

FÓRUM UNICIDADES

Fórum Nacional de Secretários e Dirigentes Municipais de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Carta de propostas para o novo Programa Minha Casa Minha Vida

Os secretários e dirigentes municipais que integram o Fórum Unidades - Fórum Nacional de Secretários e Dirigentes Municipais de Planejamento e Desenvolvimento Urbano apresentam, por meio deste documento, **propostas de aprimoramento para o novo Programa MCMV** que está sendo reeditado pelo governo Federal, a serem encaminhadas ao **Ministério das Cidades** para que possam contribuir com a regulamentação do programa no que se refere à agenda de planejamento urbano.

A habitação é um elemento-chave do desenvolvimento urbano e a qualidade das moradias e sua localização afetam diretamente a qualidade de vida das pessoas e o uso do espaço urbano. Por isso, é fundamental que a Política Nacional de Habitação, assim como os programas habitacionais, estejam articulados com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), considerando que ambas políticas têm objetivos comuns, como o desenvolvimento de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis.

A reestruturação do programa Minha Casa Minha Vida oferece diversas oportunidades para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável no Brasil. A questão da habitação no país não pode ser resolvida por um único programa ou política, já que o problema urbano é complexo e exige diversas soluções. Serão necessários programas habitacionais em escala para a provisão de novas moradias, locação social, provisão de lotes urbanizados, com financiamento ou subsídio para material de construção e assistência técnica gratuita (Athis) e reabilitação e retrofit de edificações, sempre contemplando assistência técnica social.

Além dessas modalidades referentes a unidades novas, é necessário um programa, com uma intervenção integrada e de grande magnitude, nos territórios periféricos e assentamentos precários para enfrentar as inadequações urbanas e das moradias, incluindo: urbanização, infraestrutura, saneamento básico, melhorias habitacionais em áreas urbanas e rurais e complementação de equipamentos.

Além disso, a demanda demográfica futura e o crescimento migratório gerado tanto pela crise climática como pelas dinâmicas econômicas regionais apontam para a necessidade da revisão do Plano Nacional de Habitação que trabalhe com cenários e projeções de médio e longo prazo, que planeje uma intervenção contínua que considere a rede urbana brasileira e sua dinâmica, assim como medidas específicas para atender às diferentes necessidades das populações mais vulneráveis, com diversidade de soluções, programas e alternativas construtivas.

As propostas foram baseadas na compilação e revisão de emendas parlamentares e dos materiais preparados por diversas entidades, dentre elas o **BR Cidades**, a **Associação Brasileira de Cohabs**, o **CAU BR** e a **União Nacional de Movimentos Populares (UNMP)**, e contou com o apoio técnico do arquiteto e urbanista **Nabil Bonduki** na sua elaboração. O documento foi validado pelos membros do Fórum em 25 de abril de 2023, que se comprometem a integrar e aplicar na sua política habitacional as propostas que forem regulamentadas.

01. Sobre as diretrizes do Programa (Artigo 4º):

- a. Incluir: Considerar a diversidade de biomas, técnicas construtivas, especificidades locais e regionais (clima, cultura, modos de viver, organização social), além das regulamentações e normativas urbanas específicas de cada município.

02. Sobre recursos e estratégias financeiras:

- a.** A distribuição dos recursos do Programa MCMV entre os municípios deve obedecer a um conjunto de critérios que inclua os percentuais do déficit habitacional (absoluto e relativo) apontados pelos órgãos técnicos especializados, as dinâmicas demográficas, migratórias e econômicas, a necessidade de adaptação das cidades à emergência climática e, ainda.
- b.** Ampliar as condições e modelagens de operações que possibilitem a inserção de outros agentes que possuem vocação para trabalhar com a população de mais baixa renda, incluindo-se as companhias e Agências de Habitação, as entidades sem fins lucrativos, as cooperativas de crédito, as Companhias Hipotecárias, os Fundos de Pensão, já que o modelo atual, em que são considerados como critérios principais de contratação de financiamento habitacional aqueles relacionados ao risco de mercado e risco de crédito, com a exclusiva participação dos bancos, que cobram elevadas taxas de juros e a submissão das condições das unidades aos valores de mercado, tem afastado uma grande parte das famílias que sequer conseguem apresentar a contrapartida mínima exigida nos financiamentos.
- c.** Ampliar o acesso às famílias com alguma capacidade de pagamento, que não são aprovadas pelos rígidos critérios de mercado, e podem ser alcançadas com a possibilidade de financiamentos em regras mais simplificadas, com sistemas de amortização mais adequados. Para isso, é essencial a criação de Fundo Garantidor para viabilizar o acesso a famílias que possuem alguma capacidade de pagamento, mas não possuem recursos para comprovar a contrapartida exigida nos financiamentos, por terem renda informal, cadastro negativo ou restrição de crédito. Esse fundo

também poderia ser regulamentado para permitir o financiamento para pequenas e médias empresas, municípios e agentes públicos de habitação, incapazes de cumprir as regras rígidas dos agentes financeiros.

