

## NOTA TÉCNICA Nº 21/2017

Brasília, 25 de Setembro de 2017.

---

**ÁREA:** Planejamento Territorial e Habitação

**TÍTULO:** Orientações acerca do Programa Cartão Reforma

**PALAVRAS-CHAVE:** Melhoria Habitacional, Assistência Técnica, Municípios

---

### 1. INTRODUÇÃO

Considerando o lançamento do novo programa federal, o Cartão Reforma, regulamentado a partir da conversão da Medida Provisória 751/2016 na [Lei Federal 13.439/2017](#), a Confederação Nacional de Municípios (CNM), por meio dessa Nota Técnica, busca esclarecer aos gestores sobre os objetivos do programa, as formas de participação do programa e os cuidados que o Ente municipal deve ter ao aderir, uma vez que a assistência técnica e a fiscalização são responsabilidades do Ente municipal.

### 2. CARTÃO REFORMA

O Programa tem o objetivo de melhorar as condições de moradia da população, em especial, da população que apresenta renda familiar bruta de até R\$ 2.811,00 para a aquisição de material de construção destinado à reforma, ampliação ou conclusão de unidades habitacionais. A CNM explica que o valor da parcela da subvenção econômica destinada à aquisição de materiais de construção por grupo familiar varia entre R\$ 1,6 a R\$ R\$ 9.6. Importante destacar que os limites estabelecidos podem ser inferior considerando a unidade da federação, as características do imóvel, os custos unitários de materiais definidos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), conforme definido no [Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013](#).

### 3. QUAIS SÃO OS SERVIÇOS DISPONÍVEIS NO PROGRAMA?

O programa subsidiará a reforma, ampliação ou conclusão de moradias para os seguintes serviços:

- ✓ Conclusão de unidade habitacional;
- ✓ Reforma de telhado;
- ✓ Construção de um quarto;

- ✓ Construção do 1º banheiro;
- ✓ Solução de esgoto: fossa/sumidouro ou ligação à rede existente.

#### 4. VALOR DA PARCELA PARA À AQUISIÇÃO DE MATERIAIS

A CNM explica que a [Portaria Interministerial nº 487/2017](#) estabeleceu os valores da parcela da subvenção econômica destinada a aquisição de materiais de construção por grupo familiar a ser creditado no cartão reforma.

- ✓ R\$ 1.645,88 quando houver inexistência de esgotamento sanitário;
- ✓ R\$ 8.048,18 quando houver adensamento excessivo, caso em que o número médio de moradores do grupo familiar por dormitório for superior a três;
- ✓ R\$ 5.009,84 quando houver inexistência de banheiro ou sanitário de uso exclusivo;
- ✓ R\$ 4.594,59 quando houver inadequação da cobertura;
- ✓ R\$ 7.000,21 para obras de conclusão da unidade habitacional, podendo englobar os seguintes serviços:

- a) complementação de instalações elétricas e hidrossanitárias;
- b) execução de revestimentos internos ou externos, inclusive pintura;
- c) execução de forro e reforma da cobertura;
- d) instalação de piso; e) instalação de esquadrias; e
- f) adaptação do imóvel para acessibilidade.

#### 5. COMO O MUNICÍPIO PODERÁ PARTICIPAR DO PROGRAMA?

Os Municípios interessados poderão participar por meio de apresentação de propostas em um processo seletivo a ser regido por editais regulamentados pelo Ministério das Cidades previstos para o mês de setembro de 2017.

O primeiro edital de chamamento foi publicado no dia 22 de setembro de 2017. A [Portaria 561/2017](#) definiu os Municípios aptos a participar deste primeiro edital sendo os Municípios que obtiveram reconhecimento federal no ano de 2017 de situação de emergência ou calamidade, quais sejam: alagamentos; enxurradas; inundações; chuvas intensas; e granizo.

O limite máximo de Cartão Reforma por Município foi definido a partir da soma dos componentes do déficit habitacional qualitativo definidos pelo IBGE a partir do Censo 2010. Os componentes utilizados foram: adensamento excessivo do domicílio próprio, ausência de banheiro e carência de esgotamento. A soma desses componentes por Município definiu o limite financeiro para a concessão do limite máximo de quantidade de Cartão Reforma, ou seja, quanto mais elevado o indicador do componente habitacional, maior a quantidade de Cartões Reforma. O limite máximo a depender do indicador do déficit habitacional poderá atingir a distribuição de até 500 cartões.

