NOTA TÉCNICA Nº 030/2013

Brasília, 08 de outubro de 2013.

ÁREA: Desenvolvimento Urbano-Habitação

TÍTULO: Extensão do Programa Minha Casa, Minha Vida –FAR para os Municípios com população inferior ou igual a 50 mil habitantes.

REFERÊNCIA(S): Portaria 363/2013

---

1. Extensão do Programa Minha Casa, Minha Vida –FAR para os Municípios com população inferior ou igual a 50 mil habitantes.

A Confederação Nacional de Municípios apresenta esta Nota Técnica com o objetivo de informar os prefeitos e os gestores que atuam nas secretarias de planejamento e administração sobre os princípios e diretrizes expressos na Portaria 363/2013 do Ministério das Cidades, que dispõe sobre os critérios e normas para os Municípios com população inferior ou igual a 50 mil habitantes no Programa Minha Casa, Minha Vida acessarem recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) **.**

Os principais pontos expressos na Portaria são relativos aos prazos, competências e quantidade máxima de unidades habitacionais a serem pleiteadas pelo pode público Municipal.

1. Os recursos

A previsão é que sejam investidos na extensão do Programa aproximadamente R$ 4,7 bilhões para a construção de aproximadamente 135 mil unidades habitacionais.

A área técnica de Desenvolvimento Urbano da Confederação Nacional de Municípios (CNM) esclarece que o valor máximo da aquisição das casas é de R$ 35 mil reais. No entanto, podem ser incluídos neste cálculo os custos de edificação, tributos, despesas de legalização e execução de infraestrutura interna entre outros.

A CNM alerta que os recursos do FAR são destinados para as famílias com renda máxima de R$, 1,6 mil e no mínimo, 3% das unidades habitacionais devem ser destinadas ao atendimento de famílias que possuam idosos, de acordo com as diretrizes expressas no Estatuto do Idoso.

2- Quantidades de Unidades Habitacionais

Em relação ao quantitativo máximo de unidades habitacionais a serem disponibilizadas para os Municípios com população inferior ou igual a 50 mil, encontram-se divididas em duas categorias:

- Os Municípios com população inferior ou igual a 20 mil habitantes poderão contratar até 30 unidades habitacionais.
- Os Municípios com população entre 20.001 e 50 mil habitantes poderão contratar até 60 unidades habitacionais.

3- Como funciona a extensão do PMCMV-FAR sub 50

A condição obrigatória para que o governo municipal participe do Programa é a assinatura do Termo de Adesão.

O Termo de Adesão está disponível no sítio do Ministério das Cidades.

Acesse aqui o Termo de Adesão:
http://www.cidades.gov.br/index.php/departamentos/dhab/1778-instrucoes-para-o-termo-de-adesao

Após a assinatura do Termo, o Município está apto a encaminhar propostas para a Caixa Econômica Federal ou ao Banco do Brasil (Instituições Financeiras Federais). Posteriormente, ocorrerão análises técnicas e financeiras.

Após a aprovação da proposta, caberá a Caixa ou ao Banco do Brasil (Instituições Financeiras Federais) a contratação da operação e o acompanhamento da execução das obras a serem realizada pelas construtoras.

4 – As Responsabilidades

Na Portaria 363/2013, foram estabelecidos as competências, isto é, as responsabilidades de cada agente na operação do Programa.

4.1 O que cabe ao Ministério das Cidades:

- Definir os parâmetros de priorização de projetos, respeitados os critérios estabelecidos nos incisos do art. 4º do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011;
- Definir a tipologia e o padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente;
- Regulamentar Termo de Adesão para a participação do Distrito Federal, Estados e Municípios no programa.

4.2 O que cabe à Caixa Econômica Federal:

A CNM esclarece que a Caixa é o agente gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e cabe a ela:

- Expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais na operacionalização do Programa;
- Expedir e publicar, no Diário Oficial da União, os atos normativos necessários à operacionalização do Programa;
- Firmar os instrumentos com as respectivas instituições financeiras oficiais federais, estabelecendo as condições operacionais para a execução do Programa.

4.3 O que cabe às Instituições Financeiras (I.Fs.):

A CNM esclarece, as Instituições Financeiras são os agentes executores do programa.

a. Definir, com base nas normas gerais da Portaria, os critérios técnicos a serem observados na aquisição e alienação dos imóveis;
b. Adquirir as unidades habitacionais destinadas à alienação,em nome do FAR;

c. Analisar a viabilidade técnica e jurídica dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão;

d. Solicitar ao Ente público, 60 (sessenta) dias antes da entrega das unidades, relatório referente às ações executadas no trabalho social.

e. São de responsabilidade da Instituição Financeira a observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do Programa os imóveis produzidos;

f. É de responsabilidade da Instituição Financeira todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver intermediado;

g. Observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere aos impedimentos à atuação em programas habitacionais,subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

h. É de responsabilidade a Instituição Financeira o cadastramento dos beneficiários do Programa no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT) e solicitar ao Poder Público o cadastramento do benefício no Cadastro Único para Programas Sociais (CADÚNICO);

i. É obrigação da Instituição Financeira comunicar formalmente aos Entes públicos, em no máximo 10 (dez) dias contados da data da contratação da operação, o cronograma de início e conclusão da execução de obras, incluída a sua legalização;

j. Informar à distribuidora de energia elétrica, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da entrega do empreendimento, a lista de beneficiários contendo, no mínimo, as seguintes informações:

1. Nome do beneficiário;
2. Endereço da unidade a ser entregue;
3. Número de Identificação Social (NIS) ou Número do Benefício (NB); e
4. Número do CPF.

