



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Provisão Habitacional
Coordenação-Geral de Assuntos Estratégicos

Key Cristine Ferro
Secretaria de Compras e Licitação

Nota Técnica nº 75/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID

Processo nº 80000.001583/2023-20

1. **ASSUNTO**

1.1. Participação do Ente Público Local (EPL) – Município, Estado ou Distrito Federal – no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), linha de atendimento MCMV-FAR.

2. **REFERÊNCIAS**

- 2.1. Constituição Federal de 1988;
- 2.2. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.3. Portaria Ministério das Cidades nº 724, de 15 de junho de 2023; e
- 2.4. Portaria Ministério das Cidades nº 727, de 15 de junho de 2023.

3. **ANÁLISE**

3.1. Esta Nota Técnica trata da participação do Ente Público Local (EPL) – Município, Estado ou Distrito Federal – no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), linha de atendimento MCMV-FAR, tendo em vista a publicação da Portaria Ministério das Cidades (MCID) nº 727, de 15 de junho de 2023, que formalizou a abertura de novo procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais.

3.2. Nos termos do referido normativo, as propostas de empreendimentos habitacionais (inciso IV, art. 3º) devem ser acompanhadas de declaração de anuência do Chefe do Poder Executivo local, seja ele apoiador ou proponente, em que constem seus compromissos relacionados à implementação de ações efetivas para viabilizar o empreendimento, no âmbito de sua competência. Tal declaração é requerida sob a perspectiva, firmada após anos de implementação do Programa, de que o sucesso do empreendimento habitacional depende da sinergia entre todos os atores envolvidos.

3.3. Nesse sentido, destaca-se o protagonismo dos Municípios e do Distrito Federal, sobre os quais recaem competências de nível constitucional, legal, infralegal e operacional intransferíveis, tais como: a inserção de famílias no CadÚnico para verificação de enquadramento pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), a aprovação dos projetos de empreendimento à luz do ordenamento de uso do solo e dos atributos arquitetônicos admitidos em nível local, a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a provisão de equipamentos públicos, e a provisão de transporte público coletivo, quando cabível, serviço esse indispensável à garantia de qualidade de vida das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais.

3.4. A situação não é particularidade do PMCMV, mas reflete a estreita relação da política de provisão habitacional federal com a política urbana municipal, destacando-se que, nos termos do inciso VIII do art. 30 da Constituição Federal de 1988, compete aos municípios “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

3.5. Assim, sob o prisma do conjunto de normativos que regulamentam a linha de atendimento MCMV-FAR, notadamente a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e com o objetivo de clarificar a participação do ente público municipal, bem como dos entes estaduais e construtoras envolvidos na implementação do PMCMV, propõe-se a sistematização abaixo que versa sobre as competências desses atores a partir de quatro categorias distintas, quais sejam: (1) proponente, (2) apoiador obrigatório, (3) apoiador facultativo e (4) parceiro discricionário.

3.6. Em regra, conforme dispõe o art. 2º da Portaria MCID nº 727, de 2023, o **(1) proponente** dos empreendimentos habitacionais MCMV-FAR é a empresa do setor da construção civil. Entretanto, suas propostas estão restritas às metas de unidades habitacionais destinadas a famílias integrantes do cadastro habitacional local. Já no caso do ente público local (EPL), seja estado ou município, as propostas poderão ser destinadas a quaisquer hipóteses de famílias elegíveis. Contudo, somente o EPL poderá propor empreendimentos destinados aos públicos específicos de famílias de que tratam os incisos III, IV e V do art. 1º. Além disso, a norma faculta a ele a possibilidade de ser proponente, ou não, na hipótese de que ele seja o doador do terreno.