**Acesse [aquí](http://mcidades-cartao-reforma-dth.brazilsouth.cloudapp.azure.com/ente-federativo/#/relatorio) e conheça o quantitativo de Cartão Reforma por Município:**

<http://mcidades-cartao-reforma-dth.brazilsouth.cloudapp.azure.com/ente-federativo/#/relatorio>

As propostas podem ser apresentadas por meio do Sistema de Gestão do Cartão Reforma (SisReforma) disponibilizado *on line* pelo Ministério das Cidades. Após o envio, caberá ao órgão analisá-las e classificá-las, com base nas informações disponibilizadas pelo Município por meio dos formulários disponíveis no sistema. O Ministério definiu, ainda, critérios para a pontuação de projetos considerando a situação jurídica-fundiária, a situação urbanística e a capacidade institucional.

No cadastramento, caberá ao Município, na primeira etapa, informar os dados gerais, como por exemplo, comprovação por meio de documentos dos dados do prefeito e do responsável pelas informações prestadas, departamento responsável pela execução do programa na prefeitura, bem como, nome do responsável e a indicação de dois profissionais, um coordenador geral e um coordenador técnico, para gestão e execução do programa no Município.

Após a etapa de cadastramento de informações gerais haverá uma segunda etapa em que o Município encaminhará proposta na forma de Projeto de Melhorias Habitacionais, a partir do preenchimento de formulário no SisReforma acompanhado de documentação comprobatória. Para maiores informações [acesse o Manual do Programa](#)

## 6. RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

O Município é responsável pela definição da definição das áreas, do enquadramento dos imóveis, da seleção dos beneficiários, da prestação de assistência técnica e da fiscalização.

Cabe ao Município de forma obrigatória a indicação de dois profissionais: um coordenador-geral e um coordenador técnico para gestão e execução do programa no Município. Caberá ao coordenador-geral a responsabilidade pelas ações de gestão e fiscalização do Programa no Município e, ao coordenador técnico, o gerenciamento das equipes de assistência técnica. O coordenador técnico indicado pelo Município deverá de forma obrigatória ser um profissional com registro nos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA) ou nos Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Assim, quanto às condições de prestação da assistência técnica, ressalta-se que inicialmente o programa prevê um repasse de até 15% do subsídio do Programa para os Municípios prestarem assistência técnica, sendo necessária a apresentação do Município do Plano de Intervenção ou do Plano de Trabalho conforme a ser definido no edital.

A CNM esclarece que a assistência técnica é obrigação do Município e envolve o uso de recursos humanos, técnicos e econômicos empregados na elaboração do projeto de reforma ou conclusão da moradia das famílias selecionadas e apoio à execução do projeto.

O repasse financeiro da assistência técnica pode ser utilizado para a contratação de arquitetos, engenheiros, assistentes sociais, técnicos em edificações, mestre de obras, encarregados, desenhistas, estagiários e outros profissionais da área da construção civil, também cabe ao Município realizar a fiscalização do Programa que envolve o acompanhamento da execução da obra conforme as regras a serem estabelecidas no edital.

Ressalva-se que, a depender do valor repassado para a prestação da assistência técnica, este pode ser insuficiente para as prefeituras gerir o programa impactando ainda mais os cofres municipais em decorrência do subfinanciamento do programa.

### 6.1 REGRAS PARA A DEFINIÇÃO DE ÁREAS OU POLIGONAIS

Na definição das áreas pelo Município, caberá atenção às exigências do programa:

As áreas selecionadas pelos Municípios deverão estar em perímetro urbano, está regularizada ou passível de regularização na forma da Lei e não ser objeto de conflito fundiário ou ação judicial, possuir viabilidade de solução adequada de esgotamento sanitário, quando mais de 30% dos domicílios do polígono não tiver essa solução. Caberá ao Município o envio da documentação que comprove a situação urbanística, jurídico-fundiária da área que receberá a intervenção.

## 6.2 REGRAS PARA ENQUADRAMENTO DOS IMÓVEIS E BENEFICIÁRIOS

É responsabilidade do Município enquadrar os imóveis e os beneficiários, considerando os critérios do programa, quais sejam:

- Ter estrutura estável, com paredes de alvenaria, madeira aparelhada ou equivalente;
- Apresentar, pelo menos, uma das seguintes situações de inadequação:
  - possuir mais de três moradores do grupo familiar por dormitório;
  - não possuir banheiro ou sanitário de uso exclusivo do grupo familiar;
  - apresentar inadequação da cobertura;
  - não possuir solução adequada de esgotamento sanitário;
  - carecer de conclusão da unidade habitacional.
  - Alto grau de depreciação do imóvel.

