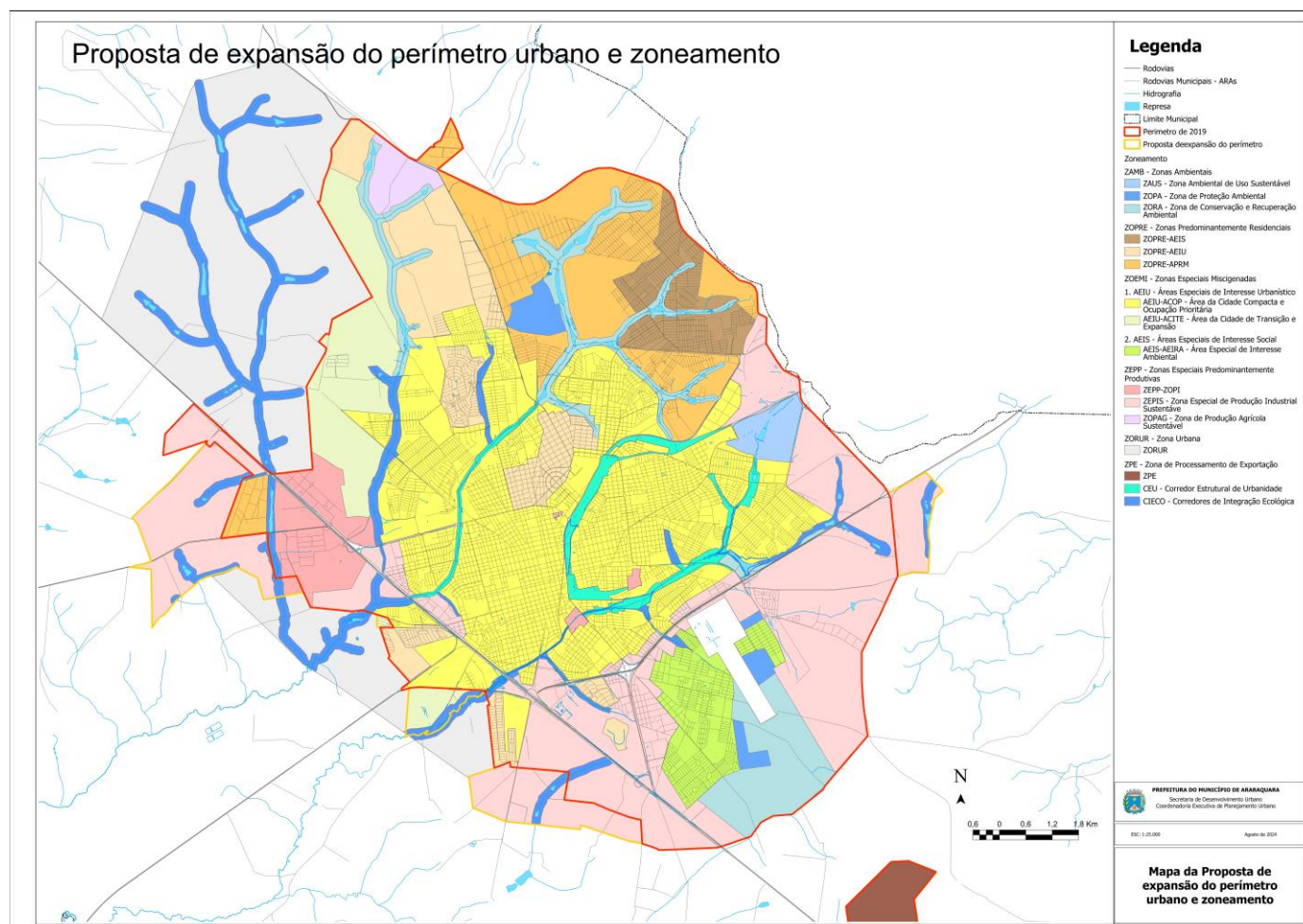
Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara

Plano Regulador de Parcelamento de Solo

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara

Proposta de expansão do perímetro urbano:

evolução histórica da área urbanizada e dos perímetros urbanos:





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2024 - SDU

Araraquara 29/10/2024

PRODUÇÃO HABITACIONAL - LOTEAMENTOS ABERTOS DE INTERESSE SOCIAL OU POPULARES NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Vimos por meio deste apresentar relatório do número de loteamentos aprovados pelo município nos últimos 12 anos, indicando uma redução na oferta de lotes populares de 200,00m² no município atualmente, bem como do intenso processo de verticalização ocorrido na cidade na última década.

A redução dessa oferta de lotes, aliada ao alto valor de comercialização dos lotes que seriam de interesse social, resulta num obstáculo importante para a produção de habitação de interesse social no município, seja financiada pelos programas habitacionais vigentes como para autoconstrução, na modalidade de casas.

É importante lembrar que a cidade sempre contou com um estoque de lotes populares a preços acessíveis até aproximadamente o ano de 2010, quando temos uma brusca valorização imobiliária que supera o aumento da renda das famílias no mesmo período. Essas condições de oferta de terra urbanizada e barata garantiram tanto a construção de unidade novas por programas federais, como também a autoconstrução individual, sendo cada família responsável pela aquisição do terreno e construção da sua moradia. Dessa forma, o déficit habitacional foi equacionado ao longo do tempo, acompanhando o crescimento inevitável da cidade.

Tendo em vista que a Constituição Federal de 1988 trouxe a moradia como um dos direitos sociais para a população, cabe ao poder público oferecer condições que para que tal objetivo seja alcançado. Considerando que nem toda a população consegue ter acesso a moradia digna ofertada no mercado regular, devido a renda, cabe ao poder público oferecer as condições e programas de fomento à produção habitacional de interesse social para que essa população alijada do mercado tenha acesso a moradia digna. Entendendo moradia digna no conceito amplo de habitação que envolve a unidade residencial e toda a infraestrutura urbana e de serviços que a cidade oferece.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2024 - SDU

Após quase 10 anos sem investimentos em habitação de interesse social no município, devido à falta de investimentos pelo governo federal à época, temos a retomada do Programa Minha Casa Minha Vida do Ministério da Cidade, com recursos do FAR para a faixa 01, no ano de 2023. Araraquara foi contemplada com 400 unidades habitacionais na tipologia apartamentos, tendo o município disponibilizado as áreas municipais para o programa. Além das duas áreas municipais selecionadas, também foram ofertadas as áreas do programa municipal de lotes urbanizados, contudo estas não foram selecionadas. Nenhuma área de empreendimento privado foi indicada para o programa na modalidade casa, pois não atenderia ao teto dos valores de provisão habitacional estabelecido.

Os valores previstos para financiamento das unidades habitacionais na PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023, e alterações, são os descritos na tabela abaixo:

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional

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

A pouca oferta de lotes populares, associada a impossibilidade de enquadramento dos empreendimentos dessa natureza, a de casas, nos critérios do MCMV, indicam um panorama calamitoso para a provisão de habitação de interesse social no município, com previsão de disponibilidade de tipologia única, a de apartamentos. Com um cadastro habitacional de 4.613 registros ativos, é urgente que o poder público municipal atue no sentido de garantir o acesso à terra urbanizada por meio



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2024 - SDU

de alterações legislativas que adequem a realidade do custo da moradia, sem contudo, perder a qualidade do processo de urbanização na cidade.

Nesse sentido, a redução do tamanho do lote com parâmetros próximos aos adotados nas cidades da região, sem conflitar com os parâmetros estabelecidos no programa municipal CRIS, aprovado pela Lei Complementar 910/2019, aliado a um aumento do perímetro urbano em regiões estratégicas já previstas como expansão urbana, serão de fundamental importância para incentivar a produção de habitação de interesse na cidade, seja via programas federais, ou através de bairros populares.

Os processos de aprovação dos loteamentos são bastante complexos e envolvem análises técnicas multisetoriais, com aprovações na esfera municipal e estadual, no caso de São Paulo, pelo colegiado do GRAPROHAB. Quando o parcelamento do solo é aprovado definitivamente e registrado no cartório com as garantias de obra de infraestrutura (caução de lotes ou seguro bancário), segundo a legislação federal os lotes podem ser comercializados. A ocupação dos lotes, salvo quando realizada juntamente com as unidades habitacionais, no caso de conjuntos habitacionais financiados pela Caixa Econômica Federal, só pode ocorrer após a conclusão das obras de infraestrutura e recebimento dessas obras pelo município.

Ressaltamos que tais adequações não implicam em alterações de zoneamento, do uso do solo, de parâmetros urbanísticos, de legislação edilícia e tão pouco dos mapas estratégicos constantes no plano diretor. Assim, o processo de parcelamento do solo, com a garantia de toda a infraestrutura exigida no Plano Regulador do Parcelamento do Solo, Lei Complementar 851/2014,

Encaminhamos anexo a este documento o relatório dos tipos de loteamentos aprovadas no município desde 2012 até 2024, indicando claramente um processo de elitização dos parcelamentos do solo no município, com baixíssima oferta de lotes populares de fato.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2024 - SDU

Quanto ao processo de aprovação de projeto na Prefeitura Municipal de Araraquara, um condomínio horizontal ou vertical deve obedecer aos índices de ocupação do solo, índice de aproveitamento básico e máximo, índice de cobertura vegetal e de permeabilidade, os quais são calculados com base na metragem da área (lote ou gleba) em que será implantado. Não se aplica aos condomínios horizontais os parâmetros de parcelamento do solo, pois o condomínio vertical ou horizontal só é edificado em área já parcelada ou que sofreu desdobro e doação das áreas públicas.

Além da diminuição da oferta de lotes populares no município, nas planilhas gerenciais da Secretaria de Desenvolvimento Urbano foi constatado que na última década foram aprovados quase que exclusivamente condomínios verticais de uso residencial e somente um condomínio horizontal, embora os zoneamentos do Plano Diretor permitam as duas modalidades de incorporação simultaneamente nas mesmas zonas urbanas da cidade. Adequar o tamanho do lote para a realidade econômica da renda das famílias e da provisão dos programas federais de provisão habitacional, significa também diminuir o adensamento habitacional que a verticalização acaba provocando na cidade a longo prazo.

Novamente trata-se de alteração com recorte bastante preciso na lei, sem modificação dos parâmetros de parcelamento do solo e nem da somatória de destinação de áreas públicas, que continua 10%, com o intuito de possibilitar um banco de terras municipais com maiores possibilidades de uso para o município. As áreas verdes, os corredores ecológicos e o sistema viário não sofreram qualquer alteração, tão pouco o uso do solo ou zoneamento.

Nesse sentido, não há impactos urbanos decorrentes da alteração legislativa em tela que alterem a morfologia urbana, pois não existem impactos ambientais, de mobilidade urbana, de infraestrutura, aumento da densidade populacional, potencial construtivo ou população esperada nos diversos zoneamentos da cidade decorrentes dessa alteração.

Arq. Sálua Kairuz Manoel Poletto
Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Araraquara



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

DI – OUT/2024 - SDU

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
GERÊNCIA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTOS APROVADOS	TIPO	SITUAÇÃO	Nº LOTES	Nº DECRETO
Ano 2012 – 4 loteamentos			3.611 lotes	
Parque Residencial Laura Molina	PMCMV – faixa 1 Aberto popular	Recebido	1.394	9.600, 28/10/10
Parque Residencial Valle Verde	PMCMV – faixa 1 Aberto popular	Recebido	1.440	9.886,18/10/11
Parque Residencial Jardim do Valle	PMCMV – faixa 1 Aberto Popular	Recebido	572	10.236, 25/01/13 10.420, 09/09/13
Jardim Estância das Rosas	PMCMV – faixa 2 Aberto popular	Recebido	205	
Ano 2013 – 7 loteamentos			1.671 lotes	
Jardim Boa Vista II	Aberto popular	Recebido	353	10.493, 2013
Quinta e Portal das Tipuanas	Acesso controlado	Recebido	497	
Jardim Jacarandá	PMCMV – faixa 2	Recebido	228	
Residencial Veredas do Campo	Acesso controlado	Recebido	136	
Residencial Vale do Campo	Acesso Controlado	Recebido	70	
Vila Santa Marta	Aberto	Recebido	48	
Residencial Village Damha III	Acesso controlado	Recebido	339	10.463 e 10.464, de 1/11/2013
Ano 2014 – 5 loteamentos			1.794 lotes	
Parque Atlanta	Acesso controlado	Recebido	341	
Ravena	Aberto	Recebido	271	10.637, 06/maio/14
Santa Luzia	Aberto	Recebido	461	
Quinta do Salto Residence	Acesso controlado	Recebido	306	10.664 e 10.655, 13/06/14
Campos de Piemonte	Acesso controlado	Recebido	415	10.728 e 10.729, 8/9/14
Ano 2015 – 3 loteamentos			1.050 lotes	
Jardim São Bento	PMCMV – faixa 2	Recebido	638	10.863, 12/03/15
Jardim Salto Grande IV	Acesso controlado	Recebido	96	10.885, 22/04/15