3.7. Importa observar, nesse sentido, que a doação do terreno é requerida para a participação do EPL na figura de proponente no âmbito das metas destinadas a famílias integrantes do cadastro habitacional local, de que tratam os incisos I e II, art. 1º, da Portaria MCID nº 727, de 2023. Ressalte-se o entendimento de que essa doação pode se dar diretamente, do EPL para o FAR, ou indiretamente, pelo terceiro proprietário ao FAR, nas hipóteses em que o EP seja o indutor e articulador do negócio, para fins de economia tributária, processual e burocrática. Por sua vez, a exigência de que o EPL promova a seleção da construtora é aplicável a toda proposta em que ele for o proponente, conforme art. 2º, § 2º, do mesmo ato normativo.

3.8. À luz do disposto no parágrafo 3.3 desta nota técnica, nas hipóteses em que figure como proponente a construtora ou o ente público estadual, o empreendimento deverá contar com o **(2) apoio obrigatório** do município, pois parte das atribuições imputadas ao ente apoiador constituem ações e competências exclusivamente municipais. Por essa razão, este Departamento de Provisão Habitacional esclarece que o apoio do ente municipal é imprescindível para a contratação da operação, mesmo quando a anuência inicial à proposta seja concedida somente pelo ente estatal. A premissa parte do entendimento de que a não adesão do município à proposta tem o condão de comprometer a viabilidade e sucesso futuros do empreendimento habitacional como um todo.

3.9. Sob outra perspectiva, independentemente de qual seja o proponente, compreende-se que há obrigações que podem ser transferidas mediante pactuação entre os atores do programa. Elas se inserem na categoria de **(3) apoio facultativo**, pois a ocorrência decorre de acordo de vontades que pode envolver, por exemplo, a seleção de beneficiários, a execução do trabalho social, a execução de obras e serviços, ou a concessão de recursos complementares necessários para cumprimento de determinados requisitos sem os quais a proposta de empreendimento habitacional estaria inviabilizada.

3.10. Por fim, compreende-se ainda que município ou estado podem atuar como **(4) parceiros discricionários** em competências acessórias tal como a oferta de contrapartida para cobertura da participação financeira das famílias do empreendimento, quando devida.

3.11. Nesse sentido, uma vez que a norma em vigor possui sobreamentos quanto à atuação dos entes federados, apresenta-se o esquema abaixo, com detalhamento das atribuições aplicáveis a cada um, a serem observadas no ciclo de contratações em andamento, conforme Portaria MCID nº 727, de 2023.

Tabela 1 - Distribuição de competências - Composição 1

Proponente: Construtora	Apoiador obrigatório: Município	Apoiador facultativo: Estado	Parceria discricionária: Município ou Estado
Portaria MCID nº 724/2023, art. 11, incisos I a XIII.	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: I, II, IV, V, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII; e + Inserção de famílias no CadÚnico para verificação de enquadramento pela CAIXA.	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: I, II, III, IV, V, VIII, IX, XIII. + Na hipótese de compartilhar a atribuição prevista no inciso VIII, cabem também aquelas previstas nos incisos X, XI. O disposto no inciso XII deve ser atribuído ao apoiador facultativo, caso seja o responsável pelo atraso na indicação da demanda.	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, inciso: VI; e + Aportar incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícias, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis.

Tabela 2 - Distribuição de competências - Composição 2

Proponente: Município	Apoiador obrigatório: Município	Apoiador facultativo: Estado	Parceria discricionária: Estado
Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: I, II, III*, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII. *especificamente nas hipóteses de empreendimento destinado ao atendimento do cadastro habitacional local + Construtora executora (Portaria MCID nº 724/2023, art. 11, incisos I a XIII)	Não se aplica	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: I, II, III, IV, V, VIII, IX, XIII + Na hipótese de compartilhar a atribuição prevista no inciso VIII, cabem também aquelas previstas nos incisos X, XI. O disposto no inciso XII deve ser atribuído ao apoiador facultativo, caso seja o responsável pelo atraso na indicação da demanda.	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, inciso: VI; e + Aportar incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícias, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis.

