



Ministério do Desenvolvimento Regional  
Secretaria Nacional de Habitação  
Departamento de Produção Habitacional  
Coordenação-Geral de Planejamento e Formulação

Parecer de mérito nº 31/2022/CGPF/DPH/SNH

Referência: 59000.019848/2020-15

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. **ASSUNTO**

Minuta de portaria ([4050027](#)) que altera a Portaria nº 532, de 23 de fevereiro de 2022, a qual dispõe sobre os requisitos técnicos, urbanísticos e socioterritoriais, sobre os seguros obrigatórios para a contratação de empreendimentos habitacionais e sobre o chamamento de propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Casa Verde e Amarela.

2. **REFERÊNCIAS**

- 2.1. Constituição Federal de 1988;
- 2.2. Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998;
- 2.3. Lei nº 13.844, de 18 de junho de 2019;
- 2.4. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021;
- 2.5. Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017;
- 2.6. Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019;
- 2.7. Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.8. Decreto nº 10.600, de 14 de janeiro de 2021;
- 2.9. Decreto nº 11.065, de 6 de maio de 2022;
- 2.10. Portaria MDR nº 532, de 23 de fevereiro de 2022; e
- 2.11. Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022.

3. **ANÁLISE**

3.1. Trata-se da análise de mérito para a edição de ato normativo ([4050027](#)) relativo à alteração da [Portaria MDR nº 532, de 23 de fevereiro de 2022](#), que dispõe sobre os requisitos técnicos, urbanísticos e socioterritoriais, e os seguros obrigatórios para a contratação de empreendimentos habitacionais, além de divulgar o chamamento de propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

3.2. De início, convém registrar a fundamentação que atribui ao Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) a competência para a edição do ato em proposição.

3.3. A Lei nº 13.844, de 2019, em seu Capítulo II, Seção VI, art. 29, caput, inciso VII, atribui ao Ministério do Desenvolvimento Regional a competência pela Política Nacional de Habitação e o Decreto nº 11.065, de 6 de maio de 2022, prevê no art. 1º do Anexo I, a política nacional de habitação como da alçada do órgão.

3.4. Por sua vez, a Lei nº 14.118, 12 de fevereiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela, art. 5º, caput, parágrafo único, inciso I, alínea "a", atribui ao Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) a competência para "gerir e estabelecer a forma de implementação das ações abrangidas pelo Programa Casa Verde e Amarela". O art. 6º, inciso III, do mesmo diploma legal insere o FAR dentre as fontes lastreadoras do Programa.

3.5. Finalmente, o art. 4º, inciso I, alínea "a" do Decreto nº 10.600, de 14 de fevereiro de 2021, estabelece que o Programa Casa Verde e Amarela poderá estipular linha de atendimento destinada à produção ou aquisição subsidiada de imóveis novos ou usados em áreas urbanas ou rurais, para atendimento do déficit habitacional. A partir dessa premissa, este Órgão Gestor instituiu linha de aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do FAR, normatizada por atos ministeriais dentre os quais se insere a Portaria MDR nº 532, de 2022.

3.6. Nesse contexto, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) submete à Consultoria Jurídica junto ao MDR minuta de portaria com o objetivo de alterar dispositivos da supramencionada Portaria, fundamentados a seguir.

3.7. O **art. 1º** da minuta em proposição promove alterações pontuais a requisitos previstos no Anexo I da norma. Os requisitos técnicos, urbanísticos e socioterritoriais elencados no Anexo têm por objetivo garantir a qualificação da inserção urbana, da concepção do projeto, da execução das obras e do desenvolvimento socioterritorial no empreendimento habitacional implementado. No decorrer da implementação da linha de atendimento, identificou-se dois requisitos passíveis de aprimoramento.

3.8. O primeiro refere-se à previsão de resultado da exploração das áreas comerciais implantadas serem destinadas ao custeio do condomínio, conforme item 2.1.3, inciso VI, alínea "a", da tabela 2 do Anexo I. Pretende-se manter o propósito do referido requisito, no entanto, a redação atual restringe-o à edificação multifamiliar, desconsiderando a possibilidade de utilização em outras tipologias eventualmente aplicáveis. Nesse sentido, propõe-se suprimir menção à "edificação multifamiliar".