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
GERÊNCIA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Jardim Boa Vista III	Aberto popular	Recebido	316	10.999, 14/10/15
Ano 2016 – 5 loteamentos			3.014 lotes	
Jardim Ipanema	Aberto popular	Recebido	1142	11.170, 08/06/16
Residencial Alamedas I	Aberto popular	Recebido	818	11.191, 01/07/16
Residencial Volpi	Acesso controlado	Recebido	285	11.368, 25/04/17
Residencial Vistas do Horto	Aberto popular	Recebido	369	11.208, 29/07/16
Quinta das Laranjeiras	Acesso controlado	Recebido	400	11.399 e 11.400, 13/06/17
Ano 2017			723 lotes	
Parque Residencial Jatobá	Aberto popular	Recebido	477	11.515, de 3/10/17
Residencial Tivoli	Acesso controlado	Recebido	246	11.529 e 11.530, 20/10/17
Ano 2018 – 1 loteamento			769 lotes	
Residencial Monte Carlo	Aberto popular	Recebido	768	11.823, 19/10/18 11.959, 20/05/19
Ano 2019 – 3 loteamentos			839 lotes	
Residencial Ipê Amarelo	Aberto popular	Aprovado	150	11.867, 19/12/18 12.163, 18/12/19
Residencial Ipê Rosa	Aberto popular	Aprovado	249	12.106, 16/10/2019
Residencial Alamedas II	Aberto popular	Recebido	440	12.112, 18/10/19
Ano 2020 – 1 loteamento			366 lotes	
Residencial Village Damha Araraquara IV	Acesso controlado	Recebido	366	12.267, 13/05/2020 12.268, 13/05/2020 12.270, 15/05/20 - revogado 12.286, 01/06/20 (altera o 12.267/20)
Ano 2021 – 1 loteamento			1.142 lotes	
Residencial Ipanema TAC <u>2016</u>	Aberto popular PMCMV – faixa 1,5	Recebido	1.142	12.555, de 13/04/21 Entregue/ parte lotes, parte casas
Ano 2022 – 1 loteamento			742 lotes	

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Coordenadoria Executiva de Planejamento Urbano
GERÊNCIA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Residencial "São Lucas"	Aberto popular PMCMV – faixa 1,5	Aprovado	733	12.808, de 2/2/22 Registrado/ em comercialização/ em obras
Ano 2023 – 5 loteamentos			1.566 lotes	
Parque das Árvores	Aberto popular	Aprovado	711	13.251 de 4/7/23 – registrado/em obras
Torino Residencial	Acesso controlado	Aprovado	218	13.313, de 1/9/23; 13.315, de 1/9/23 registrado/ em obras
Milano Residencial	Acesso controlado	Aprovado	155	13.312, de 1/9/23; 13.314, de 1/9/23 registrado/ em obras
Jardim das Sirmas	Acesso controlado	Aprovado	281	13.323, 12/09/23 13.324, de 12/09/23 Registrado/ pedido T.V.O.
Pianópolis	Acesso controlado	Aprovado	201	13.385 e 13.386, de 29/11/23 13.432, de 9/1/24 registrado/ em obras
Ano 2024 – 5 loteamentos			1.787 lotes	
Quinta das Oliveiras	Acesso controlado	Aprovado	263	13.423, de 2/1/24; 13.424, de 2/1/24
Quinta dos Atobás	Acesso controlado	Aprovado	235	13.494 e 13.495, de 6/03/24 - revogados 13.694 e 13.695, de 17/10/24 - renovação
Monte Lupo	Acesso controlado	Aprovado	381	13.577 e 13.578, de 6/06/24
Residencial Montoro I	Aberto popular	Aprovado	562	13.656, de 20/08/24
Residencial Alamedas III	Acesso controlado	Aprovado	346	13.690 e 13.691, de 14/10/24

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Coordenadoria Executiva de Edificações
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Nº GUICHÊ	TIPO DE EMPREENDIMENTO	NOME COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO	REGIÃO	Nº DE BLOCOS	Nº TOTAL PAVIMENTOS	Nº UNIDADES POR BLOCO	Nº TOTAL UNIDADES	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	STATUS	ANO APROVAÇÃO	NOME DO EMPREENDEDOR
011.207/1999	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	CENTRAL PARK	CENTRO	1	21	38	38	54,57	10.312,92	APROVADO	1999	
005.181/2000	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	MAISON DE VERSAILLES	CENTRO	1	16	64	60	2.536,92	11.608,30	APROVADO	2000	VIVENDA NOBRE INCORPORADORA LTDA
023.769/2001	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL PARK	CENTRO	1	10	18	18	798	4.172,53	APROVADO	2001	LINEU JOÃO SANTORO BIAZOTTI
015.093/2001	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL		CENTRO	1	10	6	54	1.115,40	4.673,69	APROVADO	2002	VIVENDA NOBRE INCORPORADORA LTDA
013.913/2002	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	GRAN VILLAGE	SANTA ANGELINA				102			APROVADO	2002	SOCIEDADE RESIDENCIAL SANTA ANGELINA S.A
006.451/2003	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL ALCÂNTARA	VILA XAVIER	8	4	32	256	6.600,00	7.668,35	APROVADO	2003	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
042.741/2003	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	LE PREMIER	CENTRO	1	18	68	68	36,69	12.112,37	APROVADO	2004	ARENCO PROJETOS E CONSTRUÇÕES
014.185/2003	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	VILLAGE ANCHIETA	MELHADO				62			APROVADO	2006	MRV PARTICIPAÇÕES S.A
044.584/2003	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	ALEGRO VILLAGE	JARDIM QUITANDINHA				75			APROVADO	2004	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A
009.785/2005	EDIFÍCIO COMERCIAL VERTICAL		CENTRO	1	20	190	190	5.210,26	16.119,59	APROVADO	2005	ARENCO PROJETOS E CONSTRUÇÕES
012.318/2005			VILA SANTANA	1	8		32	47,57	3.428,26	APROVADO	2005	
016.191/2005			CENTRO	1	19		72	36,07	14.423,71	APROVADO	2005	
016.601/2005			VL. NOSSA SRA. CARMO	1	18		240	1.952,06	12.778,59	APROVADO	2005	
027.150/2005			VILA XAVIER	6	4		96	5.370,32	5.015,79	APROVADO	2006	
027.151/2005			VILA XAVIER	12	4		192	9.793,54	9.928,19	APROVADO	2006	
018.986/2006			VILA YAMADA	1	17		68	80,38	11.026,28	APROVADO	2006	
028.560/2006			CENTRO	1	20		19	2.169,11	10.500,96	APROVADO	2007	
011.665/2007			SÃO GERALDO	1	5		70	253	4.370,10	APROVADO	2007	
045.192/2007	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	SPAZIO AMENDOEIRAS	CENTRO	2	4	24	48	2.523,00	2.726,15	APROVADO	2008	
025.238/2007	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	VILLA DEI FIORI	JARDIM BIAGIONI				50			APROVADO	2008	VIVENDA NOBRE
000.197/2008			CENTRO	8	4		192	6.020,82	7.581,13	APROVADO	2008	
032.083/2008			JARDIM MARIVAN	19	4		319		7.003,40	APROVADO	2008	
039.523/2008			VILA XAVIER	6	4		88		5.959,01	APROVADO	2009	
049.833/2008			VILA XAVIER	2	4		120		15.347,70	APROVADO	2009	
041.115/2008	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	VILLA DE ARACOARA	JARDIM BOTÂNICO				80			APROVADO	2009	ARENCO PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA
021.750/2009	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	EDIFÍCIO SOLLO	CENTRO	1	13	72	72	1.294,20	5.107,66	APROVADO	2009	VIVENDA NOBRE INCORPORADORA LTDA
053.143/2009	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL DOS OITIS	JARDIM IGUATEMI	16	4	16	256		12.374,12	APROVADO	2009	
064.721/2009	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	VILLAGIO DO SOL	JARDIM ÁGUA BRANCA				368			APROVADO	2010	
020.981/2010	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE ALENTEJO	JARDIM RES. LUPO II	15	4	16	240	11.917,89	11.778,41	APROVADO	2010	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
021.528/2010	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE APOLO	QUITANDINHA	14	4	16	224	10.635,65	10.996,63	APROVADO	2010	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
053.094/2010			VILA XAVIER	8	4		128		6.588,16	APROVADO	2011	
062.095/2010	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	LE PRIVILEGE	CENTRO	1	24	96	96		15.741,20	APROVADO	2010	
061.297/2010	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE ATLAS	JARDIM MARIVAN	6	4	16	96	5.585,69	4.725,14	APROVADO	2010	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
065.522/2010	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE DOS TRILHOS	VILA FERROVIÁRIA	2	16	60	120		13.829,73	APROVADO	2011	
076.798/2010			JARDIM DAS GAIVOTAS	4	9		288		15.547,51	APROVADO	2012	
078.254/2010	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	JARDIM PAULISTANO	JARDIM PAULISTANO	1	14	56	56		5.486,11	APROVADO	2011	
086.592/2010	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE AMARIGE	JARDIM ACLIMAÇÃO	11	4	16	176		8.638,02	APROVADO	2011	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
086.593/2010	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE AQUILES	JARDIM ACLIMAÇÃO	11	4	16	178	8.921,50	8.638,02	APROVADO	2011	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
004.305/2011			CARMO	1	16		64		5.394,25	APROVADO	2011	
013.752/2011			CENTRO	1	18		64		10.931,29	APROVADO	2011	
018.984/2011	CONJUNTO COMERCIAL VERTICAL	VITÓRIA	JARDIM DOS MANACÁS	1	21	207	207		14.884,93	APROVADO	2012	
023.357/2011			JD. RES. PARAÍSO	2	8		96		7.889,73	APROVADO	2011	
026.281/2011			SÃO GERALDO	2	6		96		5.577,73	APROVADO	2011	
038.441/2011			CENTRO	1	7		56		5.275,42	APROVADO	2012	
043.250/2011			JD. RES. PARAÍSO	2	8		96		7.890,51	APROVADO	2011	
053.301/2011			JARDIM DOS IPÊS	1	9		32		4.794,20	APROVADO	2011	
075.241/2011			CENTRO	1	16		60		7.587,41	APROVADO	2011	
076.295/2011			CHAC. JD. AMÉRICA				4		7.541,49	APROVADO	2011	
076.301/2011			CHAC. JD. AMÉRICA				4		6.612,31	APROVADO	2011	
027.117/2012		NOVA AMÉRICA	JARDIM AMÉRICA	17	4	16	272		15.196,35	APROVADO	2012	
050.047/2012			VILA MELHADO				9		11.603,72	APROVADO	2012	
050.047/2012	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL CASTELLMONTE						7.517,92		APROVADO		EVANDRO MENDONÇA DE ANDRADE
050.049/2012	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL							7.516,29		APROVADO		ROGÉRIO MENDONÇA DE ANDRADE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Coordenadoria Executiva de Edificações
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Nº GUICHÊ	TIPO DE EMPREENDIMENTO	NOME COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO	REGIÃO	Nº DE BLOCOS	Nº TOTAL PAVIMENTOS	Nº UNIDADES POR BLOCO	Nº TOTAL UNIDADES	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	STATUS	ANO APROVAÇÃO	NOME DO EMPREENDEDOR
050.052/2012	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL							7.517,89		APROVADO		EDUARDO MENDONÇA DE ANDRADE
065.789/2012	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE ÁLAMO	CHÁCARA QUATRO IRMÃOS	30	4	16	480	29.886,51	24.944,91	APROVADO	2012	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
008.853/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	EDIFÍCIO FEIJÓ	CENTRO	1	20	76	76	1.932,76	9.990,64	APROVADO	2017	TECA VI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
010.266/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL		CENTRO	1	18	136	136	3.252,86		EM ANÁLISE		RDB CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
028.424/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	STORTI BARBOSA	SÃO JOSÉ	1	6	40	40	895,27	1.801,28	APROVADO	2015	STORTI BARBOSA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
061.675/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	SPOT RESIDENCE MIAMI	SÃO JOSÉ	1	19	188	188	239,49	8.255,49	APROVADO	2017	AVR ENGENHARIA LTDA
067.879/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	QUATTRO RESIDENCIAL	CENTRO	1	18	96	96	1.382,53	7.259,30	APROVADO	2014	AVELAR COUTO EMPREENDIMENTOS LTDA.
071.860/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	EDIFÍCIO ROYAL GUARANI	VILA SANTANA	1	12	42	42	927,8	3.879,23	APROVADO	2015	ELYSEU ASSUNÇÃO CONSTRUÇÕES LTDA.
073.582/2014	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	TRIÁDE RESIDENCIAL	CENTRO	1	19	108	108	2.295,37	13.101,77	APROVADO	2015	AVELAR COUTO EMPREENDIMENTOS LTDA.
010.266/2014	MULTIFAMILIAR VERTICAL	RDB								EM ANÁLISE		RDB
038.666/2015	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	EDIFÍCIO JACIARA	BAIRRO DO CARMO	1	11	80	80	1.731,26	5.261,97	APROVADO	2018	DAVID DUARTE FURLAN TEIXEIRA
041.482/2015	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	CONDOMÍNIO ATTUALE	VILA SANTANA	1	28	216	216	2.778,87	22.531,18	APROVADO	2019	SPE BILD 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
045.668/2015	EDIFÍCIO COMERCIAL VERTICAL	ROYAL GARDEN I - CENTRO EMPRESARIAL	VILA VELOSA	1	10	81	81	1.476,00	6.199,36	APROVADO	2015	ESPAÇO NOBRE CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.
045.669/2015	EDIFÍCIO COMERCIAL VERTICAL	ROYAL GARDEN II - CENTRO EMPRESARIAL	VILA VELOSA	1	9	56	56	1.227,00	4.105,27	APROVADO	2015	ESPAÇO NOBRE CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.
008.556/2016	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA JARDIM PARAISO BRANCO	JARDIM RESIDENCIAL PARAISO	40	4	16	640	8.415,25	14.998,42	APROVADO	2017	VITTA JARDIM PARAISO BRANCO AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
008.559/2016	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA JARDIM PARAISO VERMELHO	JARDIM RESIDENCIAL PARAISO	26	4	16	416	11.031,99	10.404,63	APROVADO	2017	VITTA JARDIM PARAISO VERMELHO AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
028.705/2016	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA JARDIM PARAISO AZUL	JARDIM RESIDENCIAL PARAISO	15	4	16	240	12.138,51	12.002,00	APROVADO	2017	VITTA JARDIM PARAISO AZUL AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
035.830/2016	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL									EM ANÁLISE		DAVI SERRA
065.073/2016	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL		MORUMBI	1	19	128	128	4.467,52	15.470,18	APROVADO	2019	BRASIL INCORPORÇÃO 134 SPE LTDA.
065.076/2016	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL									EM ANÁLISE		ZAHLE PARTICIPAÇÕES LTDA
007.174/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE ARTHORIA	JARDIM AMÉRICA	10	4	16	160	9.242,00	7.260,38	APROVADO	2017	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
020.664/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	VALE SUPREMO	VILA MELHADO	9	5	20	180	8.600,66	9.976,83	APROVADO	2018	VIA SUL ENGENHARIA LTDA
025.234/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE ATLANTIS	JARDIM DAS FLORES	28	5	25	700	36.473,02	25.838,86	APROVADO	2018	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
031.759/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL ÁSTER	JARDIM QUITANDINHA	16	4	16	256	14.530,48	11.734,75	APROVADO	2018	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
036.752/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA FLAMBOYANT VERMELHO	BAIRRO DAS CRUZES	21	4	16	336	17.185,78	17.081,73	APROVADO	2018	VITTA FLAMBOYANT VERMELHO AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
039.606/2017	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	LA VIE	VILA SANTANA	1	19	102	102	2.654,16	11.366,60	APROVADO	2018	BILD LA VIE AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
045.018/2017	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	SMART DOM PEDRO	CENTRO	1	18	186	186	1.619,77	13.008,94	APROVADO	2018	AVELAR COUTO EMPREENDIMENTOS LTDA.
045.089/2017	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA ACACIA RESIDENCE	VILA MELHADO	1	15	12	174	6.058,07	10.466,58	APROVADO	2018	BILD 12 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
048.157/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	MONET	CENTRO	1	18	96	96	3.537,01	18.254,22	APROVADO	2018	BILD CRISTOVÃO COLOMBO AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
059.032/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL FORLIFE REGINA PARQUE PREMIUM	CHÁCARA VELOSA II	12	4	16	192	11.600,00	8.997,55	APROVADO	2018	FORCASA INCORPORAÇÃO, IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
063.279/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL		RESIDENCIAL LUPO II	9	4	32	288	7.000,00	7.704,68	APROVADO	2019	HLTS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
071.447/2017	HABITAÇÃO POPULAR - HIS	VILA DOS IBIRÁS	PARQUE RESIDENCIAL JARDIM IPANEMA	-	1	-	1142	234.913,75	548.203,32	APROVADO	2017	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VITÓRIA SPE LTDA
078.039/2017	COMERCIAL	CASA GRANEL	JARDIM MARIVAN	1	1	-	-	4.925,86	3.273,25	APROVADO	2018	CASA GRANEL MERCADO DO PALADAR ARARAQUARA SPE LTDA.
078.867/2017	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA BAIRRO DOS MACHADOS II	BAIRRO DOS MACHADOS	28	4	16	448	9.855,97	22.598,84	APROVADO	2018	VITTA BAIRRO DOS MACHADOS II AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
006.846/2018	EDIFÍCIO COMERCIAL VERTICAL	INFINITY WORK	CENTRO	1	10	65	65	893,39	5.050,64	APROVADO	2019	INFINITY WORK EMPREENDIMENTOS ARARAQUARA SPE LTDA.
014.839/2018	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	RESIDENCIAL ATALAIA	JARDIM AMÉRICA	7	4	16	112	6.200,00	5.222,79	APROVADO	2018	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
016.303/2018	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE DAS TULIPAS	CHÁCARAS REUNIDAS SANTA MARIA	2	9	72	144	7.765,24	8.589,71	APROVADO	2019	FLÓRIDA PARTICIPAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI
029.992/2018	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	HENRIQUE LUPO	JARDIM ELDOADO	1	22	168	168	4.801,00	23.709,68	APROVADO	2019	HENRIQUE LUPO AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
047.613/2018	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	VITTA BAIRRO DOS MACHADOS I	CHÁCARA ALVORADA	28	4	16	448	22.531,97	22.667,25	APROVADO	2018	VITTA BAIRRO DOS MACHADOS I AQA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
059.474/2018	MULTIFAMILIAR VERTICAL	TITANIUM					250			EM ANÁLISE		TITANIUM
037.746/2018	MULTIFAMILIAR VERTICAL	ERGLARES -Antonio Luiz Morganti,					150			EM ANÁLISE		ERGLARES -Antonio Luiz Morganti,
048.351/2018	CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL	RESIDENCIAL SUNVILLE	BAIRRO DOS MACHADOS	-	1		274	90.331,98		EM ANÁLISE		SUNVILLE ARARAQUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
082.860/2019	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL		JARDIM DAS FLORES	2	18	102	204		19.205,43	EM ANÁLISE		CDJ EMPREENDIMENTOS LTDA
051.142/2019	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL	PARQUE ATRIUM	JARDIM RESIDENCIAL PARAÍSO	21	4	16	336	895,27	1.801,28	APROVADO	2015	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
081.508/2019	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL		CHAC. FILIÉ	2	16	174	348			APROVADO		INTER SPE ARARAQUARA 1 INCORPORAÇÃO LTDA
082.512/2019	CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL		RECREIO CAMPESTRE IMPERADOR	1	16	192	192			EM ANÁLISE		DSJ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
085.591/2019	MULTIFAMILIAR VERTICAL	ERGLARES -TERRA DO SOL -Empreend. Imob.					150			EM ANÁLISE		ERGLARES -TERRA DO SOL -Empreend. Imob.
039.860/2019	MULTIFAMILIAR VERTICAL	VITTA AQA 15 -Cambui 3					120			EM ANÁLISE		VITTA AQA 15 -Cambui 3
005.289/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		VILA FERROVIÁRIA	20			120	24.624,26		APROVADO	2021	REGIONAL BILD ARARAQUARA
008.907/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		JARDIM BOTANICO	16			180	24.966,79		APROVADO	2020	CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA
008.903/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		CIDADE JARDIM	20			200	16.836,69		APROVADO	2021	CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA
015.121/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		CARMO	9			60			EM ANÁLISE		MARCIO ANTONIO CARMONA
031.256/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		JD. ARCO IRIS	14			150			APROVADO	2021	JC VITTA EMPREENDIMENTOS
006.894/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		RESIDENCIAL CAMBUY	5			150			EM ANÁLISE		AQA VITTA RESIDENCIAL 44
033.477/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL	JARDINS DE SEVILHA	CHACARA 4 IRMÃOS	13			200			EM ANÁLISE		BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES
033.475/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL	JARDINS DE MARSELHA	JD. DAS FLORES	4	14	104/110	214	9854,5	15.631,90	APROVADO	2020	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES
049.304/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL			1	8		60			EM ANÁLISE		DAVI SERRA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Coordenadoria Executiva de Edificações
INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Nº GUICHÊ	TIPO DE EMPREENDIMENTO	NOME COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO	REGIÃO	Nº DE BLOCOS	Nº TOTAL PAVIMENTOS	Nº UNIDADES POR BLOCO	Nº TOTAL UNIDADES	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	STATUS	ANO APROVAÇÃO	NOME DO EMPREENDEDOR
044.243/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL	ABL AGROPASTORIL LTDA	SÃO JOSÉ	1	14	84	84	1790	8.044,64	APROVADO	2020	RCJ ENGENHARIA S/C LTDA
055.987/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		JD. NOVA AMÉRICA		25		60		23.133,95	APROVADO		AVELAR COUTO EMPREENDIMENTOS
062.685/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		VILA NOSSA SENHORA DO CARMO		24		164	4382,19	21.406,97	EM ANÁLISE		AQA BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 24 SPE
063.466/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		VILA HARMONIA		25		60			EM ANÁLISE		EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ARARAQUARA
060.308/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		RECREIO CAMPESTRE IMPERADOR	1	14	166	166	9128,9	9.844,96	APROVADO	2021	RTM CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
061.546/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		LOTEAMENTO CHÁCARA REUNIDAS SANTA MARIA		18		200			EM ANÁLISE		CONSTRUTORA E INCORPORADORA ADN LTDA
023.086/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL		SÍTIO SANTO ANTONIO		8		352		22.532,64	APROVADO	2021	BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A
062.685/2020	MULTIFAMILIAR VERTICAL	BILD 24-FORUM					200			EM ANÁLISE		BILD 24-FORUM
08.649/2021	MULTIFAMILIAR VERTICAL	ADN -Merlo Imoveis Eireli -Reserva das Tulipas					180			EM ANÁLISE		ADN -Merlo Imoveis Eireli -Reserva das Tulipas
35.088/2021	MULTIFAMILIAR VERTICAL	MRV. R. comand. Hélio Morganti "Torre Del Carmo"					200			EM ANÁLISE		MRV. R. comand. Hélio Morganti "Torre Del Carmo"
57.163/2021	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	VITTA AQA 75 SPE Ltda					200			EM ANÁLISE		VITTA AQA 75 SPE Ltda
52.609/2021	CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	WP Empreed. Imobil. Araraquara SPE Ltda					200			EM ANÁLISE		WP Empreed. Imobil. Araraquara SPE Ltda
56.322/2021	MULTIFAMILIAR VERTICAL	ADN - Parque dasTulipas III					180			EM ANÁLISE		ADN - Parque dasTulipas III
28.759/2021	MULTIFAMILIAR VERTICAL	DAVID SERRA -FÁBIO BOTTURA PIMENTA	VILA XAVIER				60			EM ANÁLISE		DAVID SERRA -FÁBIO BOTTURA PIMENTA
26.660/2021	CONDOMÍNIO VERTICAL	JMMC INCORPORADORA SPE LTDA	PARQUE IGAÇABA				254			APROVADO	2021	JMMC INCORPORADORA SPE LTDA
26.447/2021	MULTIFAMILIAR VERTICAL	AGATA					192			APROVADO	2021	MRV
47.477/2021	MULTIFAMILIAR VERTICAL	KIOKO CHINEM -Construtora DOMUN LTDA					160			EM ANÁLISE		KIOKO CHINEM -Construtora DOMUN LTDA
35.174/2021	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	ALEA - TENDA					81			APROVADO	2021	ALEA S.A - TENDA



