



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 5.658, DE 2016** **(Do Sr. Julio Lopes)**

Altera a Lei nº 11.977 de 2009 para tornar obrigatória a instalação prévia de medidores individuais de consumo de água nas unidades habitacionais implantadas pelo Programa.

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-663/2015.

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 5º .....

(...)

III – infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, a instalação de medidores individuais de consumo de água em cada unidade habitacional e que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e,” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor após 180 dias da data da sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Tem-se noticiado a existência de problemas em diversos condomínios executados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a exemplo do Conjunto Habitacional em Paciência, na Zona Oeste do Rio de Janeiro<sup>1</sup>, o qual enfrenta problemas com fornecimento de água em razão da inexistência de medidores individualizados. Essa carência impõe a divisão da conta total entre todos os moradores, sujeitando alguns ao pagamento de valores vultosos, em virtude de inadimplência por parte de alguns moradores. Os custos adicionais de contas elevadas e eventual corte de água são alguns dos problemas enfrentados por esses condomínios.

Ademais, sob a perspectiva socioambiental, o problema é agravado pelo estímulo ao desperdício ou ao uso irracional da água potável para fins menos nobres do que o consumo humano. Esse uso irracional sobrecarrega o serviço público de abastecimento e compromete a disponibilidade de água potável para os

<sup>1</sup> <http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2014/03/predio-do-minha-casa-minha-vida-no-rio-e-alvo-de-critica-de-moradores.html>

seus usos prioritários, contrariando frontalmente os fundamentos e objetivos da Lei nº9.433 de 1997, que dispõe sobre a Política Nacional dos Recursos Hídricos.

A instalação de medição individualizada do consumo de água já compõe as especificações técnicas mínimas a serem cumpridas pelos empreendimentos executados no âmbito do PMCMV, segundo atos normativos aplicáveis ao Programa. As especificações ora vigentes constam da Portaria do Ministério das Cidades nº 146/2016<sup>2</sup>.

Não obstante a aparente novidade da obrigação, tem-se que a imposição de instalação de medição individualizada de água vige desde 2011, conforme noticiado no Portal de notícias do Ministério do Planejamento<sup>3</sup>. Ali, foi registrado, em junho de 2012, que:

*A Portaria 465/11 estabeleceu os aspectos econômicos, sociais e ambientais a serem seguidos no MCMV.*

*(...).*

*As casas devem ter aquecedor solar, medição individualizada de água e gás, e introdução de redutor de consumo de água. (Grifos acrescidos)*

A despeito disso, vale registrar que a entrega de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV sem os mínimos requisitos técnicos de salubridade aos moradores tem sido registrada em auditorias realizadas pelo Tribunal de Contas da União (TCU). Conforme noticiado no portal eletrônico do órgão<sup>4</sup>, auditoria<sup>5</sup> realizada no segmento do PMCMV voltado aos municípios com população de até cinquenta mil habitantes identificou diversas irregularidades e encontrou evidências de que o programa não está alcançando a sua finalidade. Foi registrado que “Algumas casas apresentam falta de revestimento, esquadrias, instalações elétricas. Também foram encontradas moradias sem ligações com rede de água potável. ”

<sup>2</sup> <http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv/especificacoes-tecnicas>

<sup>3</sup> <http://www.pac.gov.br/noticia/a6254990>

<sup>4</sup> <http://portal.tcu.gov.br/imprensa/noticias/programa-minha-casa-minha-vida-e-avaliado-pelo-tcu-1.htm>

<sup>5</sup> Tomada de Contas nº 024.796/2014-0

Observa-se, portanto, que o não cumprimento de requisitos técnicos mínimos é realidade em diversos empreendimentos do PMCMV, realidade essa que precisa ser combatida e erradicada, para que o programa alcance a sua finalidade.

Assim, entende-se que é conveniente a incorporação desse requisito na Lei mesma que institui o Programa, visando a aumentar a segurança jurídica da referida obrigação, dotando-a de maior clareza e coercibilidade.

Levando-se em conta que a transição de processos de construção envolve custos e esforços, previu-se a possibilidade de fazê-la de maneira planejada, com um prazo de início de vigência razoável.