- d.** Redução na taxa de juros do FGTS para o patamar de 3% a.a., mantendo-se a progressividade, prevista na atual legislação, para beneficiar as regiões com maior vulnerabilidade, considerando que quando comparamos as condições previstas para os demais programas da área de Habitação do FGTS que, no caso do financiamento a pessoa física beneficiada com Desconto do Fundo, a Taxa Interna de Retorno – TIR é, em muitos casos, negativa e viabiliza unidades habitacionais a preço de mercado.
- e.** Flexibilidade na exigência de contrapartida mínima, que inclui, além de contrapartida financeira e/ou de terrenos, aporte de serviços, como assistência técnica e trabalho social a serem supridos mediante participação de outros órgãos da administração direta ou indireta.

03.Sobre a necessidade de inserção urbana:

- a.** IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade e de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de eficiência energética, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;
- b.** Os empreendimentos devem estar localizados preferencialmente na área urbana consolidada e quando o forem na área de expansão urbana devem estar conectados por transporte coletivo e serem servidos por áreas livres

e verdes, infraestrutura e urbanização completa, previsão de terrenos para equipamentos sociais e adaptados para a emergência climática.

- c.** Os tetos de financiamento e/ou subsídio devem ser diferenciados de acordo com a localização do empreendimento, de modo a estimular a localização na área consolidada dos municípios.
- d.** A localização dos empreendimentos deve garantir condições confortáveis e seguras para circulação de pedestres e ciclistas para o acesso aos pontos de transporte público, fontes de emprego e renda e aos equipamentos sociais de educação, saúde, cultura, esporte e lazer. Os [*Cadernos Minha Casa + Sustentável*](#) apresentam uma análise dos custos e recomendações para a qualificação da inserção urbana dos empreendimentos, como as distâncias máximas de caminhada e deslocamento utilizando o transporte público.
- e.** O financiamento dos empreendimentos devem prever a construção de equipamento social de esporte, cultura e lazer junto aos empreendimentos, de maneira a contribuir para a efetivação de uma rede de equipamentos públicos voltados para a inclusão social.
- f.** A definição da localização dos empreendimentos deve ser definida pelos instrumentos de planejamento do município, como o plano diretor ou plano local de habitação, de modo que a escolha do terreno pela empresa construtora ou órgão municipal de habitação deve estar submetido à estratégia de planejamento do município, priorizando a localização indicada para HIS nos PLHIS, Planos Diretores ou LUOS, ou nas áreas demarcadas como ZEIS.

04. Sobre imóveis públicos e acesso à terra:

- a.** Deve ser priorizada a aprovação de propostas que comprovem o uso de imóveis vazios e subutilizados localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, a partir de imóveis notificados por PEUC ou outros instrumentos de indução à função social da propriedade.
- b.** Os terrenos e imóveis da União, localizados em áreas com infraestrutura urbana, deverão ser destinados para provisão habitacional destinados para a Faixa 1, priorizando, se for demanda dos municípios, as modalidades MCMV-Entidades, Serviço Social da Moradia ou locação social.
- c.** O programa MCMV criará incentivos para que os Municípios, Estados e Distrito Federal destinem imóveis urbanos, ociosos ou semi ociosos, edificados ou não, de sua propriedade, para provisão habitacional destinados para a Faixa 1, priorizando, se for demanda dos municípios, as modalidades MCMV-Entidades, Serviço Social da Moradia ou para locação social.
- d.** O Programa deverá priorizar a aquisição de imóveis não operacionais que constituem o patrimônio imobiliário do Fundo do Regime Geral de Previdência Social, os quais serão destinados gratuitamente para provisão habitacional destinados para a Faixa 1, priorizando, se for demanda dos municípios, as modalidades MCMV-Entidades, Serviço Social da Moradia ou para locação social.
- e.** O valor das atividades necessárias para preparação dos imóveis da União para destinação ao Programa MCMV, como parcelamento do solo, execução de infraestrutura urbana, registro, estudo de descontaminação e demolição podem compor o investimento.