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Alterada pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023

Alterada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

I - cadastro habitacional local, mediante processo informatizado de cadastramento e de seleção de famílias, de responsabilidade do Ente Público Local, conforme disposto em ato normativo específico de definição de famílias, que seja passível de auditoria pelos órgãos competentes; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

II - localidades impactadas pela realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

III - localidades impactadas 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, resguardada a proporcionalidade entre o número de unidades habitacionais a serem contratadas, conforme porte permitido, e o número de unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE); e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

IV – localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

§ 3º As operações de requalificação de edificação existente com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial em imóvel da União poderão ser destinadas à locação social, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023\)](#)

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

I - a Lei de Responsabilidade Fiscal;

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

III - a disponibilidade orçamentária e financeira de recursos;

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

V - as disposições complementares constantes em atos normativos específicos.

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

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

II - definição das famílias beneficiárias;

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

IV - acompanhamento da execução e do monitoramento dos empreendimentos habitacionais; e

V - abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e demais atos dele resultantes.

Parágrafo único. É responsabilidade dos participantes do MCMV-FAR o conhecimento dos atos normativos de que trata este artigo.

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

CAPÍTULO II

DOS PARTICIPANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES

Art. 6º São participantes do MCMV-FAR:

I - Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor;

II - Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

III - instituição financeira oficial federal, na qualidade de Agente Financeiro do MCMV-FAR;

IV - municípios, estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional;

V - empresa do setor da construção civil, na qualidade de Proponente do empreendimento habitacional; e

VI - famílias beneficiárias.

Art. 7º Compete ao Órgão Gestor:

I - estabelecer as regras, as condições e as especificações para a implementação dos empreendimentos habitacionais, sem prejuízo da legislação local pertinente;

II - definir os parâmetros e os procedimentos para o enquadramento de propostas;

III - publicar propostas enquadradas, conforme disposto nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação dos empreendimentos habitacionais;

IV - divulgar a relação de empreendimentos contratados no site do órgão;

V - acompanhar o alcance das metas de contratação e promover seu remanejamento, quando couber;

VI - promover a avaliação de disponibilidade orçamentária e financeira para atualização e contratação das metas;

VII - fixar, em ato conjunto com o Ministério da Fazenda, o limite de subvenção, a meta de contratação e a remuneração do Gestor do FAR e do Agente Financeiro, e, de forma autônoma, os limites de aquisição de imóvel, conforme características regionais e populacionais, bem como a distribuição da meta;

VIII - fixar as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica;

IX - atualizar os valores da renda bruta familiar mensal, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;

X - estabelecer os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;

XI - estabelecer os procedimentos para a realização do Trabalho Social;

XII - regular a participação de municípios, estados e Distrito Federal;

XIII - monitorar, avaliar e divulgar periodicamente os resultados do Programa; e

XIV - promover o contínuo aprimoramento do Programa a partir do seu monitoramento e avaliação.

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

I - observar, em conjunto com esta Portaria, as responsabilidades dispostas na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, na Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e no Regulamento do Fundo de Arrendamento Residencial, aprovado em assembleia de cotistas do Fundo;

II - expedir os atos necessários à estruturação e operacionalização do Programa;

III - firmar instrumentos com os Agentes Financeiros para atuação no Programa;

IV - recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas pelo Agente Financeiro e verificar o cumprimento dos requisitos documentais, conforme condições dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

V - monitorar a meta de contratação, conforme ato normativo de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

VI - remeter a relação verificada de propostas enquadradas ao Ministério das Cidades para publicação;

VII - remeter a relação verificada de propostas aptas à contratação ao Ministério das Cidades para publicação;

VIII - acompanhar a implementação e a operacionalização do Programa;

IX - acompanhar o registro do contrato de transferência de propriedade do imóvel, observadas as despesas dispostas no art. 19;

X - disponibilizar ao Ministério das Cidades:

a) as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;

b) o extrato mensal das receitas e despesas do fundo, até o 15º dia útil de cada mês;

c) os balancetes mensais, até o último dia útil do mês subsequente; e

d) o relatório de gestão do Fundo de Arrendamento Residencial, quando de sua elaboração anual.