3.9. O segundo requisito para o qual se propõe ajuste, disposto na alínea "b", inciso III, item 2.2.2, tabela 2, do Anexo I, consiste na previsão de base de apoio metálica na orientação para a elaboração do manual do proprietário, na hipótese de instalação de ar condicionado pela família beneficiária. A alteração decorre de questionamento da área de engenharia do agente financeiro Caixa Econômica Federal, que aponta que a base de apoio metálica seria de utilização mais comum ([4038224](#)).

3.10. Na sequência, o **art. 2º** da minuta propõe alterações ao Anexo III da Portaria MDR nº 532, de 2022, que trata do chamamento de propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social (HIS) no âmbito do PCVA. O chamamento objetiva a contratação de empreendimentos habitacionais nos quais serão testadas diversas inovações e aprimoramentos para avaliação acerca da possibilidade de sua aplicação em maior escala em programas habitacionais subsidiados.

3.11. A fim de viabilizar as referidas operações, a minuta em comento altera o item 6.1, Anexo III, da norma, para prorrogar o prazo de contratação das propostas selecionadas, conforme lista divulgada por meio da [Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022](#), até 28 de abril de 2023. A alteração pretende conceder maior prazo para que os proponentes possam cumprir as exigências necessárias à contratação das propostas destinadas a prototipagem.

3.12. Ademais, identificou-se a necessidade criar mecanismo que permita ao proponente do empreendimento habitacional submeter à análise desta Secretaria Nacional de Habitação (SNH) particularidades identificadas na etapa de contratação das propostas selecionadas que demandem posicionamento da SNH para efetivar a sua contratação.

3.13. Cumpre observar que o item 5.2, Anexo I, da Portaria MDR nº 532, de 2022, faculta à Secretaria, excepcionalmente, autorizar a não aplicação de dispositivo previsto na norma. No entanto,

conforme esse dispositivo, a SNH seria motivada por manifestação do Gestor Operacional do FAR, sem previsão, portanto, de que o Ente Público Local proponente possa provocar diretamente análise para excepcionalização da norma.

3.14. Essa necessidade advém do caráter atípico do chamamento em questão. Haja vista se tratar de empreendimentos habitacionais destinados à prototipagem, a seleção das propostas foi realizada diretamente por esta Secretaria, com previsão de celebração de Acordo de Cooperação Técnica entre a SNH e o Ente Público Local cuja proposta seja efetivamente contratada, conforme item 7.1, Anexo III, da Portaria MDR nº 532, de 2022. Dessa forma, trata-se de operações que podem demandar análises específicas.

3.15. Diante desse cenário, propõe-se inclusão do item 7.5 ao Anexo III, no intuito de possibilitar ao Ente Público Local proponente do empreendimento solicitar, de maneira fundamentada, análise desta SNH ao caso concreto, para eventual excepcionalização de dispositivo previsto na Portaria MDR nº 532, de 2022. Acrescenta, ainda, o subitem 7.5.1, a fim de permitir à SNH solicitar subsídios ao Agente Financeiro responsável para embasamento de sua decisão.

3.15.1. Por fim, o **art. 3º** da minuta em proposição ([4050027](#)) define a vigência do ato na data de sua publicação, em conformidade com o art. 4º, parágrafo único, do Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019, tendo em vista que se encontra em andamento a etapa de contratação das propostas de empreendimento habitacional destinados à implementação de protótipos de HIS, que podem ocorrer de imediato, conforme disposto no art. 3º, § 1º, da Portaria MDR nº 1.954, de 2022, sendo necessária a vigência tempestiva das alterações propostas, a fim de orientar a atuação dos atores envolvidos.

#### **4. OBSERVÂNCIA À PORTARIA MDR Nº 1.096, DE 15 DE ABRIL DE 2020**

4.1. A Portaria MDR nº 1.096, de 2020, estabelece procedimentos para a elaboração de atos normativos, dentre outros. Especificamente em seu art. 2º, fica estabelecida a necessidade de que os atos normativos sejam elaborados de acordo com o Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017, o qual estabelece normas e diretrizes para elaboração de propostas de atos normativos ao Presidente da República pelos Ministros de Estado.

