



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
Secretaria Nacional de Habitação

SECRETARIA ESPECIAL DO PROGRAMA DE PARCERIAS DE INVESTIMENTOS DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Secretaria de Fomento e Apoio a Parcerias de Entes Federativos

Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR

PROCESSO Nº 59000.015889/2021-13

1. ASSUNTO

1.1. Diretrizes de política pública para a estruturação de projetos de empreendimentos habitacionais destinados à locação social, no âmbito do Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas (FEP) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

2. REFERÊNCIAS

2.1. Lei nº 13.529, de 04 de dezembro de 2017, que dispõe sobre fundo de apoio à estruturação e ao desenvolvimento de projetos de concessões e parcerias público-privadas – FEP.

2.2. Decreto nº 10.678, de 16 de abril de 2021, que dispõe sobre a qualificação da política de fomento a parcerias com a iniciativa privada para estudar alternativas habitacionais destinadas à locação social no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos da Presidência da República.

2.3. Resolução ME nº 159 de 2 de dezembro de 2020, sobre a qualificação de política para fomentar parcerias com a iniciativa privada para estudar alternativas habitacionais destinadas à locação social, no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos da Presidência da República - PPI.

2.4. Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela.

2.5. Decreto nº 10.600, de 14 de janeiro de 2021, que regulamenta a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela.

2.6. Portaria MDR nº 1.005, de 25 de maio de 2021, que dispõe sobre os procedimentos para enquadramento de beneficiários das operações do Programa Casa Verde e Amarela.

2.7. Portaria MDR nº 959, de 18 maio de 2021, que dispõe sobre os requisitos para a implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento Aquisição subsidiada de imóveis novos em áreas urbanas, integrante do Programa Casa Verde e Amarela

3. SUMÁRIO EXECUTIVO

3.1. Esta Nota Técnica conjunta foi elaborada pela Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério do Desenvolvimento Regional, em conjunto com a Secretaria de Fomento e Apoio a Parcerias de Entes Federativos, da Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos do Ministério da Economia (SEPPI), tendo por objetivo apresentar as diretrizes técnicas e institucionais para estruturação de projetos de Parceria Público-Privada (PPP) relacionados a empreendimentos habitacionais destinados parcial ou totalmente à locação social.

3.2. As diretrizes especificadas no corpo desta Nota Técnica deverão ser observadas na estruturação de projetos e na indicação de modelos ou tecnologias adequadas à realidade local, cabendo sempre a análise da melhor solução para cada caso.

3.3. Estas diretrizes nortearão os trabalhos de elaboração do Relatório de Análise Preliminar, do Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental – EVTEA (nos diversos estudos que o compõe), do Diagnóstico Social e do Plano de Comunicação Social, no que couber.

3.4. Todas as fases e atividades envolvidas na realização dos estudos deverão ser consideradas no processo de estruturação do projeto, inclusive etapas que envolvam a participação social, consultas ou audiências públicas, quando necessário.

4. CONTEXTUALIZAÇÃO

4.1. Em um cenário de escassez de recursos públicos no âmbito da Política Nacional de Habitação, a SNH/MDR apresentou, em dezembro de 2020, para apreciação do Conselho do Programa de Parcerias e Investimentos (CPPI), proposta de qualificação para apoio a estudos de viabilidade para estruturação de projetos de Parceria Público-Privada (PPP) voltados para a locação de habitação de interesse social (HIS), por meio dos quais podem ser viabilizados mecanismos de fomento para que estados, Distrito Federal e municípios adotem o aluguel social como alternativa financeiramente sustentável e eficaz de provisão de moradia digna à população de baixa renda.

4.2. O referido Conselho opinou pela qualificação da proposta, conforme Resolução ME nº 159 de 2 de Dezembro de 2020, submetendo à apreciação do Presidente da República, que assinou o Decreto nº 10.678, de 16 de Abril de 2021, sobre a qualificação da política de fomento a parcerias com a iniciativa privada para estudar alternativas habitacionais destinadas à locação social no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos da Presidência da República. O ato possibilita o apoio do Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, nos termos da Lei nº 13.529, de 4 de dezembro de 2017.