XI - representar o Fundo de Arrendamento Residencial, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

XII - celebrar convênio com o Ente Público Local, representado pelo Agente Financeiro, nos limites das respectivas atribuições, para recebimento de contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, mediante solicitação do Ente Público Local;

XIII - remunerar os agentes financeiros pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em Portaria Interministerial;

XIV - contratar consultoria para avaliação, monitoramento e solução das obras, quando avaliar pertinente para resguardar o Fundo; e

XV - solicitar periodicamente ao Agente Financeiro que notifique o Ente Público Local a prestar informações acerca do andamento de compromisso firmado e providenciar as comunicações previstas no art. 28, § 3º, desta Portaria, quando cabíveis.

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

I - adotar mecanismos e procedimentos técnicos e operacionais necessários à realização de ações abrangidas pelo Programa, nos limites de sua competência legal;

II - recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais, em conformidade com ato normativo de abertura de procedimento para enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

III - atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia das propostas de empreendimento habitacional em etapa de contratação, nos limites de sua competência legal;

IV - observar a compatibilidade do cronograma do empreendimento habitacional contratado com eventual cronograma de execução de compromisso do Ente Público Local;

V - realizar análise de risco e jurídica da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento habitacional;

VI - verificar a existência de impedimentos previstos nesta Portaria, relativos ao Ente Público Local e à empresa do setor da construção civil;

VII - adquirir as unidades habitacionais, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial;

VIII - nos limites de suas atribuições, contratar e acompanhar a execução de obras e serviços, no âmbito das propostas de empreendimentos habitacionais;

IX - atuar nas ocorrências recebidas pelos canais institucionais referentes a aspectos construtivos nas unidades habitacionais por até 60 (sessenta) meses após a sua entrega às famílias beneficiárias;

X - acompanhar a realização do Trabalho Social, conforme ato normativo específico de Trabalho Social;

XI - celebrar, nos limites de suas atribuições, contrato com a família beneficiária, nos termos de ato normativo específico de definição de famílias;

XII - administrar contrato celebrado, nos limites de suas atribuições, com a família beneficiária que possua participação financeira, durante o período em que estiver ativo;

XIII - prestar informações aos participantes do Programa;

XIV - adotar providências administrativas e, quando cabíveis, extrajudiciais ou judiciais, conforme regramento e prazos estipulados em atos normativos da linha de atendimento, relativas a:

a) execução das obras;

b) definição das famílias beneficiárias, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;

c) Trabalho Social, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;

d) adaptação, pela construtora, da unidade habitacional ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, conforme projeto aprovado pelo Poder Público e observada a legislação aplicável;

e) registro em cartório competente do contrato firmado com a família beneficiária;

- f) comunicação às concessionárias de serviços públicos com a localização, as características, o número de unidades habitacionais e o cronograma do empreendimento;
- g) comunicação à distribuidora de energia elétrica dos dados das famílias beneficiárias necessários para efeitos de inclusão na tarifa social, previamente à entrega do empreendimento;
- h) alteração de titularidade para a unidade consumidora condomínio, após sua constituição, junto às concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto;
- i) recepção e encaminhamento de dúvidas e reclamações relativas a aspectos construtivos das unidades habitacionais e do empreendimento; e
- j) descumprimento contratual de pessoa física e jurídica.

XV - observar a legislação aplicável no instrumento firmado com a família beneficiária relativo ao imóvel;

XVI - observar os impedimentos de pessoas jurídicas e físicas para participação no Programa, conforme disposto nos atos normativos aplicáveis;

XVII - zelar pela regular contratação e execução dos empreendimentos habitacionais;

XVIII - disponibilizar ao Gestor do FAR, periodicamente, as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;

XIX - encaminhar ao Ministério das Cidades dados relativos à etapa de entrega dos empreendimentos habitacionais, conforme disposto nesta Portaria;

XX - mediante solicitação do Ente Público Local, celebrar convênio, como representante do FAR, para recebimento de contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias;

XXI - adotar as medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais, às expensas do FAR, necessárias à defesa dos direitos do Fundo de Arrendamento Residencial, no âmbito das operações que tiver firmado, em consonância com Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

XXII - firmar contrato com a empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

XXIII - exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria; e

XXIV - informar ao Gestor do FAR eventual descumprimento de compromissos firmados pelo Ente Público Local.

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

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

II - promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;

III - discricionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida por esta Portaria e por ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

IV - firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, e com empresa do setor da construção civil, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

V - providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;

VI - facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto nesta Portaria;

VII - realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV;

VIII - realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico de definição de famílias;

IX - realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;

X - efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;

XI - informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;

XII - finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à empresa do setor da construção civil, responsabilizar-se pela guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;

XIII - assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;

XIV - divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com o Agente Financeiro, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;

XV - monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;

XVI - informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; e

XVII - zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável.

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

I - elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados nesta Portaria, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

II - submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nesta Portaria e em

ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

III - providenciar licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;

IV - executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade;

V - providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento;

VI - providenciar as ligações às redes de água, de esgoto e de energia e o certificado ou auto de conclusão ou Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;

VII - providenciar registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento;

VIII - constituir o condomínio em cartório, em caso de edificação multifamiliar, e providenciar a individualização da unidade habitacional, em caso de edificação unifamiliar;

IX - responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;

X - realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;

XI - providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;

XII - firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos; e

XIII - exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria.

Art. 12 Compete à família beneficiária:

I - fornecer, nos prazos estipulados, as informações e documentações necessárias;

II - responsabilizar-se pelo fornecimento e atualização de dados cadastrais ao Ente Público Local;

III - participar das ações de Trabalho Social;

IV - ocupar o imóvel a partir do recebimento das chaves, de acordo com o prazo estabelecido no cronograma de ocupação dos imóveis, conforme programação divulgada pelo Ente Público e pelo Agente Financeiro;

V - apropriar-se com zelo dos bens e serviços implantados, comprometendo-se com a manutenção e conservação do patrimônio gerado pelo Programa; e

VI - firmar e cumprir as obrigações previstas no contrato celebrado com Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro.

VII - assumir o financiamento, quando for o caso;

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

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

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

CAPÍTULO III

DA SUBVENÇÃO ECONÔMICA

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

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

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

II - por ente privado.

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

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

II - legalização do empreendimento habitacional;

III - Trabalho Social, correspondente a:

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

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

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

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

VI - aquisição de imóvel, quando couber;

VII - estudo de viabilidade do terreno; e

VIII - requalificação de imóvel.

Parágrafo único. A execução da infraestrutura de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica se aplica aos empreendimentos habitacionais enquadrados no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR de que trata esta Portaria, designados e identificados por meio de atos específicos de enquadramento e de autorização de contratação deste Ministério das Cidades, e compreende, nos termos do art. 486-A da Resolução Normativa ANEEL nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021: empreendimentos habitacionais destinados ao atendimento de localidades impactadas por: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

I - a implantação e o custeio das obras externas ao empreendimento para conexão à rede de distribuição; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

II - a implantação e o custeio da infraestrutura de distribuição de energia elétrica até a unidade habitacional, interna ao empreendimento, inclusive postos de transformação. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

CAPÍTULO IV

DA PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DA FAMÍLIA BENEFICIÁRIA

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

Tabela - participação financeira da família

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
Até R\$ 1.412,00 (mil quatrocentos e doze reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)
De R\$ 1.412,01 (mil quatrocentos e doze reais e um centavo) a 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 70,60 (setenta reais e sessenta centavos) do valor apurado

[\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

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

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

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

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

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

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

§ 5º É facultado ao Ente Público Local manifestar interesse, a qualquer tempo, de efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, por meio da celebração de convênio com o Agente Financeiro, representando o Fundo de Arrendamento Residencial, que contemple no mínimo uma das seguintes hipóteses:

I - pagamento, em cota única e à vista, da integralidade do valor contratual financiado à família beneficiária;

II - pagamento, em cota única e à vista, do valor contratual financiado à família beneficiária remanescente; ou

III - o pagamento da dívida contratual vencida da família beneficiária, conforme identificada a inadimplência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - cobertura de danos físicos ao imóvel; e

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

CAPÍTULO V

DO SEGURO DE GARANTIA EXECUTANTE CONSTRUTOR

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

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

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

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

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

§ 5º [\(Revogado pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

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

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

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

II - existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas aos beneficiários, a qual deverá produzir efeitos previamente ao momento de entrega da unidade habitacional. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024\)](#)

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

§ 2º É facultado a Ente Público Local e a terceiro complementar o valor do investimento com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

Art. 25 Ficam impedidos de participar do Programa:

I - Ente Público Local que não tenha cumprido compromisso ou obrigação em empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial a partir de 2009, quanto a: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

a) indicação de famílias beneficiárias para empreendimentos habitacionais com obras concluídas, até que sejam consideradas aptas à assinatura de contrato a totalidade de famílias necessárias para ocupar o empreendimento; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

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

c) execução de infraestrutura externa que impeça a entrega de empreendimento concluído, até que se conclua a infraestrutura em questão, exceto quando a referida pendência de execução tiver causa fora da competência do Ente Público Local. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

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

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

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

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

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

§ 3º Na hipótese de empreendimento destinado aos atendimentos de que trata o art. 2º, incisos II e III, fica afastada a aplicação dos impedimentos de que trata o inciso I do **caput**. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

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

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

II - documentação da empresa do setor de construção civil executora relativa à habilitação jurídica e qualificação técnica para a execução do empreendimento do Programa, na forma regulamentada pelo Gestor do FAR, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

III - projeto do empreendimento aprovado e licenciado nos órgãos competentes, acompanhado de seu planejamento orçamentário, o qual terá efeito de complemento da proposta, em conformidade com ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de aquisição de unidade habitacional, que contenha a documentação técnica, financeira e jurídica suficiente para análise do Agente Financeiro; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

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

a) o valor da unidade habitacional, observados os valores máximos de provisão vigentes para a linha de atendimento; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º [\(Revogado pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

§ 2º [\(Revogado pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

§ 3º [\(Revogado pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

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

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

I - manifestação da viabilidade técnica, jurídica, orçamentária e financeira da proposta de empreendimento;

II - relatório de vistoria do terreno, que deve abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços;

III - manifestação jurídica sobre o terreno;

IV - análise de risco e verificação dos impedimentos da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento e do Ente Público Local; e

V - ateste de conferência da documentação.

Parágrafo único. É facultado à empresa do setor da construção civil constituir Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a contratação do empreendimento habitacional, observadas as orientações do Agente Financeiro. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023\)](#)

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

§ 1º No contrato celebrado entre agente financeiro, empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, deve constar confissão de obrigação de fazer do Ente Público Local, assinada pelo chefe do poder executivo ou pelo presidente da companhia ou agência de habitação envolvida, a ser remetida pelo Ente Público Local ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente, com previsão final para implementação de compromissos e sanções

aplicáveis na hipótese de descumprimento, contendo o seguinte conteúdo mínimo, observadas as demandas de cada operação:

I - indicação da infraestrutura externa e dos equipamentos públicos a serem executados em prazo inferior ao prazo estimado para a conclusão do empreendimento, a fim de viabilizar o atendimento e conferir sustentabilidade à respectiva demanda, observado o disposto em ato normativo específico que trate de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de provisão de unidade habitacional, com documento emitido pela secretaria municipal ou estadual de Infraestrutura ou órgão congênere que comprove a anuência ao projeto de construção da infraestrutura ou equipamento público e ao cronograma físico financeiro de execução;

II - provisão de contrapartida financeira para viabilizar a execução das obras de infraestrutura externa e de equipamentos públicos, mediante apresentação de proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução desses compromissos; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024](#))

III - execução de infraestrutura externa e equipamento público necessários à viabilização e sustentabilidade do empreendimento habitacional;

IV - responsabilidade do ente público ou das concessionárias responsáveis, com a anuência dessas nessa hipótese, pela manutenção e operação de sistemas ou equipamentos, quando o empreendimento demandar a construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia ou equipamentos; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024](#))

V - cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato; e ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024](#))

VI - responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública. ([Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024](#))

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

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

§ 4º A data de apresentação do planejamento orçamentário a que alude o inciso III do art. 26 para execução do empreendimento habitacional em sistema do agente financeiro, com efeito de complementação da proposta para possibilitar o ateste de sua 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. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))

§ 5º A contratação de empreendimento habitacional em imóvel da União pode ser realizada, desde que o imóvel seja doado ou cedido por Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) não onerosa ao Fundo de Arrendamento Residencial com autorização de alienação do direito real de uso, observadas as demais exigências da linha de atendimento. ([Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))

§ 6º As medições de obra pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da efetiva medição pelo agente financeiro, serão reajustadas a partir do sexagésimo primeiro dia, com base na variação Índice Nacional da Construção Civil - INCC do período, conforme critério de atualização definido pelo Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

§ 7º Deverá constar no contrato do empreendimento habitacional, com previsão de elevador, a obrigação da empresa do setor da construção civil de realizar a contratação da manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica e garantia estendida por 60 (sessenta) meses. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

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

I - ateste de conclusão das obras pelo Agente Financeiro;

II - expedição de Habite-se pela Prefeitura Municipal;

III - expedição de alvarás de bombeiro, quando couber;

IV - existência de infraestrutura básica em operação, compreendida por abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e iluminação pública;

V - assinatura do contrato com a família beneficiária até a data de inauguração do empreendimento ou a data de entrega das chaves; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

VI - comprovação da efetivação do contrato de manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica e garantia estendida por 60 (sessenta) meses, para os empreendimentos habitacionais com previsão de elevador; e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

VII - autorização do Ministério das Cidades para entrega do empreendimento. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9

Alterada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024

VERSÃO COMPILADA

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

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

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

I - as especificações urbanísticas, na forma do Anexo I;

- II - as especificações de projeto do empreendimento habitacional, na forma do Anexo II;
- III - as especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional, na forma do Anexo III;
- IV - as especificações da obra, na forma do Anexo IV; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024](#))
- V - valores de provisão de unidade habitacional, na forma do Anexo V; e ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024](#))
- VI - especificações do projeto da praça de leitura e da sala de biblioteca, na forma do Anexo VI. ([Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024](#))

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

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

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

- I - as áreas destinadas à implantação dos empreendimentos habitacionais devem propiciar o acesso adequado a serviços básicos, infraestrutura e equipamentos públicos sociais às famílias atendidas;
- II - os projetos dos empreendimentos habitacionais devem ser elaborados visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércios e serviços, a conectividade com o entorno e a vedação de emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público, conforme disposto na Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022; e ([Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))
- III - a execução da obra dos empreendimentos habitacionais deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura.