Tabela 3 - Distribuição de competências - Composição 3

Proponente: Estado	Apoiador obrigatório: Município	Apoiador facultativo: Município	Parceria discricionária: Município
Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: I, II, III*, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV, XV e XVI. *especificamente nas hipóteses de empreendimento destinado ao atendimento do cadastro habitacional local + Construtora executora (Portaria MCID nº 724/2023, art. 11, incisos I a XIII)	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: I, II, IV, V, XV, XVI e XVII; + Inserção de famílias no CadÚnico para verificação de enquadramento pela CAIXA; e + Apoiar a realização do Trabalho Social, conforme ato específico.	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, incisos: V, VIII e IX. + Na hipótese de compartilhar a atribuição prevista no inciso VIII, cabem também aquelas previstas nos incisos X, XI. O disposto no inciso XII deve ser atribuído ao apoiador facultativo, caso seja o responsável pelo atraso na indicação da demanda.	Portaria MCID nº 724/2023, art. 10, inciso: VI; e + Aportar incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícias, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis.

3.12. No que se refere ao registro de tais competências, a partir da categorização proposta acima, infere-se que, em todos os casos será requerida a contratualização com o ente municipal e, ainda, com o ente estadual, quando esse figurar como proponente ou como apoiador facultativo. Nos termos do art. 28 da Portaria MCID nº 724, de 2023, caberá ao EPL firmar **contrato** com o agente financeiro, na qualidade de representante do FAR, contendo o seguinte conteúdo mínimo:

- 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, a qual ensejará inclusão de cláusula suspensiva no contrato de que trata o caput para apresentação de lei autorizativa e orçamentária do Ente Público Local em até 90 (noventa) dias de sua assinatura;
- 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; e
- V - cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato.

3.13. Assim, caso a proposta de empreendimento habitacional apresentada pelo ente estatal seja enquadrada, sua contratação ficará condicionada à contratualização com os dois entes federados, estadual e municipal, indicando as responsabilidades e compromissos a serem assumidos por cada ator na esfera de suas respectivas competências.

3.14. Na oportunidade, informa-se que a Portaria MCID nº 727, de 2023, passou por retificação, publicada na página 9 da Seção 1 do Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul, de 13 de julho de 2023, explicitando-se o referido procedimento:

Art. 3º § 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."

3.15. Sendo este o entendimento deste Departamento de Provisão Habitacional, sugere-se o encaminhamento da presente Nota Técnica para ciência dos atores participantes do processo de análise de enquadramento.

Em 15 de agosto de 2023, à consideração do Secretário Nacional de Habitação.

[assinado eletronicamente]

PAULO ALAS ROSSI

Analista de Infraestrutura

[assinado eletronicamente]

MAYARA DAHER DE MELO

Coordenadora de Regulamentação

[assinado eletronicamente]

BRENO MOLINAR VELOSO

Coordenador-Geral de Assuntos Estratégicos

[assinado eletronicamente]

RODRIGO DALVI SANTANA

Coordenador-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana

[assinado eletronicamente]

ANA PAULA MACIEL PEIXOTO

Diretora do Departamento de Provisão Habitacional

De acordo. Encaminhe-se ao Gestor do FAR para conhecimento e adoção de providências cabíveis.

[assinado eletronicamente]

HAILTON MADUREIRA DE ALMEIDA

Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Hailton Madureira de Almeida**, Secretário Nacional de Habitação, em 16/08/2023, às 10:07, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Maciel Peixoto**, Diretora do Departamento de Provisão Habitacional, em 16/08/2023, às 10:08, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Dalvi Santana**, Coordenador-Geral, em 16/08/2023, às 10:10, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Breno Molinar Veloso**, Coordenador-Geral, em 16/08/2023, às 10:12, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo**, coordenadora, em 16/08/2023, às 10:14, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Alas Rossi**, Analista de Infraestrutura, em 16/08/2023, às 10:24, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **4525963** e o código CRC **E227A222**.