Em face do aqui exposto, contamos com o empenho de nossos ilustres Pares para a rápida transformação dessa proposição legislativa em lei.

Sala das Sessões, em 22 de junho de 2016.

Deputado JULIO LOPES  
(PP/RJ)

<p align="center"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b>  Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  Seção de Legislação Citada - SELEC</p>
--

## **LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009**

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

**O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I** **DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV**

**Seção II**  
**Do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU**

Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009. *(“Caput” do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 651, de 9/7/2014, convertida na Lei nº 13.043, de 13/11/2014)*

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º. *(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)*

I - *(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II - (VETADO);

III - *(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU *(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 5º *(Revogado a partir de 31/12/2011, de acordo com inciso III do art. 13 da Lei nº 12.424, de 16/6/2011) (Vide Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010)(\*)*<sup>6</sup>

Art. 5º-A Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de: *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

I - facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial; ou *(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.249, de 11/6/2010)*

II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

§ 1º A subvenção econômica de que trata o *caput* será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a

<sup>6</sup> Artigo revogado a partir de 31/12/2010 pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e mantido até 31/12/2011 pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, na qual foi convertida a referida Medida Provisória)

ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º A subvenção poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.

§ 3º (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 4º (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 5º (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do *caput* do art. 2º, são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a: (“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o *caput*, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 3º Serão dispensadas, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do *caput* e a cobertura a que se refere o inciso III do *caput* nas operações com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, quando essas operações: (“Caput” do parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

I - forem vinculadas às programações orçamentárias do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

II - forem vinculadas a intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento, e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 679, de 23/6/2015, convertida na Lei nº 13.173, de 21/10/2015)

III - forem destinadas ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel; ou [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012 e com redação dada pela Medida Provisória nº 679, de 23/6/2015, convertida na Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

IV - forem vinculadas a reassentamentos de famílias, indicadas pelo poder público municipal ou estadual, decorrentes de obras vinculadas à realização dos Jogos Rio 2016, de que trata a Lei nº 12.035, de 1º de outubro de 2009. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.161, de 31/8/2015\)](#)

§ 4º Exclusivamente nas operações previstas no § 3º, será admitido atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais). [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 5º Nas operações com recursos previstos no *caput*:

I - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses;

II - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

III - não se admite transferência *inter vivos* de imóveis sem a respectiva quitação. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 6º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 7º Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida, no ato da contratação da unidade habitacional, exclusivamente para o beneficiário que comprovar a titularidade e regularidade fundiária do imóvel do qual será removido, do imóvel que foi destruído ou do imóvel cujo uso foi impedido definitivamente, quando nele esteja ou estivesse habitando, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 8º É vedada a concessão de subvenções econômicas lastreadas nos recursos do FAR ou do FDS a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção e aquelas previstas no atendimento a famílias nas operações estabelecidas no § 3º, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

§ 9º Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude do não pagamento da dívida pelo beneficiário, o FAR e o FDS, na qualidade de credores fiduciários, ficam dispensados de levar o imóvel a leilão, devendo promover sua reinclusão no respectivo programa habitacional, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e regras que estiverem vigentes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)](#)

§ 10. Nos casos das operações previstas no inciso IV do § 3º deste artigo, é dispensado o atendimento aos dispositivos estabelecidos no art. 3º, e caberá ao poder público municipal ou estadual restituir integralmente os recursos aportados pelo FAR no ato da alienação do imóvel a beneficiário final cuja renda familiar mensal exceda o limite



estabelecido no *caput* deste artigo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.161, de 31/8/2015, com redação dada pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

§ 11. Serão disponibilizadas em sítio eletrônico informações relativas às operações previstas no inciso IV do § 3º deste artigo com a identificação do beneficiário final, os respectivos valores advindos da integralização de cotas do FAR e os valores restituídos ao FAR pelo poder público municipal ou estadual. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