05. Sobre o apoio aos pequenos municípios:

- a. Adequar o programa MCMV – Faixa 1 para os pequenos municípios, com regras específicas e tetos diferenciados, considerando diferentes alternativas do programa e priorizando a modalidade lotes urbanizados, com material de construção e assessoria técnica gratuita.

06. Sobre o registro dos imóveis e unidades habitacionais:

- a. Os imóveis da União destinados para locação social no âmbito do Programa MCMV devem estar inscritos no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) da União, podendo ser dispensada a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.
- b. Os empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV ficarão isentos dos emolumentos referentes a todos os atos notariais e de registro referentes à primeira aquisição e à composição de entidade gestora do empreendimento.
- c. No caso de casais homoafetivos, os contratos serão registrados nos nomes das duas pessoas e nos casos de dissolução da união estável, separação ou divórcio, a unidade habitacional ficará em nome da pessoa mais vulnerável ou que fique responsável pela guarda dos filhos.

07. Sobre seleção de demanda e repasse das unidades da Faixa 1:

- a. Deverão ser estabelecidos critérios objetivos e transparentes para a seleção da demanda da Faixa 1, de acordo com o cadastro habitacional dos municípios, respeitando o tempo de inclusão dos futuros beneficiários nas listas de espera por atendimento habitacional;

- b.** O controle de permanência dos beneficiários originários deve ser feito pela equipe responsável pelo trabalho pós-ocupação. Após esse período, em caso de repasse ilegal da posse, a unidade deverá ser reintegrada e destinada a outro beneficiário cadastrado pelo município;
- c.** Caso o beneficiário do programa necessite ou deseje transferir a moradia obtida com subsídio governamental antes de findar o prazo de quitação do imóvel, ele deverá comunicar o fato ao órgão habitacional municipal e ser ressarcido pela CEF em valores corrigidos correspondentes ao tempo de permanência no imóvel, a fim de evitar repasses ilegais e contratos de gaveta;
- d.** No caso de transferência de propriedade, caberá ao governo municipal a seleção do novo beneficiário, desde que este se enquadre nas regras do Programa e esteja inserido no cadastro habitacional do município.

08. Sobre a contratação de empresas e empreiteiras:

- a.** Incentivar a participação de pequenas e médias empresas de construção civil, estabelecendo um limite máximo de unidades habitacionais simultaneamente em construção por empresa e estabelecendo regras mais rígidas para contratações e, sobretudo, para as subcontratações.

09. Sobre a representação dos movimentos populares:

- a. A representação dos movimentos populares de moradia deverá ser incluída no Conselho Gestor do FDS definida pela Lei nº 8677/1993.
- b. Independentemente da modalidade em que o empreendimento se encaixe, os beneficiários devem ser definidos previamente e, nos empreendimentos Faixa 1, deve ser criado um Conselho Gestor formado pelos futuros beneficiários, que deverá acompanhar todas as etapas do empreendimento.

10. Sobre as Cooperativas:

- a. Art. 4º. São diretrizes do Programa: XIV – As cooperativas de habitação regulares assim como as associações comunitárias de construção devem ser consideradas agentes promotores e gestores do programa.
- b. Art. 17. O Poder Executivo federal estabelecerá formas e critérios para a participação de cooperativas e associações comunitárias de construção na implementação do Programa, em um regulamento próprio que garanta a efetiva participação dos beneficiários na gestão do empreendimento.

11. Sobre o trabalho técnico e social:

- a. O trabalho técnico e social deverá, obrigatoriamente, compor o valor do investimento e custeio da operação para os empreendimentos da Faixa 1, mesmo que seja promovido pelo município, quando deve ser considerado uma contrapartida;
- b. Em todas as modalidades de atendimento do Programa MCMV, o trabalho técnico social deverá ser desenvolvido desde o início da contratação do empreendimento, ocasião em que será feita a seleção das famílias

beneficiadas, implementado-se o acompanhamento pré-ocupação e pós-ocupação, de no mínimo 2 anos podendo ser estendido até cinco anos, para inserção da gestão social, predial e condominial, acompanhada de trabalho de geração de emprego e renda para as famílias da Faixa 1.

12. Sobre a necessidade de fortalecimento do MCMV Entidades

- a. Incorporar uma regulamentação do Programa MCMV Entidades baseada no PL da Autogestão, PL 4216/2021, de autoria da Comissão de Legislação Participativa, elaborada a partir da Lei da União Nacional dos Movimentos Populares.