4.3. Vale lembrar que a Lei nº 13.529, de 2017, estabeleceu a participação da União no Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas - FEP, para contratação de estudos específicos para cada localidade, a fim de analisar a viabilidade técnica, social, econômica e ambiental de concessão de serviços públicos em diversos setores, considerando a necessidade de melhoria da qualidade dos serviços públicos; a situação fiscal restritiva dos entes federados; as dificuldades na estruturação e desenvolvimento de projetos de obras públicas; e, os ganhos de eficiência que podem advir de parcerias entre o setor público e o privado.

4.4. Para tanto, a referida Lei estabeleceu, no *caput* do Art. 1º, que o FEP aportaria recursos para apoiar a estruturação e o desenvolvimento de projetos de concessões e Parcerias Público-Privadas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Art. 1º Fica a União autorizada a participar de fundo que tenha por finalidade exclusiva financiar serviços técnicos profissionais especializados, com vistas a apoiar a estruturação e o desenvolvimento de projetos de concessão e parcerias público-privadas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em regime isolado ou consorciado. (Redação dada pela Lei nº 14.026, de 2020).o

4.5. Já o Art. 5º da mesma Lei estabeleceu que o agente administrador poderá ser contratado diretamente, mediante dispensa de licitação, por entidades da Administração Pública federal, estadual, distrital e municipal, direta e indireta, para desenvolver, com recursos do fundo, as atividades e os serviços técnicos necessários para viabilizar a licitação de projetos de concessão e de parceria público-privada, hipótese em que poderão ser incluídos a revisão, o aperfeiçoamento ou a complementação de trabalhos anteriormente realizados.

4.6. Por fim, o Decreto nº 9.217, de 2017, estabeleceu que o FEP será administrado e representado judicialmente e extrajudicialmente pela Caixa Econômica Federal (CAIXA).

4.7. Nesse contexto, esta Nota Técnica consolida as diretrizes do Governo Federal, a serem observadas pela CAIXA e pelas empresas de consultoria que deverão formular os estudos para a estruturação dos projetos voltados ao desenvolvimento de alternativas de atendimentos habitacional da população de baixa renda por meio de mecanismos de locação social.

5. DIRETRIZES

5.1. O escopo dos trabalhos a serem contratados pela CAIXA, por meio de consultores, apresenta contornos técnicos e institucionais que devem ser orientados pelo órgão do Governo Federal responsável pela formulação e implementação da Política Nacional de Habitação, à luz dos objetivos, princípios e diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, instituído pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

5.2. Importante lembrar também que a presente iniciativa irá se enquadrar no Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, instituído pela Lei nº 14.118, de 13 janeiro de 2021, e regulamentado pelo Decreto nº 10.600, de 14 janeiro de 2021, devendo ser observadas, no que couber, suas diretrizes, condições de atendimento e as responsabilidades de cada agente, respeitadas as atribuições contidas em legislações específicas.

5.3. Nesse sentido, para estruturação dos projetos relacionados à execução de empreendimentos habitacionais destinados à locação social no âmbito do FEP, esta Nota Técnica apresenta nove diretrizes, detalhadas a seguir, a serem observadas na elaboração do Relatório de Análise Preliminar, do Estudo de Viabilidade Técnica Econômica e Ambiental – EVTEA (nos diversos estudos que o compõe), do Diagnóstico Social e do Plano de Comunicação Social, no que couber.

5.4. As diretrizes foram agrupadas em:

5.4.1. **Diretrizes Gerais de Política Pública:**

- Garantir o atendimento às famílias de baixa renda, com coparticipação obrigatória dos beneficiários
- Direcionar o apoio federal às iniciativas locais de locação social
- Garantir localização qualificada e situação fundiária regularizada
- Garantir a compatibilização com os planos diretores e projetos locais de desenvolvimento urbano

5.4.2. **Diretrizes quanto às atribuições do parceiro privado:**

- Incentivar o parceiro privado a realizar os investimentos esperados e gerir o empreendimento por todo o período do contrato
- Garantir a prestação do trabalho social, gestão condominial e patrimonial pelo concessionário
- Garantir a conformidade normativa e induzir a inovação tecnológica e a qualificação dos projetos
- Possibilitar a exploração comercial de parte do empreendimento