§ 12. O FAR poderá prestar garantia à instituição financeira em favor do beneficiário nos casos de operações de financiamento habitacional ao beneficiário com desconto concedido pelo FGTS para aquisição de imóveis construídos com recursos do FAR. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 13. No caso de execução da garantia de que trata o § 12, ficará o FAR subrogado nos direitos do credor. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 14. Para assegurar a expectativa trimestral de venda de imóveis estabelecida pelo FAR, as instituições financeiras executoras do PMCMV deverão repassar ao FAR o valor equivalente aos descontos do FGTS correspondente à referida expectativa trimestral. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 15. Caso os recursos de que trata o § 14 não sejam integralmente utilizados, o FAR devolverá o excedente às instituições financeiras ao final de cada trimestre, corrigido pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC apurada no período. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município. [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:

I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;

II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;

III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e

IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º As operações de que trata o *caput* poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)



§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 4º É vedada a concessão de subvenções econômicas de que trata o inciso III do *caput* do art. 2º a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

.....

.....

## LEI Nº 9.433, DE 8 DE JANEIRO DE 1997

Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### TÍTULO I

#### DA POLÍTICA NACIONAL DE RECURSOS HÍDRICOS

#### CAPÍTULO I

#### DOS FUNDAMENTOS

Art. 1º A Política Nacional de Recursos Hídricos baseia-se nos seguintes fundamentos:

- I - a água é um bem de domínio público;
- II - a água é um recurso natural limitado, dotado de valor econômico;
- III - em situações de escassez, o uso prioritário dos recursos hídricos é o consumo humano e a dessedentação de animais;
- IV - a gestão dos recursos hídricos deve sempre proporcionar o uso múltiplo das águas;
- V - a bacia hidrográfica e a unidade territorial para implementação da Política Nacional de Recursos Hídricos e atuação do Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos;
- VI - a gestão dos recursos hídricos deve ser descentralizada e contar com a participação do Poder Público, dos usuários e das comunidades.

#### CAPÍTULO II

#### DOS OBJETIVOS

Art. 2º São objetivos da Política Nacional de Recursos Hídricos:

I - assegurar à atual e às futuras gerações a necessária disponibilidade de água, em padrões de qualidade adequados aos respectivos usos;

II - a utilização racional e integrada dos recursos hídricos, incluindo o transporte aquaviário, com vistas ao desenvolvimento sustentável;

III - a prevenção e a defesa contra eventos hidrológicos críticos de origem natural ou decorrentes do uso inadequado dos recursos naturais.

.....  
 .....

## **PORTARIA Nº 146, DE 26 DE ABRIL DE 2016**

Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

A **MINISTRA DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 10 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e o art. 11 do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art. 1º - Ficam estabelecidas, na forma do Anexo, as diretrizes para elaboração de projetos de empreendimentos destinados a aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Parágrafo único - As especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos encontram-se disponíveis no sítio eletrônico [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br).

Art. 2º - Fica revogado o Anexo IV da Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

INÊS MAGALHÃES

### **ANEXO I**

#### **1. Finalidade**

1.1. As diretrizes de projeto, as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas do empreendimento instituídos por esta Portaria devem ser

observadas na elaboração e aprovação dos projetos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

1.1.1. As especificações mínimas da unidade habitacional e do empreendimento são de observância obrigatória e têm o intuito de ampliar a qualidade arquitetônica das edificações e de seu entorno.

1.2. Além do disposto nesta Portaria, os projetos de empreendimentos deverão observar o conteúdo dos Cadernos Minha Casa + Sustentável disponíveis no sítio eletrônico [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br).

1.2.1. Os Cadernos Minha Casa + Sustentável consistem em recomendações e orientações para elaboração de projeto com melhor qualidade ambiental e serão considerados como referência na sua análise.

## 2. Disposições Gerais

2.1. Empreendimento é a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais e não residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres e equipamentos públicos e privados.

2.2. O empreendimento deverá ser dotado de infraestrutura urbana básica: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo.

2.3. O empreendimento deverá estar inserido na área urbana ou em zonas de expansão.

2.3.1. Não serão admitidos empreendimentos situados em zona de expansão criada há menos de 2 (dois) anos da data da contratação.

2.3.2. O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas para atividades comerciais locais.

2.4. Para efeitos desta portaria, um empreendimento será considerado contíguo a outro quando a menor distância, em linha reta, do ponto do perímetro da sua poligonal mais próximo ao perímetro da poligonal do outro empreendimento for igual ou inferior a 1.000 (um mil) metros.