4.2. Com efeito, ante à necessidade de observância das regras do referido decreto naquilo que houver pertinência e cabimento, passa-se à descrição objetiva do conteúdo do parecer de mérito.

#### **4.3. Análise do problema que o ato normativo visa a solucionar**

4.3.1. O ato visa aprimorar requisitos previstos no Anexo I, identificados a partir da implementação da norma, além de solucionar a insuficiência do prazo de contratação das propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de HIS de que trata o Anexo III, a fim de conceder aos proponentes tempo hábil para viabilizar as contratações, bem como possibilitar à Secretaria Nacional de Habitação a excepcionalização de dispositivo da norma à luz de situações concretas apresentadas de maneira fundamentada pelo Ente Público Local proponente do empreendimento.

#### **4.4. Objetivos que se pretende alcançar**

4.4.1. Alterar a Portaria MDR nº 532, de 2022, a fim de aprimorar os requisitos previstos no Anexo I e viabilizar a contratação das propostas de empreendimentos habitacionais destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social de que trata o Anexo III do ato em questão, conforme lista publicizada por meio da Portaria MDR nº 1.954, de 2022.

#### **4.5. Identificação dos atingidos pelo ato**

4.5.1. O Gestor Operacional do FAR e o agente financeiro são atingidos pelo ato, uma vez que a extensão do prazo para contratação contribuirá para o cumprimento das atribuições desses atores no decorrer da implementação da linha de atendimento. Da mesma maneira, os proponentes cujas propostas de empreendimento habitacional foram selecionadas por meio da Portaria MDR nº 1.954, de 2022 são positivamente atingidos pelo ato, uma vez que possuirão maior tempo hábil para cumprimento das exigências da linha. Finalmente, esta Secretaria Nacional de Habitação é atingida, uma vez que poderá atuar quando provocada diretamente pelo proponente para análise de situações atípicas que representem dificuldades à implementação das operações à luz do ato normativo.

#### 4.6. **Estratégia e prazo para implementação**

4.6.1. A Secretaria Nacional de Habitação informará a publicação do ato em proposição ao Gestor Operacional, ao agente financeiro e aos proponentes cujas propostas de empreendimentos habitacionais foram selecionadas por meio da Portaria MDR nº 1.954, de 2022.

#### 4.6.2. **Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas**

4.6.3. No que diz respeito à efetiva adoção das medidas propostas, cumpre ressaltar que este MDR observa a disponibilidade financeira e orçamentária a cada exercício, mediante previsão em Lei Orçamentária Anual e subsídios do Gestor Operacional, a fim de garantir o regular pagamento das operações em andamento no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial.

4.6.4. Destaca-se, ainda, que conforme art. 2º, § 3º, da Portaria MDR nº 1.954, de 2022, o Gestor Operacional deve consultar esta SNH acerca da disponibilidade orçamentária previamente à contratação de cada empreendimento, de modo que o impacto orçamentário será reavaliado periodicamente.

4.6.5. Importa ressaltar, por fim, a recente criação do Comitê de Participação do Fundo de Arrendamento Residencial, composto por este Ministério do Desenvolvimento Regional, pelo Ministério da Economia e pela Casa Civil da Presidência da República, que pretende acompanhar questões contábeis desse Fundo, conforme Decreto nº 10.976, de 22 de fevereiro de 2022.

### 5. **ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO**

5.1. Conforme disposto no inciso III do art. 4º do Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, a Análise de Impacto Regulatório (AIR) poderá ser dispensada nas hipóteses de ato normativo considerado de baixo impacto. O art. 2º traz a definição de ato de baixo impacto como aquele que:

- a) não provoque aumento expressivo de custos para os agentes econômicos ou para os usuários dos serviços prestados;
- b) não provoque aumento expressivo de despesa orçamentária ou financeira; e
- c) não repercuta de forma substancial nas políticas públicas de saúde, de segurança, ambientais, econômicas ou sociais.