5.4.3. **Diretrizes quanto às atribuições dos entes públicos locais:**

- Garantir o apoio do parceiro público local

6. **DIRETRIZES GERAIS DE POLÍTICA PÚBLICA**

6.1. **DIRETRIZ 1: Garantir o atendimento às famílias de baixa renda, com coparticipação obrigatória dos beneficiários**

6.1.1. **Garantir que no mínimo 50% das unidades habitacionais de empreendimento em terreno público ou que receba aporte federal sejam destinadas ao atendimento a famílias do Grupo Urbano 1 ou 2 do Programa Casa Verde Amarela;**

A primeira diretriz para a realização dos estudos diz respeito à garantia de atendimento ao público-alvo prioritário do PCVA e que se pretende atingir com a iniciativa.

Para tanto, é necessário observar que, em 2019, o déficit habitacional quantitativo total calculado pela Fundação João Pinheiro – FJP foi de 5,876 milhões de domicílios e o “ônus excessivo com aluguel” foi seu principal componente. Ao todo, 3,035 milhões de domicílios

cuja renda familiar dos moradores era inferior a três salários-mínimos utilizaram mais de 30% dela com o pagamento do aluguel residencial, representando 51,6% do total do déficit auferido. Considerando apenas as Regiões Metropolitanas, a participação do componente chega a 61,2% do total do déficit.

O ônus excessivo com aluguel tem sido o componente do déficit com maior crescimento nos últimos anos, em parte pela relativa pouca oferta de habitações para o aluguel, em parte pela baixa renda familiar da maior parte da população. Cerca de 80% dos domicílios em situação de "ônus excessivo de aluguel" estão concentrados na faixa de renda domiciliar total de até dois salários-mínimos, enquadrados no que o PCVA define como Grupo Urbano 1 (GUrb 1).

Vale lembrar que o PCVA organiza o atendimento habitacional urbano conforme três grupos de renda familiar, sendo denominado Grupo Urbano 1 – Gurb 1 o conjunto de famílias com renda bruta familiar mensal de até R\$2.000,00, Grupo Urbano 2 – Gurb 2 o conjunto de famílias com renda bruta familiar mensal entre R\$2.000,01 e R\$4.000,00 e Grupo Urbano 3 – Gurb 3 o conjunto de famílias com renda bruta familiar mensal entre R\$4.000,01 e R\$7.000,00.

Nesse sentido os estudos a serem contratados deverão considerar meta de atendimento de no mínimo 50% das unidades habitacionais para atendimento a famílias enquadradas no GUrb 1 ou GUrb 2.

Para viabilizar o projeto economicamente, poderão ser empregados recursos públicos na forma de aporte financeiro, disponibilização de imóveis públicos e/ou contraprestações para a complementação do valor do aluguel. Para mitigar os custos do empreendimento ao setor público e incrementar a atratividade dos empreendimentos ao parceiro privado, poderão ser previstas receitas com a locação e alienação de imóveis comerciais, assim como com a alienação de parte das unidades habitacionais produzidas ou requalificadas pelo projeto.

Na impossibilidade justificada de atendimento ao percentual mínimo, os estudos deverão considerar o maior atendimento possível a famílias enquadradas no GUrb 1.

6.1.2. Considerar comprometimento de 20% da renda familiar do Gurb 1 ou 2 com a coparticipação obrigatória dos beneficiários

Entendendo que para boa parte das famílias de baixa renda – diferentemente do que ocorre com famílias de renda média e alta – o aluguel não é uma escolha frente a compra da casa própria, é esperado que uma das principais preocupações dessas famílias seja não ter condições econômicas de continuar a pagar o aluguel de sua moradia, tendo que enfrentar uma forte queda de qualidade de vida para arcar com as despesas.

Nesse sentido, essa diretriz busca oferecer alternativa de moradia de aluguel que não comprometa o orçamento familiar de maneira mais profunda, e assim facilite a reorganização financeira da família.

O patamar determinado está dentro do limiar internacionalmente praticado, e adotado pelo Fundação João Pinheiro na determinação do déficit habitacional brasileiro, de 30% da renda como máximo de comprometimento antes da definição de situação de ônus excessivo com o aluguel.