2.5. Serão submetidos pelas instituições financeiras oficiais federais, à avaliação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades - SNH.

a) Empreendimento ou empreendimentos contíguos com mais de 1.000 (um mil) unidades habitacionais a serem contratados com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR;

b) Empreendimento ou empreendimentos contíguos com mais de 500 (quinhentas) unidades habitacionais a serem contratados com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS.

2.6. Deverão ser respeitados os seguintes limites máximos de número de unidades habitacionais:

a) 2.000 (duas mil) unidades habitacionais por empreendimento isolado e 3.000 (três mil) por empreendimento contíguo a serem contratados com recursos advindos da integralização de cotas no FAR;

b) Conforme regulamentação específica, no caso de empreendimentos serem contratados com recursos transferidos ao FDS.

2.7. Empreendimento ou empreendimentos contíguos deverão garantir áreas para a implantação de equipamentos públicos necessários para o atendimento da demanda gerada, conforme identificado no Relatório Diagnóstico de Demanda, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.

2.8. O parcelamento de glebas para a implantação de empreendimentos deverá ser feito, preferencialmente, na forma de loteamento.

2.9. O empreendimento a ser implantado em regime de condomínio deverá observar o número máximo de 300 (trezentas) unidades habitacionais por condomínio.

2.10. O empreendimento deve prever que as famílias com crianças em idade escolar, sejam atendidas por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, no seu entorno.

2.11. O projeto do empreendimento deverá estar acompanhado de declaração de viabilidade operacional emitida pelas concessionárias de saneamento e de energia elétrica.

2.11.1. Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

a) o projeto técnico deverá atender às diretrizes da concessionária, e

b) a concessionária ou o poder concedente deverá responsabilizar-se pela operação do sistema a ser implantado.

c) As redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável e as soluções para o esgotamento sanitário, deverão estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa.

2.12. Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência, ou a famílias das quais façam parte pessoas com deficiência, deverão ser adaptadas de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades ([www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)).

### 3. Diretrizes para Elaboração de Projetos

3.1. Os projetos dos empreendimentos deverão ser elaborados visando a promoção de condições dignas de habitabilidade, acesso a serviços básicos de infraestrutura e equipamentos sociais, bem como sua adequada inserção no território do Município. Para tanto deverão ser observadas as seguintes diretrizes, agrupadas em Eixos Estruturadores do Desenho Urbano:

3.1.1. Conectividade:

a) o projeto do empreendimento deverá prever sua adequada inserção e conectividade com seu entorno físico;

b) o parcelamento da gleba, onde será implantado o empreendimento, deverá ser feito preferencialmente pela modalidade loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas revisões;

c) 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;

d) 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;

e) o projeto do empreendimento deverá considerar o entorno, de forma a superar ou compensar os impactos negativos provenientes das barreiras físicas naturais ou construídas entre o empreendimento e o restante da cidade;

f) o empreendimento não deverá se constituir em barreira física à conexão com a cidade.

3.1.2. Mobilidade:

a) o sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia;

b) o sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a permitir a circulação de diversos modais de transporte e garantir o livre acesso de serviços públicos;

c) o sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme os termos da NBR 9050;

d) o projeto do empreendimento deve prever a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços livres públicos de circulação.

3.1.3. Diversidade:

a) as áreas institucionais do empreendimento e as áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços devem ser propostas de forma a induzir a criação de microcentralidades;

b) 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;

c) as áreas institucionais do empreendimento devem ter dimensão e forma compatíveis com o porte dos equipamentos públicos comunitários previstos em Instrumento de Compromisso, RDD e Matriz de Responsabilidades;

d) as áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços devem ter dimensão e distribuição compatíveis com o porte do empreendimento e com a diversidade de atividades que este porte poderá demandar;

e) é desejável que o projeto do empreendimento preveja diferentes tipos de implantação e tipologias de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).