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

- I - empreendimento: a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres, edificações não residenciais, infraestrutura e equipamentos públicos e privados inseridos na área;
- II - empreendimento contíguo: um empreendimento é contíguo a outro quando a menor distância entre o seu perímetro e o perímetro de outro empreendimento for igual ou inferior a um quilômetro (km). Para análise da contiguidade, devem ser considerados empreendimentos em execução ou entregues

nos últimos 5 anos, no âmbito de programas de Habitação de Interesse Social que envolvam as fontes de recursos de que tratam esta Portaria;

III - área urbana consolidada: área situada dentro do perímetro urbano delimitado em lei pelo poder público municipal, com densidade demográfica igual ou superior à densidade média de habitantes por hectare no município, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo; ([Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9](#))

IV – zona de expansão urbana: área inserida dentro do perímetro urbano delimitado previamente no Plano Diretor ou em lei pelo poder público municipal e definidas como espaços destinados à urbanização futura pela legislação municipal vigente;

V – quadra: lote ou conjunto de lotes delimitados por vias públicas;

VI – acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

VII – especificações obrigatórias: todos os itens que devem ser atendidos na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de que trata este normativo; e

VIII – especificações recomendáveis: itens que podem ser considerados na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de que trata este normativo, sendo dispensada a sua observância obrigatória.

Parágrafo único. Ficam dispensados da análise de contiguidade de que trata o inciso II do **caput**, os empreendimentos habitacionais destinados ao atendimento de localidades impactadas por: ([Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))

I – realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado; ou ([Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))

II – 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. ([Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))

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

Art. 6º Nas operações que envolvam a requalificação de imóveis, é facultado ao Agente Financeiro autorizar a não aplicação de dispositivos específicos dos Anexos II e III desta Portaria, desde que não contrarie normas hierarquicamente superiores. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024](#))

§ 1º A autorização de que trata o *caput* será concedida mediante solicitação justificada das empresas do setor da construção civil ou das Entidades Organizadoras responsáveis pelo empreendimento

habitacional, acompanhada dos fundamentos técnicos e jurídicos pertinentes, quando aplicável. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos seguintes dispositivos da Tabela 1 do Anexo II desta Portaria: (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

I - item 1 - Apresentação do projeto e conformidade; e (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

II - alíneas "e" item "i" e "f" item "i", do subitem IV - Sistemas de espaços livres, do item 4 - Qualificação urbanística. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 3º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos seguintes dispositivos da Tabela 1 do Anexo III desta Portaria: (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

I - item 1 - Apresentação do projeto e conformidade; (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

II - subitem XI - Sistemas inovadores, do item 4 - Sistemas e componentes; (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

III - item 6 - Gestão das águas; e (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

IV - item 7 - Ações do construtor. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 4º A produção de unidades habitacionais tipo quitinete será permitida somente se comprovada a existência de demanda de famílias compostas por até duas pessoas em quantitativo equivalente, que deverão ser as destinatárias dessas unidades quando concluídas." (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

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

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO I
ESPECIFICAÇÕES URBANÍSTICAS

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

Tabela 1 – Especificações urbanísticas:

1. Localização do terreno

a) O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.

b) O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à área urbana consolidada e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais. ([Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9](#))

c) A contratação de empreendimento inserido em área de expansão urbana instituída após 10 de abril de 2012 está condicionada a comprovação do atendimento ao estabelecido no art. 42-B, da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica

(até 300 m dos limites da poligonal do empreendimento)

a) Rede de energia elétrica e iluminação pública instalada;

b) Rede de abastecimento de água potável instalada;

c) Solução esgotamento sanitário e coleta de lixo implantada;

d) Vias de acesso e circulação, preferencialmente pavimentadas; e

e) Itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas.

3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação

a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km computado a partir do centro do terreno.

b) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo I/6-10 anos), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno; ou acessível por transporte público escolar em tempo inferior a 20 min. ([Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9](#))

c) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo II/11-15 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

4. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social

(apenas para municípios com população superior a 100mil hab.)

a) Acesso a Equipamento de proteção social básica (CRAS) a uma distância caminhável máxima de 2km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 25 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

b) Acesso a Equipamento de saúde básica (UBS) a uma distância caminhável máxima de 2,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

5. Acesso a Comércio e serviços

a) Acesso a ao menos um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computada a partir do centro do terreno.

b) Acesso a ao menos um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

6. Transporte Público Coletivo

a) Municípios com população maior que 250 mil: 2 ou mais itinerários.

b) Municípios com população entre 100 e 250 mil: pelo menos um itinerário de transporte público coletivo que atenda o empreendimento.

c) Municípios abaixo de 100 mil habitantes: não exigido.

2. Condições para aplicação das especificações:

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

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

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

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

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

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

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

2.4. As propostas de empreendimentos habitacionais destinadas ao atendimento de localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional poderão ser dispensadas da observância aos itens preexistentes de qualificação do terreno de que trata o item 2.1 deste Anexo. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

2.4.1 Na hipótese de que trata o item 2.4, deve ser observada a especificação relativa à localização do terreno prevista no item 1 da Tabela 1 deste Anexo, bem como o disposto no item 4 deste Anexo. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

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

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

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

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

ANEXO II ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

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

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto do empreendimento habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente

Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), *datum* horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Adequação do terreno

I. Adequação ao sítio físico

a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação, cursos d'água, topografia e edificações existentes.

b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.

c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.

II. Parcelamento do solo

a) Quando necessário o parcelamento do solo para implantação do empreendimento, este deve ser feito na forma de loteamento preferencialmente.

b) no caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 10.000 (dez mil) m². ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024](#))

c) no caso de desmembramento, a soma das áreas dos lotes deve corresponder à área máxima de 10.000 (dez mil) m². ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024](#))

d) A existência de legislação municipal que defina as áreas máximas de que tratam as alíneas “b” e “c” afasta o cumprimento do limite por elas definido. ([Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024](#))

e) Fica admitida a extrapolação da área máxima de que tratam as alíneas “b” e “c” nos casos em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja

acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

III. Terraplenagem

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

b) Altura máxima do talude: 4,50 m. Para taludes superiores a 4,50 m prever berma com largura mínima de 1,0 m e posicionamento à altura máxima de 1,50 m, com solução de drenagem.

c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os dois lotes se dá em desnível, sempre que o desnível for igual ou superior a 1,00m. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

d) Inclinação máxima de taludes: corte 1,0:1,0 (v:h) e aterro: 1,0:1,5 (v:h). Nos casos em que não seja possível atender as inclinações máximas e que esteja constatada a situação de risco, é necessária a execução de obra de estabilização do talude ou por outra que seja comprovada por meio de estudos.

e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.

f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal do estrato forrageiro e/ou arbustivo, com estrutura radicular adequada à contenção dos mesmos, concebidos com objetivos multifinalitários: segurança e paisagismo.

g) Previsão de guarda-corpo ou outro inibidor de acesso, adequado a cada caso, para desníveis superiores a 1,00 m em áreas comuns de circulação ou acesso e quando a distância livre na horizontal entre o limite da área de circulação e a crista do talude ou arrimo foi inferior a 1,00 m.

IV. Análise de riscos

a) O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres existentes tais como planos, cartas, mapeamentos, laudos, entre outros, e as recomendações neles contidas.

b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos com análise de risco de deslizamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a identificação do processo geodinâmico e respectivo nível de risco, quando couber.

V. Sondagem do terreno

a) Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios - Procedimento.

3. Projeto de infraestrutura

I. Drenagem

a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.

b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com microdrenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.

d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.

f) O projeto da pavimentação deve estar associado ao projeto de drenagem do empreendimento.

II. Abastecimento de água potável

a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 litros por UH, para edificação unifamiliar e para multifamiliar quando houver reservatório enterrado.

b) O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado, sendo admitida a utilização de reservatório tipo torre em concreto e proibida a solução de reservatório e estrutura metálicos.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de reservatório do tipo torre em concreto:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. os reservatórios devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

III. Esgotamento sanitário

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.

b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), Estações elevatórias ou *boosters* devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que componham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

d) Nos casos de que trata a alínea "c", as unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum devem estar distantes no mínimo: ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024](#))

i. 15 m de estação elevatória de esgoto;

ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;

iii. 10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;

iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;

v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.

IV. Coleta de Resíduos Sólidos

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.

b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:

i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;

ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e

iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".

V. Equipamentos Públicos

a) Quando necessária a construção de outros equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas pelo Ente Público Local áreas institucionais no empreendimento ou em distâncias compatíveis com aquelas estipuladas neste Anexo, conforme tipo de equipamento, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.

b) As áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.

c) As áreas institucionais devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, de modo a criar microcentralidades, isto é, associar usos diferentes num mesmo espaço, evitando-se sua implantação em áreas residuais que comprometam sua função em virtude de má localização.

d) A implantação das áreas institucionais pode ocorrer em qualquer tipo de estrutura viária, desde que as situações que configurem polo gerador de tráfego ou condições de acesso restritivas atendam à legislação federal e do poder público local para o tema.

4. Qualificação urbanística

I. Porte do Empreendimento

a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:

i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH por empreendimentos contíguos;

ii. de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;

iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimentos contíguos;

iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e

v. acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízos da avaliação de soluções compartilhadas para os espaços de esporte, lazer e cultura, situados em área pública ou em área a ser doada ao domínio do Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

II. Condomínio

a) Não é permitida a constituição de condomínios para empreendimentos compostos por edificações unifamiliares, exceto no caso de empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para a individualização de matrículas.

b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, deve ser observado o limite de 200 (duzentas) UH por condomínio, sendo admitido o máximo de 300 (trezentas) UH por condomínio nas hipóteses, previstas nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m². [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

c) A delimitação dos condomínios em edificações multifamiliares, deve observar:

i. não deve ultrapassar as dimensões de uma quadra;

ii. o fechamento do conjunto deve circundar apenas vias de acesso a estacionamentos, sendo vedado o fechamento de vias de circulação principal, as quais devem ser doadas ao domínio do Ente Público; e

iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% de permeabilidade visual.

III. Afastamento entre as edificações

a) Distância mínima entre edificações multifamiliares:

i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.

ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.

iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.

b) Para poços internos, como poços de ventilação, é vedada a previsão de janelas de salas ou dormitórios voltadas para o interior destas áreas.

c) Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.

IV. Sistemas de Espaços Livres

a) Em caso de loteamento, projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e

de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Podem ser adotadas soluções implantadas em áreas institucionais.

b) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência, considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.

c) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.

d) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

e) O empreendimento constituído por edificações unifamiliares ou multifamiliares deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados a: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

i. obrigatoriamente, execução de uma sala de biblioteca em área condominial por condomínio; ou uma sala de biblioteca em área pública em loteamento(s) ou conjunto de condomínios; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

i.1 a sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais; [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

ii. de forma complementar, execução de equipamentos esportivos, de lazer e espaços exclusivos cercados destinados a animais de estimação, preferencialmente em área pública. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

f) No caso de empreendimento unicamente sob a forma de condomínio, o valor estabelecido no item anterior, obrigatoriamente, deve custear os seguintes equipamentos, internos aos condomínios:

i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e

ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

V. Tratamento paisagístico

a) Elaboração e execução de projeto contendo:

i. Porte da vegetação;

ii. Especificação de vegetação prioritariamente nativa;

iii. Iluminação - Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE;
iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);
v. Área de recreação (quadra, praça com playground, equipamento de ginastica, dentre outros);
vi. Tratamento de pisos com percursos definidos e integrados ao passeio público;
vii. Espaços sombreados.
b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm, na seguinte proporção: 1 árvore para cada 2 unidades habitacionais, em casos de edificações unifamiliares; e 1 árvore a cada 5 unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares.
c) Podem ser contabilizadas árvores existentes ou plantadas.
d) As árvores devem ser plantadas, preferencialmente, ao longo das vias para sombreamento de calçadas ou para sombreamento de áreas de recreação e lazer.
e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.
5. Mobilidade e acessibilidade
I. Acesso ao empreendimento
a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.
b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.
c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.
d) A via de acesso ao empreendimento deve:
i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública, de calçada e permitir acesso a transporte público; e
ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.
II. Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento
a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma a permitir a circulação de diversos modos de transporte,

priorizando-se os não motorizados e o transporte público coletivo, e garantir o livre acesso de serviços públicos.
b) As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Em caso de inexistência de lei específica, devem ser adotadas as seguintes dimensões mínimas de leito carroçável:
i. Vias locais: 7,00 m
ii. Vias coletoras: 12,00 m
iii. Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50 m.
c) Calçadas: conforme a ABNT NBR 9050.
d) Dimensões mínimas de faixa livre: calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.
e) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. A interferência com rebaixamentos para acesso de veículos deverá ser tratada com previsão de rampas, garantidas as condições de acessibilidade universal. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.
f) Ciclovias e ciclofaixas: Devem ser previstas nos projetos sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local, obedecendo as determinações da Lei nº 12.587, 03 de janeiro de 2012, e o Plano de Mobilidade Urbana municipal, quando couber.
g) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.
h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e ciclistas, além de garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme os termos da NBR 9050.
i) Não é permitida a execução de pavimentação em tratamento superficial, nas vias internas ao empreendimento. Para condomínios, não é permitida a pavimentação asfáltica.
III. Áreas de uso comum
a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto do empreendimento habitacional:

1. Projeto de infraestrutura

I. Coleta de Resíduos Sólidos

a) Previsão de área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, com a disponibilização de composteira para tratamento de resíduos orgânicos, garantido a sua adequada manutenção.

