

## **PORTARIA Nº 139, DE 13 DE ABRIL DE 2009**

Dispõe sobre a aquisição e alienação de imóveis sem prévio arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, de acordo com o § 3º, do art. 1º da Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, o art. 17 da Medida Provisória no 459, de 25 de março de 2009, e o Decreto no 6.819, de 13 de abril de 2009.

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, o art. 3º, do Anexo I do Decreto no 4.665, de 3 de abril de 2003, e considerando o disposto no § 3º, do art. 1º, e os incisos I e II do art. 5º, da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, resolve:

Art.1º Estabelecer, na forma do Anexo desta Portaria, as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis sem prévio arrendamento, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

Art.2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

### **ANEXO**

#### **AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS SEM PRÉVIO ARRENDAMENTO**

##### **1. DIRETRIZES**

As operações de aquisição de imóveis destinadas à alienação sem prévio arrendamento serão implementadas de acordo com as seguintes diretrizes:

- a) fomento à oferta de unidades habitacionais por meio da construção de novas moradias;
- b) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas;
- c) intervenção habitacional em áreas objeto de planos diretores no âmbito estadual ou municipal, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo;
- d) criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, especialmente por meio da cadeia produtiva da construção civil;
- e) atendimento aos portadores de deficiências físicas, previamente identificados, pela adoção de projetos ou soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas ou urbanísticas, bem como pela execução de equipamentos comunitários voltados ao atendimento desse segmento da população;
- f) reserva de 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos, conforme disposto no art. 38, inciso I, da Lei no 10.741/2003 - Estatuto do Idoso, e
- g) atendimento às diretrizes do PBQP-H - Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, principalmente no que diz respeito à utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas e à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil.

##### **2. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES**

2.1 Ministério das Cidades, na qualidade de Agente Gestor do PAR:

a) estabelecer diretrizes e fixar regras e condições para a aquisição e alienação dos imóveis sem prévio arrendamento, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional entre outras julgadas necessárias, na forma disposta neste Anexo;

b) fixar, em conjunto com o Ministério da Fazenda, a remuneração da Caixa Econômica Federal - CAIXA pelas atividades exercidas no âmbito destas operações, na forma disposta no parágrafo 2º do art. 1º da Lei no 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, com a redação dada pela Lei no 10.859 de 14 de abril de 2004;

d) encaminhar às 2 (duas) Casas do Congresso Nacional relatório semestral sobre as ações do Programa, e

e) acompanhar e avaliar o desempenho do programa.

2.2 Caixa Econômica Federal - CAIXA, na qualidade de Agente Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e Agente Executor do PAR:

a) expedir os atos necessários à operacionalização das operações de aquisição e alienação dos imóveis;

b) definir, com base nas diretrizes fixadas no item 1 e demais disposições deste Anexo, os critérios técnicos a serem observados na aquisição e alienação dos imóveis;

c) analisar a viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira dos projetos, bem como acompanhar a execução das respectivas obras e serviços até a sua conclusão;

d) contratar a execução de obras e serviços considerados aprovados nos aspectos técnico, jurídico e econômico-financeiro, observados os critérios estabelecidos no item 6 deste Anexo;

e) adquirir as unidades destinadas à alienação sem prévio arrendamento, na qualidade de agente gestor do FAR;

f) providenciar o cancelamento perante o Cartório de Registro de Imóveis, por meio do instrumento de alienação dos imóveis pertencentes ao FAR, das averbações pertinentes às restrições e destaques referidos no parágrafo 4º do art. 2º da Lei nº 10.188/2001;

g) expedir e publicar, no Diário Oficial da União, os atos normativos necessários à operacionalização da aquisição e alienação dos imóveis;

h) observar as restrições a pessoas jurídicas e físicas, no que se refere a impedimentos à atuação em programas habitacionais, subsidiando a atualização dos cadastros existentes, inclusive os do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e

i) providenciar o cadastramento dos beneficiários do Programa no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT e no Cadastro Único - CADÚNICO.

2.3 Aos Estados, Distrito Federal e Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta que aderirem ao programa, compete:

a) identificar as regiões e zonas de intervenção prioritárias para implantação dos projetos;

b) promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de produção dos imóveis, apresentando propostas legislativas, quando for o caso, que disponham sobre a desoneração de tributos incidentes sobre os imóveis e as operações de aquisição e alienação sem prévio arrendamento;

c) providenciar as autorizações, alvarás, licenças e outras medidas necessárias à aprovação e viabilização dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, complementares e de implantação de infraestrutura básica;

d) adotar medidas em seu âmbito de atuação que contribuam para a celeridade do licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes, bem como nas situações envolvendo concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e saneamento;

e) aportar recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços do empreendimento, e

f) responsabilizar-se pela guarda e conservação do empreendimento após a conclusão dos imóveis e até a data de entrega dos imóveis aos beneficiários finais.

2.4 Às Empresas do setor da construção civil e, interessadas em participar do programa, compete:

a) apresentar à CAIXA projetos de produção de empreendimentos para alienação dos imóveis, e

b) executar os projetos aprovados pela CAIXA.