#### 3.1.4. Infraestrutura e sustentabilidade:

a) o projeto do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a minimizar a necessidade de cortes e aterros, e evitar prevenir casos de escorregamentos e, erosões erosão do solo e evitar a eliminação remoção dos elementos arbóreos existentes;

b) 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;

c) o projeto do empreendimento deve adotar estratégias para proporcionar melhores condições de conforto ambiental térmico, de acordo com as condições climáticas e características físicas e geográficas a zona bioclimática do sítio físico selecionado e seu entorno;

d) o projeto do empreendimento deverá prever estratégias para a redução do consumo de energia e propiciar, quando possível, a utilização de fontes renováveis de energia (solar, eólica, etc.);

e) o projeto do empreendimento deve favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo;

f) o projeto do empreendimento deverá favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento;

g) o projeto do empreendimento deverá favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para sua coleta e armazenamento;



h) o projeto do empreendimento deverá contemplar a adequação do projeto urbanístico ao sítio físico, considerando elementos como vegetação existente, cursos d'água e topografia e edificações existentes.

#### 3.1.5. Sistema de Espaços Livres:

a) o projeto do empreendimento deve prever a criação de um sistema de espaços livres com distribuição, localização e porte adequados dos espaços livres urbanos;

b) o projeto do empreendimento deve criar espaços livres urbanos de permanência que ofereçam condições de sua utilização pelos seus moradores, e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais;

c) quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques de forma a propiciar o seu uso coletivo, respeitando os limites da legislação vigente;

d) o projeto do empreendimento deve prever a iluminação, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços livres urbanos de permanência.

#### 4. Forma de Apresentação dos Projetos

4.1. Para apresentação dos projetos deverá ser observada a Norma Brasileira de representação de projetos - 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).

#### 4.2. O projeto deve ser acompanhado no mínimo, dos seguintes elementos:

a) concepção urbanística, subsidiada por:

a.1) mapa do município ou da região do município, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando: localização do empreendimento; malha urbana; sistema viário principal; principais centralidades de comércio e serviços; e pólos geradores de emprego;

a.2) mapa de localização do empreendimento e do entorno imediato, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando: vias de acesso ao empreendimento; comércio e serviços relevantes; equipamentos de saúde e educação existentes; outros empreendimentos contratados, ou em contratação, no âmbito do PMCMV; e traçado das rotas de pedestre, do centro geométrico do empreendimento, aos equipamentos de educação e saúde e às paradas de transporte público, com as distâncias percorridas; mapa do entorno do empreendimento;

a.3) implantação do empreendimento, com indicação da escala gráfica, norte e curvas de nível, apresentando: hierarquia viária, indicando largura das vias e calçadas; distribuição e dimensionamento das áreas institucionais, comerciais e espaços livres previstos;

b) relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos (RDD), bem como proposta para atendimento da demanda gerada pelo empreendimento.

## 5. Requisitos para Contratação

5.1. Além dos requisitos constantes das regulamentações específicas e dos normativos das Instituições Financeiras, para a contratação de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, o ente público local deve apresentar Instrumento de Compromisso firmado pelo Chefe do Poder Executivo local comprometendo-se pela execução das ações necessárias ao atendimento da demanda gerada pelos empreendimentos.

### 5.2. O Instrumento de Compromisso deverá ser acompanhado de:

a) relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos (RDD): documento composto por avaliação da demanda habitacional; mapa do entorno do empreendimento; avaliação da demanda a ser gerada pelo empreendimento por educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura;

b) matriz de Responsabilidades: documento contendo descrição das medidas necessárias para suprir as demandas apontadas no RDD, que forem de responsabilidade ou contrapartida de Ente Público, acompanhado de cronograma de sua implementação, responsáveis e meios para o seu atendimento.

#### 5.2.1. Os entes públicos locais deverão elaborar o RDD, com os seguintes objetivos:

a) avaliar a demanda gerada pelo empreendimento por comércio e serviços, equipamentos públicos comunitários e serviços públicos, bem como embasar a tomada de decisão do ente público local para a efetivação desses direitos aos moradores;

b) promover a articulação entre as áreas de planejamento, assistência social, saúde, educação, segurança e transporte visando facilitar as ações a serem implementadas conjuntamente durante a construção das unidades habitacionais e na fase de pós-ocupação;

c) servir de instrumento para que os entes federativos orientem o atendimento da demanda gerada pelo empreendimento a partir da ciência dos compromissos a serem assumidos pelo poder público.