No enquadramento dos imóveis das famílias, a prefeitura deve ter atenção para as seguintes situações que inviabiliza o enquadramento dos imóveis:

- Imóveis em áreas não passíveis de regularização, por exemplo áreas de risco;
- Imóvel em conflito fundiário;
- Os imóveis alugados ou cedidos não estão aptos para o enquadramento;
- Os imóveis com uso exclusivo comercial está fora do programa;
- Os imóveis com extrema precariedade, por exemplo, casa de taipa não revestida, palha não estão aptas;

### 6.3 REGRAS PARA ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS

O enquadramento das famílias deve integrar a poligonal definida para realização da intervenção das melhorias habitacionais. Logo, residentes que estejam fora da poligonal que será objeto da intervenção não poderão receber o Cartão Reforma.

Requisitos obrigatórios para enquadramento das famílias pelo Município:

- Ter renda familiar bruta de até R\$2.811,00;
- Possuir um único imóvel, em todo o território nacional;
- Ser maior de 18 anos ou emancipado;
- Ser proprietário, possuidor ou detentor de imóvel residencial em áreas regularizadas ou passíveis de regularização na forma da lei;
- Residir no imóvel a ser beneficiado.

Como última consideração, em relação ao enquadramento das famílias, o gestor ainda deve ter atenção se as famílias receberam algum tipo de subvenção econômica, por exemplo, subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais da União, dentre eles, as famílias beneficiadas pelo Minha Casa Minha Vida ou por outros subsídios em programas habitacionais federais nos últimos 10 anos. Esta situação inviabiliza a participação no Cartão Reforma ou mesmo em descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento de aquisição de material de construção realizadas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Portanto, caberá ao Município criar, adaptar os cadastros sociais para enquadramento das famílias considerando uma série de comprovantes que podem ser consultados [aqui](http://www.cartaoreforma.cidades.gov.br/wp-content/uploads/2017/05/Lista-de-documentos-necessarios_atualizada.pdf):  
[http://www.cartaoreforma.cidades.gov.br/wp-content/uploads/2017/05/Lista-de-documentos-necessarios\\_atualizada.pdf](http://www.cartaoreforma.cidades.gov.br/wp-content/uploads/2017/05/Lista-de-documentos-necessarios_atualizada.pdf).

### 7. RECOMENDAÇÕES DA CNM

A Confederação Nacional de Municípios reconhece o mérito dos programas sociais implantados pelo Ministério das Cidades que visam a enfrentar o déficit habitacional por meio de melhorias habitacionais, pois a Entidade acredita que um país só pode ser considerado desenvolvido quando

sua população acessar moradia com qualidade, infraestrutura urbana e integração com serviços urbanos.

Diante das inúmeras condições e pré-requisitos do Programa, a CNM alerta os gestores municipais no que tange às responsabilidades imputadas ao Município, não somente quanto à toda geração documental e cadastral para proporcionar o cartão, mas quanto à prestação de assistência técnica e fiscalização, bem como à exigência de contar com profissionais operacionais e também de nível superior no programa ou a obrigação de contratação de profissionais especializados.

**Diante das condições expostas, a CNM recomenda fortemente atenção aos gestores antes de aderir ao Programa.**

Lembre-se, faça a conta das responsabilidades que serão assumidas, tais como:

- remunerações e encargos trabalhistas e sociais dos respectivos profissionais contratados, tais como as despesas com pagamentos de impostos;
- custo operacional para estruturação das regras, divulgação e atendimento aos cidadãos;
- custos com deslocamento para as visitas técnicas;
- custeio da manutenção da estrutura para o trabalho dessa equipe (salas, informatização, internet, mobiliário, equipamentos e veículos), etc.

Tudo isso precisa ser analisado pelo gestor, verificar se o repasse financeiro e o porcentual para realização das obrigações são suficientes e até mesmo se o Município tem condições de aportar contrapartidas também previstas na legislação do cartão reforma.

Habitação  
habitacao@cnm.org.br  
(61) 2101-6039