#### 2.5 Público-alvo

Os imóveis adquiridos para alienação sem prévio arrendamento se destinam ao atendimento da população cuja renda familiar bruta mensal não ultrapasse 3 (três) salários mínimos e desde que o proponente não seja proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial ou detentor de financiamento habitacional em qualquer localidade do país, e não tenha recebido benefícios de natureza habitacional, oriundos de recursos orçamentários da União.

### 3 ORIGEM E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Para os fins previstos neste instrumento serão utilizados os recursos transferidos pela União ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, conforme disposto no art. 17 da Medida Provisória no 459, de 25 de março de 2009, regulamentada pelo Decreto no 6.819, de 13 de abril de 2009.

3.1. Os recursos previstos no caput serão alocados por Unidade da Federação tendo como referência o déficit habitacional, PNAD 2007, por faixa de renda até 3 salários mínimos.

3.2 Em função dos níveis de demanda qualificada para contratação, poderão ser efetuados remanejamentos de recursos entre as Unidades da Federação.

### 4 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Os projetos observarão especificação técnica mínima, disponível para consulta nos seguintes endereços eletrônicos: [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br) ou [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

4.1 Os projetos serão elaborados para a execução de empreendimentos inseridos na malha urbana e que contem com a existência de infraestrutura básica que permita as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, bem como vias de acesso e transportes públicos.

4.1.1 Deverá ser considerada a existência ou ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, saúde e lazer.

4.2 No caso de aquisição de projetos sob a forma de loteamento, cuja infraestrutura não se encontra executada, o valor de investimento poderá compreender os custos com a infraestrutura externa aos lotes adquiridos.

### 5 CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO DE PROJETOS

Serão preferencialmente selecionados, para fins de contratação, os projetos que apresentarem as seguintes características:

a) maior contrapartida do setor público local, na forma prevista nas alíneas "e", "c". "d" e "e" do subitem 2.3 deste Anexo;

b) menor valor de aquisição das unidades habitacionais

c) existência prévia de infraestrutura (água, esgoto e energia), e

d) atender a demanda habitacional decorrente do crescimento demográfico resultante do impacto de grandes empreendimentos de infraestrutura tais como: usinas, hidrelétricas, portos, aeroporto, rodovias e outros.

6 VALORES MÁXIMOS DAS UNIDADES NOS MUNICÍPIOS COM POPULAÇÃO ACIMA DE 50 (CINQUENTA) MIL HABITANTES

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		A P A R T A M E N T O	CASA
SP/DF	Municípios integrantes das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, municípios de Jundiaí/SP, São José dos Campos/SP, Jacareí/SP e RIDE DF	52.000,00	48.000,00
	Demais Municípios	46.000,00	42.000,00
RJ	Capital	51.000,00	47.000,00
	Municípios integrantes da região metropolitana do estado do Rio de Janeiro	49.000,00	45.000,00
	Demais Municípios	42.000,00	38.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	46.000,00	42.000,00
	Demais Municípios	42.000,00	38.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	46.000,00	42.000,00
	Demais Municípios	41.000,00	37.000,00
PE/CE	Capital e respectiva região Metropolitana	45.000,00	41.000,00
	Demais Municípios	41.000,00	37.000,00
RS, PR, SC		45.000,00	41.000,00
PA, RO e RR		43.000,00	39.000,00
TO	Capital e respectivas regiões metropolitanas	42.000,00	38.000,00

	e demais municípios		
ES, MT, MS, e GO		42.000,00	39.000,00
AL, RN, PB, PI, SE e MA		41.000,00	37.000,00

6.1 Os valores máximos de aquisição das unidades dos empreendimentos a serem implantados nos municípios com população até 50 mil habitantes serão publicados em Portaria específica, até o dia 22 de abril de 2009.

6.2 O valor máximo de aquisição das unidades pelo FAR deverá ser deduzido do valor do aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis ofertados pelo DF, Estado ou Município para a composição do valor do empreendimento.

## 7 CONTRATOS DE ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os contratos de alienação dos imóveis terão prazo de vigência de 120 meses.

7.1 A prestação mensal dos contratos será fixada em 10% da renda familiar do beneficiário e a prestação mínima será de R\$ 50,00 (cinquenta reais).

7.2 Haverá quitação da operação em casos de morte e invalidez permanente e custeio de danos físicos no imóvel, durante a vigência do contrato, sem cobrança de contribuição por parte do beneficiário.

## 8 ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

Objetivando o acompanhamento e avaliação do desempenho das operações, a CAIXA disponibilizará à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades o que segue:

a) informações semanais sobre as operações contratadas, discriminando o nome do município, Unidade da Federação e do empreendimento;

endereço do empreendimento; nome da empresa/entidade proponente; valor total da operação e número das unidades que compõem o empreendimento; data prevista para conclusão da obra e contrapartida do poder público local, se for o caso;

b) informações semanais sobre os empreendimentos concluídos, discriminando o município, Unidade da Federação e o empreendimento, e quantidade de unidades alienadas, e

c) informações semanais sobre as operações de alienação dos imóveis, discriminando o nome do município e Unidade da Federação.

8.1 A CAIXA disponibilizará as informações constantes do caput por meio de aplicativo a ser definido, em conjunto com a Secretaria Nacional de Habitação, no prazo de 10 (dez) dias contado a partir da publicação desta Portaria.