2. Qualificação urbanística

I. Diversidade morfológica

a) Previsão de variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.

b) Previsão de diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).

II. Áreas comerciais

a) Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio.

III. Sistemas de Espaços Livres

a) Para as casas, previsão de entrega com áreas permeáveis frontais gramadas ou com tratamento paisagístico compatível com o clima da região.

b) Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.

c) Previsão de localização dos equipamentos de uso comum - a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, em áreas públicas, para operação e manutenção pelo Ente Público, conforme previsão em lei autorizativa.

d) No caso de condomínios:

i. previsão de espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Estes espaços estariam na área frontal ao lote, fora de seu fechamento.

ii. previsão do espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico, com local para armazenamento de documentos, localizado internamente às edificações, reduzindo as áreas construídas acessórias a edificação principal.

e) Previsão de área verde, com espécies arbóreas adequadas ao clima local e de baixa manutenção, em área 20% (vinte por cento) superior a legislação local. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes.

ANEXO III ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL

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

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

1. Apresentação do projeto e conformidade

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

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), *datum* horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da unidade habitacional

a) **Área útil mínima da UH** (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:

i. Casas: 40,00 m².

ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m² (área útil com varanda), sendo 40m² de área principal do apartamento.

b) **Pé-direito:** mínimo de 2,60 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro.

c) **Programa mínimo:** Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

i. **Dormitório de casal** – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

ii. **Dormitório para duas pessoas** – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

iii. **Cozinha** – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

iv. **Sala de estar/refeições** – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

v. **Banheiro** – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

vi. **Área de Serviço** – Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.

vii. **Acessibilidade:** Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em

unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

viii. **Varanda** - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m². É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório. (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

d) Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.

e) Para casas térreas, deverá ser prevista ao menos uma opção de ampliação da unidade habitacional sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos pré-existentes.

f) Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

II. Itens externos

a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares (1 vaga para 30% do número de UH).

3. Estratégias de conforto

I. Estratégias passivas

a) O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.

II. Ventilação

a) Ventilação cruzada:

i. Em todas as zonas bioclimáticas (definidas conforme a NBR 15.220-3), para edificações unifamiliares, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.

b) Ventilação noturna:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 2, 3, 4, 5 e 6, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios.

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 7 e 8, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada – dormitórios e sala.

III. Desempenho

a) Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

i. Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

b) Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.

4. Sistemas e componentes

I. Impermeabilização

a) O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:

i. Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo;

ii. Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo;

iii. Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado;

b) Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.

c) Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.

d) Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.

e) Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.

II. Sistemas de Vedação Vertical

a) Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada deve prever:

i. Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos.

ii. Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução.

iii. Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries.

iv. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas.

v. poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.

vi. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos .

vii. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

viii. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079.

ix. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m).

x. Absortância solar:

x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes.

x.2. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes.

b) Sistemas de Vedação Vertical Interna:

i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.

ii. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

iii. Em áreas molhadas, revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.

iv. Utilizar parede dupla de geminação. Quando utilizada parede simples, deverá ser comprovado o atendimento à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho através da apresentação de FAD que atenda ao desempenho mínimo de índice de redução sonoro ponderado (Rw) para paredes de geminação de divisa de cômodos com e sem dormitório. Na ausência de FAD, será apresentado laudo de desempenho acústico que comprove o atendimento ao requisito mínimo da norma.

III. Cobertura

a) É obrigatória a previsão de laje. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje.

b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.

c) Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira.

d) Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação.

e) No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral.

f) Prever abertura na cobertura, para ventilação permanente com passarinheira e ático entre a laje horizontal e o telhado com altura mínima de 50 cm, nas zonas bioclimáticas 7 e 8, ou quando indicado.

g) É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação.

h) Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, considerar espessura mínima de 6mm.

i) Absortância solar:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as edificações, a absorvância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a absorvância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.

IV. Piso

a) É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna.

b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15mm. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4.

c) Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares.

d) As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.

V. Esquadrias

a) Especificação dos modelos de esquadrias com comprovação atendimento de nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821 para a região e número de pavimentos do empreendimento. Comprovação a partir do PSQ ou laudos técnicos específicos acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), com manutenção dos mesmos em canteiros de obras.

b) Portas e ferragens:

i. Edificações unifamiliares: Portas de acesso em aço, PVC ou alumínio e internas em madeira.

ii. Edificações multifamiliares: Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio.

iii. Em regiões litorâneas ou meio agressivos, não é permitido a utilização de portas de aço.

iv. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante.

v. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação.

vi. As portas de acesso aos espaços de uso comum, aos blocos e às unidades habitacionais não devem possuir vidros até altura de 1,10m. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024](#))

vii. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.

viii. Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso.

ix. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta.

x. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.

c) Janelas:

i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio.

ii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas.

iii. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escorrimento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados.

iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas, exceto em áreas comuns de circulação desde que atendidos os aspectos construtivos estabelecidos nos itens ii e iii acima. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024](#))

v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.

vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado.

vii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8 as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente).

viii. Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares.

ix. Quando os contramarcos não forem solidarizados à estrutura, as juntas receberão aplicação adequada de vedante para evitar infiltrações de água. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas.

VI. Sistemas prediais hidráulicos

a) Parâmetros do sistema:

i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e

ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:

ii.1. ducha: 12 l/min

ii.2. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min

ii.3. torneiras de lavatório: 4 l/min

ii.4. alimentação de bacia de descarga: 9 l/min

ii.5. Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.

b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros.

c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.

d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.

f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

g). Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

h) Torneiras: Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou Instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão, na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele). Restringir a vazão em 4 l/min para torneiras de lavatório e em 6 l/min para torneiras de pia de cozinha e tanque.

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

VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação

a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos.

b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.

c) Iluminação de áreas condominiais internas:

i. Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz;

i. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e

ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.

d) Iluminação de áreas condominiais externas:

i. Programação de controle por horário ou fotossensor;

ii. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.

e) Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.

f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.

g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.

h) Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais.

i) Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado.

j) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de

instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.

k) Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.

VIII. Elevador

a) Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

b) O projeto de empreendimento habitacional com previsão de elevador deverá atender às seguintes exigências: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

i. especificações mínimas definidas em regulamentação do Agente Operador da linha de atendimento, subsidiada pela área de engenharia do agente financeiro e validada pela Secretaria Nacional de Habitação, considerando as referências de durabilidade e resistência definidas na NBR 16858-1-2020; EN-81/20; EN-81/71 Classe 2; EN-13501-1; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

ii. contratação, por 60 (sessenta) meses, de manutenção preventiva e corretiva, de assistência técnica e de garantia estendida. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

IX. Instalação de gás

a) Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.

b) É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.

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

d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.

X. Correspondência

a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.

XI. Sistemas Inovadores

a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

b) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

5. Acessibilidade e adaptação

I. Unidades adaptadas (conforme demanda)

a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:

i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;

ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;

iii. Barras de apoio no boxe do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;

iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;

v. Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050;

vi. Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050;

vii. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;

viii. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;

ix. Plataforma elevatória de percurso fechado;

x. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;

xi. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xii. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xiii. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xiv. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xv. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xvi. Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xvii. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;

xviii. Interfone;

xix. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;

xx. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;

xxi. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;

xxii. Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e

xxiii. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.

6. Gestão das águas

I. Instalações

a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.

b) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.

II. Medição individualizada

a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água em conformidade com os padrões da concessionária local e geração de conta individualizada.

b) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.

c) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.

7. Ações do construtor

I. Orientações às famílias beneficiárias

<p>a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples. Deverá ser fornecido também em versão acessível a PCD e digital.</p>
<p>b) O Construtor deverá prever capacitação aos beneficiários para a correta manutenção do sistema de pintura externo, além e inserir orientações no Manual do Proprietário que contenham o custo periódico para manutenção.</p>
<p>c) Para as casas térreas, deve ser entregue às famílias beneficiárias, junto com o Manual do Proprietário, ao menos uma proposta de ampliação da unidade habitacional, com a orientação quantos às soluções estruturais que não podem sofrer intervenção.</p>
<p>d) No caso de edificação multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(is).</p>
<p>e) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.</p>
<p>f) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.</p>
<p>II. Descomissionamento</p>
<p>a) A obtenção do CNPJ do Condomínio será de responsabilidade da empresa construtora, quando ocorrerá o descomissionamento da obra.</p>

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

<p>1. Estratégias de conforto</p>
<p>I. Ventilação</p>
<p>a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.</p>
<p>II. Desempenho</p>
<p>a) Comprovação de desempenho térmico intermediário ou superior das áreas de permanência prolongada das unidades habitacionais, de acordo com a norma da ABNT NBR 15.575-1, que pode ser realizada por meio de simulação computadorizada ou pelo método simplificado do PBE-Edifica.</p>
<p>b) Unidades Habitacionais com envoltória que comprovadamente possuem desempenho intermediário ou superior, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575, não precisam comprovar o atendimento às especificações de absorvância solar e transmitância térmica de paredes e coberturas.</p>

c) A comprovação do atendimento às especificações de desempenho térmico da envoltória pode, alternativamente, ser feita pela apresentação da etiqueta do PBE-Edifica para envoltória, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575.

2. Sistemas e componentes

I. Métodos construtivos

a) Uso de sistema construtivo modular e industrializado.

b) Uso de madeira de reflorestamento ou de floresta nativa certificada.

c) Uso de madeira certificada para a fase de produção (formas, escoras, entre outros).

d) Uso de madeira certificada para uso permanente (estrutura do telhado, entre outros).

II. Cobertura

a) Transmitância térmica (U):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2, 3, 4 e 5, para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02.

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

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02.

b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.

III. Sistemas de Vedação Vertical

a) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):

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

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5, 6, 7 e 8, os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,85 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130.

IV. Esquadrias

a) Utilização de portas em madeira certificada.

b) Eficiência das janelas: os limites mínimos do percentual de abertura de elementos transparentes em relação à área do cômodo (PtApp), o fator de ventilação da esquadria (FV) e a necessidade de sombreamento sejam:

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

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

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 8, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, Fvmaior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, Fvmaior ou igual a 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

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

v. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

V. Sistemas prediais hidráulicos

a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de *shafts* com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.

VI. Correspondência

a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.
3. Impacto Ambiental
I. Gestão das águas
a) Instalação de cisterna individualizada para edificação unifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
b) Instalação de cisterna para áreas comuns em edificação multifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
c) Instalação de reservatório de retenção para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.
II. Avaliação
a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.
III. Eficiência Energética
a) Instalação de sistemas eficientes de aquecimento de água, conforme classificação A do PBE Edifica.

**ANEXO IV
ESPECIFICAÇÕES DA OBRA**

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

Tabela 1 – Especificações obrigatórias da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H):

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

Tabela 2 – Especificações recomendáveis da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia <i>Building Information Modelling</i> (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.
b) Utilização de cimentos na obra serão do tipo Cimento Portland de Alto-forno CP III e CP IV.
c) Utilização de materiais oriundos de empresas da região, estimulando o desenvolvimento das indústrias locais.

2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, dentre outros), conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B – resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
II. Avaliação
a) Utilização de ferramenta para cálculo de inventário da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE), por meio da ferramenta Ccarbon ou outras.
b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) do empreendimento.

ANEXO V
VALORES DE PROVISÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

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

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional

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

Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

II - requalificação de imóvel, considerando o acréscimo de 40% (quarenta por cento) aos valores previstos na Tabela 1.