5.2.2. O RDD será elaborado pelo Grupo de Análise e Acompanhamento de Empreendimentos (GAEE), composto por representantes das áreas de habitação, assistência social, educação, saúde, planejamento e transportes, responsável pela emissão do Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos.

5.2.2.1. Os membros do GAEE serão responsáveis pelas informações fornecidas a respeito das suas respectivas políticas setoriais, pela articulação com outras esferas do governo com vistas ao atendimento da demanda do empreendimento e pelo acompanhamento das ações necessárias para a concretização dos compromissos assumidos. Dentre os membros do GAEE deverá ser indicado o Interlocutor PMCMV, sendo preferencialmente o seu coordenador.

5.2.3. O modelo para apresentação do RDD está disponível no sítio eletrônico [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br) devendo dele constar:

a) estrutura institucional do ente público: apresentação da estrutura do governo municipal, estadual ou distrital para tratar dos empreendimentos do PMCMV, informando os componentes do GAAE (Grupo de Análise e Acompanhamento do Empreendimento) e indicando o respectivo interlocutor;

b) caracterização da demanda: apresentação de informações a respeito do empreendimento proposto e os contíguos a este, bem como da estimativa populacional do conjunto de empreendimentos por faixa etária, a qual irá embasar a análise de atendimento da demanda do empreendimento;

c) caracterização do entorno e proposições: apresentação do diagnóstico e das ações necessárias para adequar a estrutura disponível na região ao incremento populacional gerado pelo empreendimento com relação a: uso e ocupação; interferências físicas; conexão e mobilidade urbanas; infraestrutura urbana e equipamentos públicos comunitários, elaborado segundo manual de orientações SNH/MCidades.

5.3. A Matriz de Responsabilidades deverá ser preenchida diretamente no sistema disponibilizado no sítio eletrônico do Portal Minha Casa Minha Vida: [www.minhacasaminhavida.gov.br](http://www.minhacasaminhavida.gov.br)

## 6. Disposições Finais

É facultado, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, autorizar casos excepcionais a partir de solicitação fundamentada da instituição financeira responsável pela contratação, acompanhada de análise técnica conclusiva.

### **PORTARIA Nº 465, DE 3 DE OUTUBRO DE 2011**

Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, o inciso III do art. 27 da Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003, e o art. 3º do Anexo I do Decreto nº 4.665, de 3 de abril de 2003, e considerando o disposto no inciso II do art. 2º da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, e no Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art.1º Estabelecer as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma dos Anexos I, II, III, IV, V e VI desta Portaria.

Art.2º Revogar a Portaria MCIDADES nº 325, de 07 de julho de 2011, publicada no Diário Oficial da União de 21 de julho de 2001, Seção 1, páginas 57 a 60.

Art. 3º Essa Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MÁRIO NEGROMONTE

**ANEXO I**  
**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA**  
**PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA**  
**TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS AO FAR**

**1. FINALIDADE**

A transferência de recursos ao FAR, no âmbito do PNHU, tem por objetivo a aquisição e requalificação de imóveis destinados à alienação para famílias com renda mensal até mil e seiscentos reais, por meio de operações realizadas por instituições financeiras oficiais federais.

**2 DIRETRIZES GERAIS**

- a) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- b) provisão habitacional em consonância com os planos diretores municipais, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo;
- c) criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil;
- d) promoção de condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda, conforme disposto no art. 73 da Lei nº 11.977/ 2009;
- e) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H, no que diz respeito à promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles produzidos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade - PSQ, do Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos - SiMaC; à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil - SiAC; e a chancela do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos
- Inovadores - SiNAT quando for empregado sistemas ou subsistemas construtivos que não sejam objeto de norma brasileira prescritiva e não tenham tradição de uso no território nacional; e
- f) execução de trabalho social, entendido como um conjunto de ações inclusivas, de caráter sócio educativas, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.

**FIM DO DOCUMENTO**