Dentro desse patamar, espera-se que a estruturação busque comprometimento máximo da renda familiar próximo a 20%, incluindo despesas com pagamento de aluguel e condomínio, alinhando-se a programas locais de locação social já em andamento no país.

Em consonância com os normativos específicos do PCVA, não serão considerados como renda familiar os valores recebidos a título de auxílio-doença, de auxílio-acidente, de seguro-desemprego, de Benefício de Prestação Continuada (BPC), do Programa Bolsa Família ou outros que vierem a substituí-los.

Essa diretriz implica, ainda, definição de mecanismos contratuais que limitem o aumento dos preços dos aluguéis durante a execução dos contratos com os beneficiários do programa aos

patamares de ajuste das rendas máximas para enquadramento nos Grupos Urbanos – Gurb 1 ou 2, a depender do público atendido.

Admite-se, no entanto, a utilização de um indexador ou um pacote de indexadores para o cálculo do reajuste dos valores de aluguel, ficando a especificação da fórmula de cálculo do reajuste para definição em contrato do ente local com o parceiro privado.

6.1.3. **Trabalhar em conjunto com o município respeitando prioridades do cadastro de famílias do PCVA para indicação dos beneficiários;**

Sendo o empreendimento parte do Programa Casa Verde Amarela, o município deverá se comprometer a adotar todos os requisitos estabelecidos no texto legal do programa para receber o apoio federal.

Para a adequada alocação do benefício da política de locação social, o município parceiro deverá indicar as famílias a serem beneficiadas e iniciar diretamente ou apoiar o parceiro privado a iniciar as ações de Trabalho Social, conforme disposto em regulamentos específicos do PCVA, ainda durante a fase de execução das obras do empreendimento.

Os estudos deverão apresentar alternativas para a indicação e seleção de beneficiários observado o disposto na Lei nº 14.118, de 2021, e no Decreto nº 10.600, de 2021, levando em conta também o disposto na Portaria MDR nº 1.005, de 2021.

6.2. **DIRETRIZ 2: Direcionar o apoio federal às iniciativas locais de locação social**

A segunda diretriz diz respeito ao papel a ser desempenhado pela União na Política de Apoio a Iniciativas Locais de Locação Social, que deve se concentrar na viabilização dos empreendimentos por meio da definição de diretrizes e condições, podendo contemplar também aportes financeiros para a realização das obras, nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, ou a oferta de terrenos sob seu domínio, sem envolver, contudo, participação na gestão contratual, patrimonial ou condominial do empreendimento, tampouco participação na contraprestação a qualquer despesa de custeio ao longo da duração do contrato de PPP.

Além do custeio dos estudos de estruturação dos projetos e da assistência técnica na fase de planejamento da concessão, suportados pelo FEP, o apoio da União deverá se restringir ao aporte de recursos para fazer frente às despesas de investimento, em valor equivalente ao mínimo indispensável para viabilização econômica do empreendimento. Caso seja necessário o aporte de recursos da União na fase de investimentos, estes deverão ser utilizados prioritariamente para viabilização da infraestrutura do empreendimento e para promover sua integração com as áreas urbanas adjacentes.

6.3. **DIRETRIZ 3: Garantir localização qualificada e situação fundiária regularizada**

6.3.1. **Infraestrutura urbana pré-existente**

Visando a evitar problemas recorrentes quanto à insuficiência dos sistemas de infraestrutura próximos aos empreendimentos, essa diretriz busca garantir que a oferta habitacional promovida pelo programa se constitua em locais com infraestrutura urbana já instalada, compreendendo guias, sarjetas, calçadas, acesso a redes de transporte urbano de alta capacidade, pavimentação, iluminação pública, distribuição de energia elétrica, distribuição de água e coleta adequada de esgoto e resíduos sólidos.

A fim de reduzir os riscos de paralisação de obras, de questionamentos judiciais ou de insatisfações por parte dos moradores, quando da implantação do empreendimento, é igualmente importante que os estudos contemplem a viabilidade ou a execução dos referidos sistemas de infraestrutura urbana para que estes estejam constituídos e funcionando normalmente antes da entrega das unidades habitacionais, sem condicionantes relacionados à consignação de orçamento ou aprovação de projetos para posterior execução das obras.