1.2 Os valores da Tabela 1 não incluem:

I - custo de implantação de Sistema fotovoltaico (SFV), o qual será regulamentado em ato normativo específico;

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

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

1.3.1 Fica dispensada a aplicação do disposto no item 1.3 nas hipóteses de operações de requalificação de imóveis doados. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

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

ANEXO VI

ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA PRAÇA DE LEITURA E DA SALA DE BOBLIOTECA

[\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

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

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto:

1. Apresentação do projeto e conformidade

a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente

Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da praça de leitura

a) Pavimento com área mínima de 20,00 m², em concreto moldado in loco com junta seca, bloco intertravado de concreto, ou material similar.

b) Cobertura com área mínima de 15,00 m², em material com absorvância solar menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificadas e cobertura verde.

c) Pé-direito: mínimo de 2,40 m.

d) Iluminação: prever luminária do tipo poste de luz ou fixada sob a cobertura, ligada à rede pública ou do condomínio.

e) Mobiliário:

i. 2 bancos com encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

ii. 2 bancos sem encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iii. Mesa (0,70 m x 0,70 m, com 0,73 m de alt.) com 4 banquetas, fixas, preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iv. Estante de livros (0,80 m x 0,40 m, com 1,80 m de alt.) com 3 prateleiras, fixa, em material resistente a intempéries, disposta sob a área coberta, sobre patamar de 0,4m de altura;

v. Redário, com postes ou pilares com ganchos para fixação de duas redes;
vi. Lixeira de 50 litros, em material resistente a intempéries; e
vii. Plantio de 3 árvores com DAP (diâmetro à altura do peito) de 5cm.
f) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.
II. Programa mínimo da sala de biblioteca
a) tipologia:
i. Até 300 unidades habitacionais: edificação isolada ou no térreo do edifício habitacional; e
ii. Acima de 301 unidades habitacionais: edificação isolada.
b) Área útil mínima interna:
i. Até 150 unidades habitacionais: área mínima de 20 m ² , piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
ii. De 151 a 250 unidades habitacionais: área mínima de 28 m ² , piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
iii. De 251 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 35 m ² , em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
iv. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 45 m ² , em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm; e
v. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 55 m ² , em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm.
c) Área útil mínima externa (pátio coberto):
i. De 301 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 20 m ² , livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;
ii. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 25 m ² , livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;

iii. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 45 m², livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante; e

iv. O pátio coberto, quando exigido, deve configurar o acesso principal à sala de biblioteca.

d) Alvenaria:

i. paredes internas com acabamento em tinta acrílica lavável aplicada sobre massa corrida ou revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água; e

ii. paredes externas, quando edificação isolada, revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água.

e) Cobertura:

i. área interna, quando edificação isolada, em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m; e

ii. área externa (pátio coberto), em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m.

f) Portas e esquadrias:

i. porta de acesso simples (0,80 m x 2,10 m), ou dupla (1,60 m x 2,10 m) quando em edificação isolada, em aço, PVC ou alumínio, com vidro na parte superior (acima de 1,10 m); e

ii. janelas ocupando área equivalente a 30% da área de piso, de correr com bandeira, em aço, PVC ou alumínio, com nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821.

g) Iluminação:

i. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, a cada 15 m² de sala;

ii. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, fixada sob a cobertura do pátio, quando exigido, a cada 10 m²;

iii. tipo trilho eletrificado, junto à estante de livros: 0,5 m de trilho e 1 spot a cada 5 m² de sala, com lâmpadas LED temperatura 3.000 K; e

iv. pendentes sobre a mesa coletiva e sobre a mesa telecentro, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K.

h) Elétrica e Hidráulica:

i. tomadas de usos geral, uma a cada 4 m² de sala, dispostas junto à mesa telecentro, à mesa coletiva e à área da arquibancada;

ii. tomadas de usos geral, uma a cada 10 m ² de pátio coberto, quando exigido, dispostas junto à porta de entrada da biblioteca;
iii. tomada para projetor de vídeo, a 2,40 m de altura;
iv. Tomada para modem wifi, em posicionamento evitando fios e cabeamentos aparentes entre equipamentos e fonte;
v. tomada e interruptor para ventilador, segundo localização no projeto;
vi. tomada para purificador de água, segundo localização no projeto; e
vii. ponto de água, para instalação de purificador, segundo localização no projeto.
i) Mobiliário:
i. Prateleiras lineares, com 0,30 m de profundidade e 0,40 m de comprimento a cada 1,00 m ² de sala, altura máxima de 2,00 m e espaçamento mínimo de 0,30 m;
ii. Mesa coletiva (2,00 m x 0,90 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
iii. Mesa redonda (1,00 m x 1,00 m, com 0,45 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
iv. Mesa telecentro (0,80 m x 0,60 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
v. Módulos multiuso para montagem de arquibancada, do tipo "caixote" fechado (0,30 m x 1,00 m x 0,45 m), um a cada 4 m ² de sala, em compensado laminado, acabamento envernizado, formicado ou em tinta esmalte;
vi. Armário (0,80 m x 0,45 m, com 1,60 m de alt.) com chaves;
vii. Purificador de água;
viii. 4 poltronas tipo puff, coloridos, com enchimento de isopor e revestimento de material impermeável, tipo couro ou similar; e
ix. 7 cadeiras, em polipropileno ou madeira.
j) Banheiros e áreas de apoio: observar a NBR 9050 e legislação aplicável.
l) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 727, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Retificação publicada no DOU em 27/06/2023, Edição 120, seção 1, página 7

Retificação publicada no DOU em 13/07/2023, Edição 132, seção 1, página 9

Alterada pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023

Alterada pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023

Alterada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.023, de 17 de setembro de 2024

VERSÃO COMPILADA

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, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

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

Art. 1º Fica estabelecida a meta de 130.000 (cento e trinta mil) unidades habitacionais para a contratação de empreendimentos habitacionais na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), distribuída 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 localidades impactadas pela realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

IV - 3.000 (três mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a localidades impactadas 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, resguardada a proporcionalidade entre o número de unidades habitacionais a serem contratadas, conforme porte permitido, e o número de unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE); e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

V - 9.000 (nove mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

§ 1º A definição originária do público que será atendido pelo empreendimento habitacional não impede o atendimento a outras hipóteses de destinação, desde que atendidos os requisitos específicos da meta e observado o disposto em ato normativo específico de definição de famílias beneficiadas. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024\)](#)

§ 2º As metas de contratação de empreendimentos habitacionais de que tratam os incisos I e II, considerado o déficit habitacional apurado pela Fundação João Pinheiro em 2019 para famílias com até 1 (um) salário mínimo e a quantidade mínima de 1.000 (mil) unidades habitacionais por unidade da federação, observarão a seguinte distribuição:

Região	UF	Meta UH
Centro-Oeste	Distrito Federal	1.000
	Goiás	4.223
	Mato Grosso	1.566
	Mato Grosso do Sul	1.070
	Subtotal CO	7.859

Nordeste	Alagoas	3.481
	Bahia	11.454
	Ceará	6.264
	Maranhão	9.955
	Paraíba	3.863
	Pernambuco	6.325
	Piauí	3.555
	Rio Grande do Norte	2.874
	Sergipe	2.458
	Subtotal NE	50.229
Norte	Acre	000 1.000*
	Amapá	1.000
	Amazonas	3.946
	Pará	8.544
	Rondônia	1.540
	Roraima	1.000
	Tocantins	1.054
	Subtotal N	18.084
Sudeste	Espírito Santo	1.402
	Minas Gerais	9.939
	Rio de Janeiro	7.069
	São Paulo	12.973
	Subtotal SE	31.383
Sul	Paraná	3.225
	Rio Grande do Sul	3.220
	Santa Catarina	1.000
	Subtotal S	7.445
Total Nacional		115.000

*(Redação dada pela retificação publicada no DOU nº 120, Seção 1, em 27/6/2023)

§ 3º A Secretaria Nacional de Habitação poderá atualizar, de ofício e a qualquer tempo, a distribuição da meta de unidades habitacionais de que trata este artigo, a partir da avaliação do cenário de seu cumprimento ao longo do exercício.

§ 4º O Ministério das Cidades poderá ampliar ou reduzir a meta de unidades habitacionais de que trata o **caput**, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício.

Art. 2º A partir da regulamentação pelo Gestor do FAR de que trata o art. 12, fica aberto prazo para apresentação e enquadramento de propostas de empreendimentos habitacionais do MCMV-FAR junto aos agentes financeiros, até disposição em contrário, conforme § 3º deste artigo, sendo elegível como proponente empresa do setor da construção civil. (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024)

§ 1º A apresentação de propostas pelo ente público local, seja por órgãos de sua administração direta ou indireta, será facultada quando esse for doador do terreno, sendo obrigatória na hipótese de que trata o inciso III do art. 1º. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.023, de 17 de setembro de 2024\)](#)

§ 2º Nas propostas em que o ente público local figurar como proponente, a contratação do empreendimento deverá se dar com empresa do setor da construção civil por ele selecionada a partir de processo administrativo.

§ 3º É facultado ao Ministério das Cidades a suspensão temporária ou permanente da protocolização de propostas de que trata o **caput** a partir de análise fundamentada pelo Gestor do FAR. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023\)](#)

Art. 3º As propostas de empreendimentos habitacionais apresentadas deverão observar as diretrizes definidas pelas Portarias do Ministério das Cidades que dispõem sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, e sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos habitacionais, sendo requisitos para protocolização, dentre outros:

I – titularidade e mapeamento do imóvel;

II – declaração do proponente, acompanhada de documentação comprobatória de atendimento ao disposto no Anexo I da Portaria Ministério das Cidades que regulamenta as especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos habitacionais;

III – tipo de edificação e quantidade de unidades habitacionais do empreendimento habitacional, conforme Anexo II da Portaria Ministério das Cidades que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos habitacionais;

IV – declaração de anuência do Chefe do Poder Executivo local, ou representante por ele formalmente delegado, apoiador ou proponente do empreendimento habitacional, nos termos do Anexo I desta Portaria, na qual ele se compromete a implementar ações efetivas junto ao empreendimento, no âmbito de sua atuação, incluindo os compromissos de que trata a Portaria de condições gerais da linha de atendimento, sem prejuízo das vedações;

V – ratificação da necessidade de atendimento habitacional pelo órgão ou entidade responsável pela obra pública federal, na hipótese de que trata o inciso III do art. 1º; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024\)](#)

VI – Portaria de reconhecimento formal da situação de emergência ou estado de calamidade pública pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, acompanhado de Formulário de Informações de Desastre (FIDE), na hipótese de que trata o inciso IV do art. 1º; e

VII – comprovante de pagamento, ao agente financeiro, da taxa correspondente aos custos operacionais relativos à análise de enquadramento da proposta.

§ 1º É vedada a recepção de propostas que não contemplem todos os requisitos de análise estabelecidos neste artigo.

§ 2º As propostas de empreendimentos de que trata o **caput** poderão ser provenientes de novas construções em terrenos livres ou da requalificação de edificações existentes.

§ 3º Fica admitida a recepção das propostas aprovadas pela Portaria Ministério do Desenvolvimento Regional nº 1.954, de 14 de junho de 2022, com a consequente migração para o MCMV-FAR, condicionada à anuência do Ente Público Local.

§ 4º Para as propostas do § 3º do **caput**, fica dispensada a etapa de enquadramento de que trata esta Portaria, sendo admitido o acatamento das especificações exigidas à época do chamamento de propostas bem como dos procedimentos de seleção de empresa do setor de construção civil realizados, sem prejuízo da aplicação dos valores limites por unidade habitacional estabelecidos pela Portaria de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e valores de provisão de unidade habitacional.

§ 5º Nas hipóteses em que a anuência de que trata o inciso IV do caput for concedida somente pelo ente público estadual, direta ou indiretamente, os compromissos e responsabilidades atribuíveis ao ente público municipal deverão ser formalizados em instrumento próprio, assinado pelo Chefe do Poder Executivo municipal, ou por representante por ele formalmente delegado, até o término do prazo de que trata o caput do art. 7º, sob pena de cancelamento da proposta. [\(Incluído pela Retificação publicada no DOU em 13/07/2023, Edição 132, seção 1, página 9\)](#)

Art. 4º A partir da protocolização da proposta, o agente financeiro deverá proceder à análise de seu enquadramento junto às diretrizes normativas, procedimento que incluirá a realização de vistoria do terreno, submetendo-a ao Gestor do FAR na hipótese de ateste do enquadramento.

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

§ 2º A protocolização das propostas de que trata o § 3º do art. 3º ensejará comunicação do agente financeiro ao Gestor do FAR para fins de contabilização e controle da meta. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023\)](#)

Art. 5º A partir da recepção das propostas enquadradas pelo agente financeiro, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais e procederá à atualização da meta de recepção disponível, submetendo-as ao Ministério das Cidades para publicação da Portaria de enquadramento. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023\)](#)

Art. 6º A partir da recepção das propostas enquadradas, enviadas pelo Gestor do FAR, o Ministério das Cidades promoverá a publicação de Portaria de enquadramento com autorização para prosseguimento à etapa de contratação junto ao agente financeiro.

§ 1º A publicação da Portaria de enquadramento de que trata o **caput** não implica no direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023\)](#)

§ 2º É facultado ao Ministério das Cidades: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023\)](#)

I – a aplicação antecipada dos critérios de que tratam os §§ 2º, 3º e 4º do art. 8º desta Portaria, bem como outros tecnicamente justificados que visem à melhor aplicação dos investimentos, para definição do universo de empreendimentos habitacionais enquadrados; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023\)](#)

II – o estabelecimento de reserva técnica de propostas enquadradas a ser priorizada em nova janela de contratações, mediante disponibilidade orçamentária e financeira. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.373, de 25 de outubro de 2023\)](#)

Art. 7º A partir da publicação da(s) Portaria(s) de enquadramento, incumbirá ao proponente a apresentação da documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta pelo agente financeiro, a quem caberá submeter ao Gestor do FAR aquelas aptas à contratação em até 150 (cento e cinquenta) dias, prorrogáveis por igual período desde que, até o término do prazo inicial: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

I - a documentação para análise preliminar de engenharia tenha sido apresentada ao agente financeiro, quando se tratar de proposta que tenha a construtora como proponente; ou [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

II - seja comprovado ao agente financeiro a publicação de edital de chamamento público para a escolha da empresa do setor da construção civil, quando se tratar de proposta que tenha o Ente Público Local como proponente. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

§ 1º É facultado ao Ministério das Cidades prorrogar o prazo de que trata o **caput**, condicionado à apresentação de justificativas pelo proponente e relatório do agente financeiro sobre o estágio das providências com vistas à contratação.

§ 4º Na hipótese de que trata o inciso I do **caput**, a documentação para análise preliminar de engenharia compreenderá a apresentação da matrícula do imóvel, de levantamento planialtimétrico cadastral, de projetos de implantação e arquitetônico, e de **layout** das unidades habitacionais padrão e adaptadas à acessibilidade universal; além de informações do terreno, infraestrutura e suas interferências, tipologia, vagas de garagem, sistema construtivo e equipamentos comunitários. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

§ 5º Na hipótese de que trata o inciso II do **caput**, o Ente Público Local deverá comprovar ao agente financeiro a conclusão do chamamento público em até 60 (sessenta) dias, contados a partir do início da prorrogação do prazo. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

§ 6º O Ministério das Cidades poderá autorizar o enquadramento e a contratação de novas propostas em quantidade de unidades habitacionais correspondente às frustradas por descumprimento do prazo de que trata o **caput** ou por inviabilidade manifesta antes de seu vencimento, conforme aferição realizada pelo agente financeiro. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

§ 7º Fica prorrogado até 27 de dezembro de 2024 o prazo para a submissão das propostas de empreendimentos habitacionais aptas à contratação, de que trata o **caput**, cujo enquadramento tenha sido divulgado por meio da Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.023, de 17 de setembro de 2024\)](#)

Art. 8º A partir da recepção das propostas aptas à contratação, incumbirá ao Gestor do FAR o envio semanal ao Ministério das Cidades para publicação da Portaria de autorização de contratação, com as informações necessárias para que o Ministério proceda as ações previstas neste artigo.