13. Sobre as diretrizes de sustentabilidade:

- a. Artigo 16: II - incentivar a sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática da solução implantada, dada preferência a soluções baseadas na natureza, como fontes de energias renováveis (**solares e eólicas**), equipamentos de maior eficiência energética, tanque de retenção e reuso da água e materiais de construção de baixo carbono, incluídos aqueles oriundos de reciclagem.
- b. Flexibilizar as normas para definição dos materiais de construção de modo a garantir a utilização de materiais alternativos apropriados aos diferentes biomas.
- c. Incentivar e subsidiar a introdução de sistemas e componentes para construções sustentáveis e resistentes a desastres e soluções baseadas na natureza e adequadas ao contexto de crise climática e biomas locais.

14. Sobre prioridades de atendimento e grupos de risco:

- a.** A modalidade FAR deverá priorizar o atendimento às famílias: de menor renda; negras; chefiadas por mulheres; em situação de rua; moradoras de áreas de alto risco de desastres de origem climática; afetadas por conflitos fundiários; moradores de ocupações por movimentos de moradia (em imóveis com ocupação organizada e consolidada); removidas por obras públicas; com mulheres responsáveis pela unidade familiar, idosos, pessoas com deficiência, jovens provenientes de instituições de acolhimento, estudantes que recebem auxílio financeiro social, egressos do sistema prisional, povos originários e migrantes de baixa renda, dentre outros grupos em vulnerabilidade social ou em situação específica que justifique o seu atendimento prioritário.
- b.** Estados, Municípios e o Distrito Federal, ouvidos os respectivos Conselhos de Habitação poderão incluir critérios adicionais que reflitam situações específicas de vulnerabilidade, condicionados à sua aprovação pelos respectivos conselhos da cidade.
- c.** O remanejamento de pessoas e famílias em áreas de risco pode ser previsto por meio de alternativa de Compra Assistida, por meio do auxílio dos governos municipais para realocação de pessoas e famílias interessadas e situadas em área de risco para imóvel em situação regular em qualquer região da cidade, desde que em conformidade com as condições financeiras das famílias beneficiadas.
- d.** Mulheres cis ou trans vítima de violência doméstica ou familiar que resulte na sua expulsão da moradia adquirida por meio do Programa MCMV, terão acesso prioritário a nova unidade habitacional, ficando o agente operador do programa encarregado das providências para reintegração na posse da

antiga unidade habitacional e sua disponibilização para outra família beneficiária.

15. Sobre o protagonismo de municípios, governos estaduais e cooperativas populares na definição dos projetos

- a. A construção de novas unidades habitacionais ou disponibilização de espaços existentes deverá ser feita de forma integrada ao planejamento municipal, incluindo o Plano Diretor, o Código de Obras e nos termos da legislação local vigente.
- b. Os estados e municípios que estiveram em situação de estado de calamidade ou emergência reconhecidos pelo Governo Federal nos últimos cinco anos, poderão solicitar prioridade na solicitação de financiamentos ou disponibilização de áreas da União.
- c. Com o objetivo de acelerar o processo de doação ou cessão de áreas para os Estados ou Municípios, a União deverá mapear as áreas a serem disponibilizadas, para priorização e desburocratização do processo de construção de novas unidades habitacionais ou disponibilização de espaços já existentes.

16. Sobre as modalidades previstas:

- a. Deverão ser estimuladas a constituição de áreas destinadas a comércio e prestação de serviços em todas as modalidades de atendimento do MCMV, as quais poderão ser locadas pelo condomínio com vistas a gerar recursos para a gestão condominial;

- b. As quadras dos condomínios do programa MCMV deverão ter no máximo 10.000 m² e serem contornadas por vias públicas;
- c. A Assistência Técnica de Interesse Social (ATHIS) para projeto, construção e gestão compartilhada, poderá compor o valor do investimento e custeio da operação para os empreendimentos das Faixas 1 e 2, tanto para as modalidades de provisão de novas unidades, locação social e melhorias habitacionais, mesmo que sejam ofertados de modo gratuito para os beneficiários.