Por fim, é necessário que o terreno utilizado esteja em situação fundiária regular e livre de quaisquer embaraços na forma estabelecida em contrato FEP com o ente público.

6.3.2. **Qualificação da inserção urbana**

Para além da infraestrutura, os estudos a serem desenvolvidos devem considerar a utilização de imóveis, edificados ou não, para a implementação dos empreendimentos em locais com oferta satisfatória de serviços públicos e equipamentos urbanos, levando em conta também a facilidade no acesso a postos de trabalho, evitando-se a construção de conjuntos habitacionais monofuncionais de grande porte, distantes ou na periferia da malha de transportes urbanos.

É altamente desejável, ainda, que os empreendimentos habitacionais estejam inseridos em locais com alguma diversidade de usos e atividades urbanas no seu entorno, de modo a facilitar o acesso dos moradores a estabelecimentos comerciais de uso cotidiano, como mercados, farmácias, lotéricas, agências bancárias etc. Do ponto de vista urbanístico, é desejável que os empreendimentos contemplem unidades comerciais nos térreos, utilizando princípios de fachada ativa, que atua como dinamizadora dos espaços e passeios públicos subjacentes.

Para o detalhamento desses parâmetros, os estudos deverão considerar que o empreendimento habitacional deverá respeitar os requisitos obrigatórios e condições mínimas de inserção urbana previstos no Anexo I da Portaria nº 959, de 18 maio de 2021, do Ministério do Desenvolvimento Regional.

6.4. **DIRETRIZ 4: Garantir a compatibilização com os planos diretores e projetos locais de desenvolvimento urbano**

6.4.1. **Respeitar as diretrizes municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo**

A estruturação dos pilotos deve buscar total alinhamento com os planos diretores, os planos locais de habitação de interesse social no município, bem como com projetos locais relacionados ao desenvolvimento urbano, buscando integração com as políticas urbanas de habitação, saneamento, mobilidade e gestão do território.

É indispensável que os projetos estejam alinhados com as normas locais vigentes sobre uso, ocupação e parcelamento do solo, com os códigos de obras e edificações e outras exigências normativas acerca da implantação de novos empreendimentos habitacionais ou sobre a requalificação e reconversão de uso de edifícios já existentes.

No caso de projetos de requalificação ou reconversão de uso de edificações não residenciais, os estudos deverão considerar, adicionalmente, os condicionantes e os aspectos específicos das normas locais de edificações, normas relativas ao desempenho das edificações, de segurança contra incêndios e outros desastres, de patrimônio histórico, se for o caso, bem como as condições fundiárias da propriedade, de maneira a antever possíveis entraves para a formalização da parceria.

Caso a viabilização do empreendimento envolva a alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo ou, ainda, alterações do plano diretor ou demais legislações urbanísticas, é fundamental que o poder público local proceda a tais alterações previamente nas instâncias legislativas apropriadas.

6.4.2. **Utilização dos instrumentos de política urbana**

É desejável que os estudos explorem alternativas sobre a utilização de instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade ou em legislação local para a recuperação da valorização imobiliária e reinvestimento na própria operação, tais como:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo
- Transferência do Direito de Construir

Além dos instrumentos urbanísticos, os estudos deverão analisar possibilidades quanto à utilização de benefícios tributários para sustentabilidade do empreendimento, considerando, por exemplo, isenção do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU ou reduções do Imposto Sobre Serviços – ISS.

Esses aspectos deverão ser avaliados pelo poder público local, responsável pela sua implementação, e serem considerados nos estudos de viabilidade.

7. DIRETRIZES QUANTO ÀS ATRIBUIÇÕES DO PARCEIRO PRIVADO

7.1. **DIRETRIZ 5: Incentivar o parceiro privado a realizar os investimentos esperados e gerir o empreendimento por todo o período do contrato.**

Os estudos a serem desenvolvidos devem considerar a hipótese de construção de unidades habitacionais de interesse social, com a possibilidade de agregar a construção de outras unidades habitacionais a serem alienadas a preço de mercado em percentual escalonado durante a vida útil do projeto. Também poderão ser consideradas outras iniciativas com potencial para a geração de receitas acessórias visando a recuperação do investimento privado nos prazos e percentuais de retorno sobre o investimento apropriados ao risco e características do modelo econômico definido.