§ 1º O agente financeiro deverá celebrar a contratação do empreendimento em até 30 (trinta) dias contados a partir da publicação da Portaria de que trata o **caput**.

§ 2º Para as metas de contratação de que tratam os incisos I e II do art. 1º, a autorização de contratação de propostas poderá ser limitada:

I – a 2 (dois) empreendimentos em municípios com população de até 100 (cem) mil habitantes; e

II – quando um único município houver contratado 30% (trinta por cento) da meta da unidade da federação estabelecida pelo § 2º do art. 1º.

§ 3º O Ministério das Cidades poderá determinar a redução das unidades habitacionais previstas para o empreendimento habitacional, a partir de análise da distribuição territorial das contratações autorizadas por unidade da federação, desde que não haja prejuízo da viabilidade e do interesse pelo proponente.

§ 4º O Ministério das Cidades poderá priorizar a concessão da autorização de contratação de propostas aptas que contemplem as seguintes características:

I – estejam situadas em municípios caracterizados como metrópoles ou capitais regionais, e seus respectivos arranjos populacionais;

II – possuam terreno doado pelo ente público local;

III – possuam compromisso de contrapartida financeira do ente público local para execução de obras e serviços ordinários custeáveis pelo FAR;

IV – atendam a, no mínimo, três especificações recomendáveis, de que tratam os Anexos da Portaria de especificações urbanísticas, de projeto e de obra para empreendimentos habitacionais, a seguir relacionadas:

- a) Anexo II, Tabela 2, item 2, inciso I, alínea "a";
- b) Anexo II, Tabela 2, item 2, inciso III, alíneas "a" e "b";
- c) Anexo III, Tabela 2, item 1, inciso I, alínea "a";
- d) Anexo III, Tabela 2, item 2, inciso VI, alínea "a";
- e) Anexo III, Tabela 2, item 3, inciso I, alínea "a"; e
- f) Anexo IV, Tabela 2, item 2, inciso II, alínea "a".

V – apresentem menor valor de investimento para o FAR; e

VI – estejam localizadas em municípios nos quais tenha havido cancelamento progressivo de investimentos do MCMV-FAR, por motivo de inviabilidade técnica, econômica ou social.

§ 5º A publicação da Portaria de autorização de contratação deverá observar a disponibilidade orçamentária e financeira, bem como a distribuição de metas vigente.

Art. 9º Ato contínuo à contratação tempestiva da proposta autorizada, o agente financeiro deverá elaborar relatório qualitativo do empreendimento habitacional, conforme ato normativo específico de acompanhamento da execução e monitoramento de empreendimentos habitacionais, e enviá-lo ao Gestor do FAR e ao Ministério das Cidades em até 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º Na hipótese de alcance de qualquer das metas de contratação de unidades habitacionais estabelecida pelo art. 1º, o Gestor do FAR deverá determinar ao agente financeiro a suspensão das análises e comunicar ao Ministério das Cidades para avaliação sobre a pertinência de promover atualização da distribuição da meta, quando couber.

§ 2º Na hipótese de impossibilidade de atualização da distribuição da meta, o agente financeiro comunicará aos proponentes com prazo ainda vigente da suspensão das contratações e possibilidade de reenquadramento de que trata o § 2º do art. 7º.

§ 3º Será realizada certificação de desempenho de projetos nos termos da Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 15.575, a ser custeada pelo Fundo de Arrendamento Residencial, em amostra que contemple empreendimentos contratados em todas as regiões geográficas, conforme procedimento a ser regulamentado pelo Gestor do FAR.

Art. 10 O Gestor do FAR enviará quinzenalmente ao Ministério das Cidades relatório com a situação das propostas de empreendimentos habitacionais protocolizadas contendo, no mínimo:

I – relação de propostas em análise com informação sobre o estágio;

II – relação de propostas enquadradas;

III – relação de propostas desenquadradas com informação sobre o motivo;

IV – relação de propostas aptas à contratação;

V – relação de propostas contratadas; e

VI – avaliação quanto à pertinência de atualização da distribuição de metas de que trata o art. 1º, quando couber.

Art. 11 Durante a vigência do prazo para enquadramento e contratação das propostas de empreendimentos habitacionais, incumbirá ao Ministério das Cidades:

I – Publicar as Portarias de enquadramento das propostas de empreendimentos recepcionadas;

II – Publicar as Portarias de autorização de contratação das propostas de empreendimentos recepcionadas;

III – Acompanhar o alcance das metas de contratação e promover sua atualização, quando couber; e

IV – Promover a ampliação ou redução da meta de unidades habitacionais, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício, quando couber.

Art. 12 O Gestor do FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 13 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO

MODELO DE DECLARAÇÃO ENTE PÚBLICO

DECLARAÇÃO

<<A/O Prefeitura, Governo de Estado ou Distrito Federal>> inscrito no CNPJ/MF sob o nº <<CPF>>, situado (a) no logradouro <<endereço>>, neste ato representado (a) pelo << chefe do poder executivo local ou presidente de companhia estadual de habitação >>, como partícipe no procedimento de enquadramento e contratação 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, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, declara:

I – pleno conhecimento das condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, nos termos da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e das especificações urbanísticas, de projeto e de obra para implementação do empreendimento habitacional, nos termos da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;

II – que não incorre em nenhum dos impedimentos previstos na Portaria MCID nº 724, de 2023, para participação na linha de atendimento;

III – que providenciará legislação de sua competência que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do tributo que tenha como fato gerador a transferência da propriedade (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ou Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação, a depender da competência do ente federado), a qual deverá produzir efeitos previamente ao momento de entrega da unidade habitacional; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024\)](#)

IV – que celebrará contrato com o agente financeiro, em nome do FAR, em que constará o seguinte conteúdo mínimo, observadas as demandas da operação:

indicação da infraestrutura externa e dos equipamentos públicos a serem executados em prazo inferior ao prazo estimado para a conclusão do empreendimento, a fim de viabilizar o atendimento e conferir sustentabilidade à respectiva demanda, observado o disposto em ato normativo específico que trate de especificações urbanísticas, de projeto e de obra, com documento emitido pela secretaria municipal ou estadual de Infraestrutura ou órgão congênere que comprove a anuência ao projeto de construção da infraestrutura ou equipamento público e ao cronograma físico financeiro de execução;

provisão de contrapartida financeira para viabilizar a execução das obras de infraestrutura externa e de equipamentos públicos, mediante apresentação de proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução desses compromissos;

execução de infraestrutura externa e equipamento público necessários à viabilização e sustentabilidade do empreendimento habitacional;

responsabilidade do ente público ou das concessionárias responsáveis, com a anuência dessas nessa hipótese, pela manutenção e operação de sistemas ou equipamentos, quando o empreendimento demandar a construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia ou equipamentos; e

responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública.

[\(Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024\)](#)

V – possuir sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias do Ministério das Cidades, passível de auditoria pelos órgãos competentes;

VI – existência ou iniciativa de criação de Código de Endereçamento Postal da área em que se pretende implementar o empreendimento habitacional, caso inexistente;

VII – ciência da responsabilidade pela gestão, operação e manutenção das áreas e equipamentos públicos que atendem às famílias do empreendimento habitacional;

VIII – ciência da responsabilidade pela segurança do empreendimento habitacional após o término do prazo de responsabilidade conferido à empresa do setor da construção civil;

IX – ciência da responsabilidade pela definição das famílias beneficiárias, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades;

X – ciência da responsabilidade de efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente e de informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;

XI – ciência da responsabilidade pela realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades;

XII – ciência da responsabilidade em acompanhar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo prazo previsto em instrumento contratual celebrado com a família e de averiguar e informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família;

XIII – que dará ampla publicidade aos compromissos assumidos ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente e ao órgão local responsável pela infraestrutura, caso a proposta seja considerada enquadrada por meio de ato do Ministério das Cidades;

XIV – interesse na doação de terreno para a implementação do empreendimento habitacional, em conformidade com especificações urbanísticas exigidas pela linha de atendimento, responsabilizando-se pelos trâmites e ônus que a doação acarretar, inclusive pelo processo de seleção da construtora, dentro do prazo estipulado para contratação (manter apenas na hipótese de doação de terreno); e

XV – anuência no aproveitamento da seleção divulgada pela Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022 no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (manter apenas na hipótese de proposta selecionada no âmbito da Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022).

Local, XX de XXXX de 2023.

Ata reunião 11/04 COMPUA - Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana Ambiental de Araraquara

Início: 17:30

Presentes: S.D.U. -Vitor Porto, Sálua Kairuz, Joel Venceslau, Priscila Crepaldi, Anderson da Silva, Marcela Raimundo, D.H. -Nathalia Rigolim, S.N.F. -João Carlos Masotti, S.M.SAÚDE -Edwaldo Trindade, UNIARA -Beatriz Aied, LOGATTI -Walter Filho e VITTA - Bruna da Silva.

Pautas:

- .1 Lote mínimo HIS;
- .2 Remoção de obrigatoriedade de vaga de moto;
- .3 Lote comercial mínimo;
- .4 APP e áreas verdes;
- .5 NIA e atividades econômicas;

Deliberações do Conselho:

.1 Lote mínimo HIS

-Parecer: proposta aprovada sem alterações.

.2 Remoção de obrigatoriedade de vaga de moto

-Proposta debatida de manter 10% para edifícios com garagem no subsolo, não aprovada

-Parecer: proposta original aprovada.

.3 Lote comercial mínimo

-Proposta debatida de alterar para “misto não exclusivamente residencial”

-Parecer: Proposta de metragem aprovada incluindo alteração para “misto não exclusivamente residencial”

.4 APP e áreas verdes

-Situação atual impossibilita projeto integrando CIECO (área pública, APP privada e curso d'água público), e caso tudo seja público pode pleitear verba de órgãos nacionais e estaduais para adequações

-Manter a obrigatoriedade de receber somente quando recuperada (requisição da CETESB pelo TCRA - Termo de Compromisso de Responsabilidade Ambiental) e observando tempo de cuidado mínimo da incorporadora

-Parecer: Proposta aprovada com inclusão da necessidade de regulamentação do procedimento de verificação do cumprimento do TCRA.

.5 NIA e atividades econômicas

-Adiado para próxima reunião extraordinária do COMPUA, dia 08/05

Sem mais a acrescentar encerrou-se a reunião às 19:30.

Assinaturas:

Sálua Kairuz Manoel Poletto

Secretária de Desenvolvimento Urbano

Vitor Porto

Gestor

Joel Venceslau de Oliveira Jr

SDU-CEE

Priscila Vasques Crepaldi

SDU-CEPU-GAPPS

Marcela Vergilio Raimundo

SDU-CEPU

Anderson da Silva

SDU-CEHAB

Nathalia M. Rigolim

D.H.

João Carlos Masotti

SNF

Edwaldo Alves Trindade

SMSAUDE

Beatriz Aied

UNIARA

Walter Logatti Filho

LOGATTI

Bruna Rosário da Silva

VITTA

Ata reunião 29/09 COMPUA - Conselho Municipal de Planejamento e Política Urbana Ambiental de Araraquara

Início: 17:30

Presentes: S.D.U. -Vitor Porto, Sálua Kairuz, Marcela Raimundo, Joel Venceslau, Priscila Crepaldi, S.D.H.P.P. -Nathalia Rigolim, S.N.F. -João Carlos Masotti, S.M.SAÚDE -Edwaldo Trindade, e VITTA -Bruna da Silva.

Pautas: .1 Expansão do perímetro urbano;
.2 NIA e atividades econômicas;
.3 EIV/RIV;

Deliberações do Conselho:

.1 Expansão do perímetro urbano

- Apresentação dos mapas de evolução histórica da área urbanizada e perímetros urbanos
- Incentivo público para instalação de infraestrutura nas áreas de expansão urbana, em especial na direção de Gavião Peixoto
- Parecer: Aprovado por unanimidade

.2 NIA e atividades econômicas

- Explicação do material preparado, começando por processos de revisão
- PTG, incluir alteração ou incremento de viário no grau 2 ou 3 de trânsito
- Padronizar escrita completa do NIA (nível de incômodo por atividade) nos artigos, glossário e tabela
- Agilizar minuta PGT com Secretária de Trânsito
- Parecer: Aprovados por unanimidade.

.3 EIV/RIV

- Apresentação do material preparado e explicação dos modelos (básico e completo) pelo texto da minuta
- Incluir multas por quebra de contrato ou não cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias
- Seguro garantidor de obras ser um ano a mais do que a obra (para atrasos) na lei de parcelamento
- Parecer: Encaminhamento de propostas e sugestões para revisão com jurídico e aprovação de demais questões.

Sem mais a acrescentar encerrou-se a reunião às 18:30.

Assinaturas:

Sálua Kairuz Manoel Poletto
Secretária de Desenvolvimento Urbano

Vitor Porto
Gestor

Joel Venceslau de Oliveira Jr
SDU-CEE

Marcela Vergilio Raimundo
SDU-CEPU

Priscila Vasques Crepaldi
SDU-CEPU-GAPPS

Nathalia M. Rigolim
S.D.H.P.P.

João Carlos Masotti
S.N.F.

Edwaldo Alves Trindade
S.M.SAUDE

Bruna Rosário da Silva
VITTA