4.4 O que cabe às empresas do setor da construção civil:

- Apresentar às instituições financeiras oficiais federais projetos de produção de empreendimentos para alienação dos imóveis;

- Executar os projetos contratados pela instituição financeira oficial federal; e
- Realizar a guarda dos imóveis pelo prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão e legalização das unidades habitacionais.

4.5 O que cabe aos Municípios

- Elegibilidade e seleção da demanda definidos pelos critérios nacionais e municipais;
- Elaborar e executar Projeto de Trabalho Social (PTS) junto aos beneficiários dos empreendimentos contratados;
- Encaminhar relatório à Instituição Financeira (Conforme o item 4.3 d.);
- Firmar Instrumento de Compromisso garantindo o atendimento dos serviços de educação e saúde e de responsabilidade pela execução do Trabalho Social.
- Executar a seleção de beneficiários do Programa, observados os critérios de elegibilidade nacionais e os municipais.

O Município assim como a União, poderá ampliar sua participação através de aportes financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento.

De acordo com a Portaria, o valor correspondente do aporte poderá ser utilizado para a viabilização do empreendimento e ao aumento da área da unidade e número de cômodos.

DOAÇÃO DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO

Quando houver manifestação de doação de terrenos destinada ao Programa Minha Casa Minha Vida por parte do Poder Público, deve ocorrer a referida doação ao FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, que é responsável pela construção das unidades habitacionais.

O processo de doação de terreno pelos Municípios deve atender às regras próprias de cada Município, orientado por sua assessoria jurídica.

(Disponível em: www.caixa.gov.br)

5- Prazos

O prazo final para apresentar proposta para a Caixa Econômica ou ao Banco do Brasil.

Até 31 de dezembro de 2013

Quadro Resumo da Extensão do Programa

- **Público alvo: famílias com renda até R$ 1.600,00**
- **Municípios com população inferior ou igual a 50 mil habitantes**
- **Instituição Financeira : Caixa Econômica Federal ou Banco do Brasil**
- **Município : Assinatura do Termo de Adesão**
- **Beneficiário : contribuição mensal equivalente a 5% da renda ou mínima de R$ 25,00, durante 10 anos**

6- Especificações técnicas mínimas

As especificações técnicas mínimas para os empreendimentos com financiamento do FAR estão dispostas no sítio:

http://www.cidades.gov.br/index.php/programas-e-acoes/1069-fundo-de-arrendamento-residencial-far

7 - Considerações Finais

A Confederação Nacional de Municípios alerta mais uma vez aos gestores municipais que estejam atentos aos prazos, procedimentos e novidades divulgadas pela CNM.

Os gestores municipais devem verificar as responsabilidades, os gastos com manutenção dos equipamentos e sua capacidade em cumprir as obrigações técnicas e do trabalho social antes da adesão ao Programa.

Embora, os Municípios com população até cinqüenta mil habitantes agora possam pleitear recursos do FAR via PNHR, sabe-se das dificuldades que o Poder Público irá enfrentar em decorrência do reduzido valor da unidade habitacional (R$ 35 mil reais) e a possível falta de interesse das construtoras em operar as obras. Assim, se faz necessário uma revisão dos valores das unidades habitacionais e possivelmente adequações do programa que atenda as especificidades regionais.

Para a CNM, é essencial que os Municípios desenvolvam as ações de planejamento e ordenamento territorial articuladas às diretrizes econômicas, isto é, o Ente municipal precisa ter clareza dos problemas urbanos e rurais, para que a construção das unidades habitacionais esteja articulada ao enfrentamento dos problemas urbanos e à melhoria da economia local, como, por exemplo, moradia popular articulada à instalação de equipamentos públicos e de ofertas de emprego.

Quando a implementação das unidades habitacionais, ocorre dissociada das diretrizes e estratégias de desenvolvimento urbano local, tais como, plano diretor, plano de saneamento básico, plano de resíduos sólidos e, sobretudo, do plano local de habitação há evidências de geração de problemas urbanos, por exemplo, dificuldade do acesso da população aos serviços básicos, transtornos para a comunidade local, aumento do tráfego em determinada região,

provocando congestionamento, poluição sonora, manifestação da comunidade local, que não foi consultada sobre a instalação dos equipamentos.

8- Portaria 263/2013

Acesse aqui a Portaria: http://www.in.gov.br/visualiza/index.jsp?data=13/08/2013&jornal=1&pagina=77&totalArquivos=152

9- Referências

BRASIL, Portaria 363, 2013.Disponível em: http://www.in.gov.br/visualiza/index.jsp?data=13/08/2013&jornal=1&pagina=77&totalArquivos=152. Acesso em: 12/08/2013 às 23 horas.

CAIXA, Minha Casa, Minha Vida-recursos FAR. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/governo/governo_est/mcmv_far/index.asp. Acesso em: 14/08/2013 às 1h30min.

Desenvolvimento Territorial-Habitação/CNM
d.territorial@cnm.org.br
(61) 2101-6039