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais; e

II - provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais;

- A construção de novas unidades habitacionais deve ser feita de forma integrada ao planejamento, crescimento e expansão territorial das cidades, e a localização deverá ser definida estrategicamente pela secretaria ou autarquia responsável pelo planejamento urbano municipal ou na ausência deste, pelo órgão responsável pela política habitacional, avaliando a disponibilidade de infraestrutura, proximidade com os serviços públicos e impactos ambientais e climáticos;
- A aprovação de novos empreendimentos do MCMV deve ser, obrigatoriamente, atrelada à oferta de serviços de saúde e educação, com previsão de inclusão de equipamentos, se necessário, para atender às futuras demandas, a serem implementados pelas respectivas secretarias.
- Os conjuntos habitacionais horizontais no âmbito do Programa deverão ser construídos na forma de loteamento totalmente aberto garantindo -se a doação

do sistema viário e áreas comuns de domínio público ao município, sendo vedada a forma condominial;

- Estimular a aprovação de empreendimentos habitacionais que contemplem soluções para diversos perfis familiares, através da diversidade tipológica, flexibilidade de uso e progressividade na construção, eliminando-se as restrições a unidades com menos de dois quartos.

III - locação social de imóveis em áreas urbanas;

- Os imóveis destinados à modalidade de locação social permanecerão de domínio público, sendo que a operacionalização do atendimento, envolvendo seleção de beneficiários, trabalho técnico-social, administração, gestão condominial e manutenção de áreas comuns, entre outras atividades, poderá ser objeto de convênio ou termo de fomento com Municípios, Estados ou Entidades Sem Fins Lucrativos.
- Os imóveis da União destinados para locação social no âmbito do Programa MCMV devem estar inscritos no Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) da União, podendo ser dispensada a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.
- A destinação de recursos para locação social deverá prever: locação social de imóvel público e subsídio para aluguel no mercado privado;
- A locação social poderá ter gestão pública ou gestão compartilhada com organizações sem fins lucrativos;
- A locação social, especialmente quando destinadas a grupos específicos, como população em situação de rua, idosos, mães solo, mulheres vítimas de violência doméstica, refugiados e outros segmentos vulnerabilizados, deverá estar vinculada ao Serviço de Moradia Social, que envolve ações de assistência social, e educacional, saúde e qualificação e acompanhamento para geração de

emprego e renda, em regime progressivo pela busca pela autonomia financeira das famílias beneficiadas.

IV - provisão de lotes urbanizados;

- O programa de lotes urbanizados deverá ser promovido em parceria com os municípios que deverão se responsabilizar por garantir a terra, contratar a assistência técnica e garantir a integração urbana do assentamento.
- Lei federal deverá estabelecer regras que condicione a extensão da Zona Urbana dos municípios ao pagamento da outorga onerosa por mudança de uso, que poderá ser paga em terras a serem disponibilizadas para projeto de desenvolvimento urbano vinculados ao programa de lotes urbanizados.
- A provisão de lotes urbanizados deve ser concebida no âmbito de um projeto urbano que garanta urbanização e infraestrutura completa, reserva de áreas livres e verdes, hierarquia viária, calçadas com dimensões adequadas, arborização, ciclofaixas, áreas destinadas a equipamentos sociais e soluções urbanísticas que garantam a adaptação para a emergência climática.
- O programa de lotes urbanizados deve estar vinculado a oferta de alternativas para a produção habitacional através de financiamento do material, através da Carta de Crédito Individual da Caixa ou outra alternativa de crédito compatível com a capacidade de pagamento das famílias de baixa renda e assistência técnica gratuita (Athis) para elaboração dos projeto e acompanhamento para a construção das casas.
- Mediante regulamento específico, o governo federal deverá cadastrar entidades de assistência técnica gratuita (Athis), por unidade da federação, que servirá de referência para sua contratação pelos municípios.

V - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais.

- Incluir Agentes Públicos como promotores, podendo adotar algo como registro de preços por item, tal qual o REGMEL, mas promove licitação para empresas realizarem os serviços necessários, sob a supervisão do morador beneficiário e do poder público local.
- Criação de um Programa Nacional, em que fosse viabilizada a transferência de recursos do FNHIS para os fundos Estaduais e Municipais de Habitação.
- Utilização do FNHIS, com a liberação de recursos por meio de Agentes Financeiros públicos e privados habilitados junto à Caixa Econômica Federal.
- Priorizar a requalificação dos conjuntos habitacionais MCMV da faixa 1 que estão em condições precárias;
- Prever recursos para individualização da leitura de água dos antigos conjuntos habitacionais;
- Priorizar a operação por Entidades Sem Fins Lucrativos habilitadas pelo Ministério das Cidades de acordo com sua capacidade técnica, as quais apresentarão propostas para núcleos habitacionais regularizados ou passíveis de regularização, considerando as etapas de elaboração de projetos técnicos e execução de obras.
- Constituir um subprograma específico para a reabilitação de edifícios ociosos de áreas centrais das nossas cidades.