5.2. Haja vista se tratar de alteração pontual de requisitos que não repercutem de forma significativa às propostas em andamento e, ainda, de alteração relativa à competência desta SNH para análise de situações atípicas apresentadas e da dilação do prazo para contratação de propostas previamente selecionadas, entende-se que a norma se caracteriza como de baixo impacto.

5.3. Destaca-se, ainda, que conforme art. 2º, § 3º, da Portaria MDR nº 1.954, de 2022, o Gestor Operacional deve consultar esta SNH acerca da disponibilidade orçamentária previamente à contratação de cada empreendimento, de modo que o impacto orçamentário será reavaliado periodicamente.

### 6. **CONCLUSÃO**

6.1. Em razão dos argumentos expostos, esta área técnica, no âmbito de suas competências, opina pela pertinência e viabilidade técnica de publicação da minuta de Portaria anexa ([4050027](#)), que propõe alteração da Portaria MDR nº 532, de 2022.

6.2. A prática do ato fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, incisos I e II; na Lei n. 13.844, de 18 de junho de 2019, em seu Capítulo II, Seção VI, art. 29; bem como no artigo 1º do Anexo I do Decreto n. 11.065, de 6 de maio de 2022, dispositivos que inserem o ato e a matéria no rol de competências do Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado do Desenvolvimento Regional.

6.3. Informa-se que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com o Decreto nº 9.191, de 2017, e com a Portaria do Ministério do Desenvolvimento Regional nº 1.096, de 2020.

6.4. Registra-se, ainda, conforme fundamentado, a dispensa (ou inexigibilidade) de AIR, conforme o inciso III do art. 4º do Decreto nº 10.411, de 2020, razão pela qual o presente documento

precisará ser publicado no sítio eletrônico do MDR em atendimento ao disposto no § 3º, art. 4º do aludido diploma legal.

6.5. Por fim, em atenção ao disposto no inciso ao art. 4º do Decreto nº 10.139, de 2019, propõe-se a entrada em vigor na data de publicação, conforme urgência justificada neste Parecer.

6.6. Nada mais havendo a aduzir, configuradas a motivação, forma e competência para prática do ato, submete-se o presente Parecer de Mérito à consideração superior, ao tempo em que propõe-se, se de acordo, o encaminhamento dos autos à Consultoria Jurídica junto ao MDR (CONJUR-MDR) para análise e expedição de Parecer Jurídico sobre a matéria, com fundamento no art. 3º da Portaria nº 1.096, de 2020.

À consideração superior.

**MARIA OTTILIA BERTAZI VIANA**

Analista de Infraestrutura

**MAYARA DAHER DE MELO**

Coordenadora de Regulamentação

**ANA PAULA MACIEL PEIXOTO**

Coordenadora-Geral de Planejamento e Formulação

**DE ACORDO.**

À consideração do Secretário Nacional de Habitação.

**TERESA MARIA SCHIEVANO PAULINO**

Diretora do Departamento de Produção Habitacional

**DE ACORDO.**

Encaminha-se à Consultoria Jurídica junto ao Ministério do Desenvolvimento Regional para expedição de Parecer Jurídico sobre a proposta de edição de Portaria, nos termos da minuta anexa ([4050027](#)), em relação a qual esta Secretaria Nacional de Habitação se manifesta de modo favorável.

**ALFREDO EDUARDO DOS SANTOS**

Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Maciel Peixoto, Coordenadora-Geral de Planejamento e Formulação**, em 08/12/2022, às 20:19, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Teresa Maria Schievano Paulino, Diretora do Departamento de Produção Habitacional**, em 09/12/2022, às 09:13, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Alfredo Eduardo dos Santos, Secretário Nacional de Habitação**, em 09/12/2022, às 09:18, 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, Coordenador(a)**, em 09/12/2022, às 09:38, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Ottilia Bertazi Viana, Assistente Técnico**, em 09/12/2022, às 11:44, 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](https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **4050153** e o código CRC **8FE64479**.