Deverá também ser considerada a hipótese da adoção de mecanismos mitigadores do risco de inadimplência no pagamento dos aluguéis, a exemplo dos seguros do tipo “perda de renda temporária” ou outros instrumentos de redução de risco, de modo a reduzir a taxa de retorno econômico esperada para a viabilização do empreendimento.

Nesse aspecto, tendo em vista a natureza de longo prazo desses projetos, é importante que editais e minutas contratuais prevejam com clareza as metodologias e, preferencialmente, também a forma de determinação de taxas de desconto para eventuais reequilíbrios econômico-financeiros futuros, caso ocorram.

7.2. **DIRETRIZ 6: Garantir a prestação do trabalho social, gestão condominial e patrimonial pelo concessionário**

7.2.1. **Garantir a prestação de ações de trabalho social para as famílias**

Considerando que se trata de operação destinada a atender, entre outros públicos, famílias de baixa renda, enquadradas no G Urb 1 do PCVA, é necessário que seja prevista a contratação de Trabalho Social, conforme os normativos específicos do Programa Casa Verde Amarela, para a promoção de ações inclusivas, de caráter socioeducativo, voltadas ao fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade do empreendimento.

O trabalho social a ser implementado ou contratado pelo parceiro privado deve levar em conta também questões relativas às oportunidades que o benefício pode trazer para eventual reorganização financeira da família, se necessário. Além disso, ele deve prever ações contínuas de estímulo à adimplência do aluguel e condomínio.

Caso o ente público local parceiro opte por realizar o trabalho social diretamente, tal previsão deverá constar, em cada caso, da modelagem e contrato ajustados.

7.2.2. **Considerar a diversidade de público**

Os estudos deverão considerar ainda a possível variedade no padrão de renda das famílias que ocuparão o empreendimento de modo a buscar o equilíbrio nas receitas com aluguéis e a convivência harmoniosa dos moradores, promovendo a integração física de famílias de diferentes grupos de renda dentro do condomínio.

É importante que as atividades previstas no Trabalho Social contribuam com o processo de identificação das famílias com o novo território e com a harmonização do convívio entre todas as famílias do empreendimento.

Visando abrigar adequadamente diferentes tipos e tamanhos de famílias, é altamente recomendável considerar a oferta, tanto na construção quanto em iniciativas de requalificação, de diferentes tipologias de unidades habitacionais no mesmo empreendimento, levando em conta, por exemplo, a variabilidade de quantidade e de tamanho dos ambientes ou mesmo de tamanho das unidades.

7.2.3. **Garantir a prestação do serviço de gestão condominial e patrimonial**

Também, é igualmente necessária a previsão de prestação de serviços de gestão condominial e patrimonial que contemplem a necessária manutenção predial e dos sistemas de infraestrutura dos empreendimentos por toda a duração da parceria.

Deverá ser considerada, ainda, como obrigações do concessionário, a execução de pequenos reparos quando necessários e a readequação dos imóveis, quando da substituição dos beneficiários em cada unidade habitacional.

7.3. **DIRETRIZ 7: Garantir a conformidade normativa e induzir a inovação tecnológica e a qualificação dos projetos.**

É altamente desejável que os estudos considerem a concepção de projetos visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento aos requisitos de acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, à adequação das edificações às condições físicas do terreno, com a previsão de ambientes que favoreçam a vivência social das famílias, à conectividade e integração com o entorno imediato do empreendimento, além de alguma variação morfológica de fachadas, cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.

Além do atendimento às normas vigentes sobre projetos, execução e desempenho das edificações e infraestruturas correspondentes, os estudos a serem desenvolvidos deverão considerar o incentivo ao uso de tecnologias construtivas inovadoras para a melhoria da qualidade, da durabilidade, da segurança e do conforto ambiental dos ambientes.

A execução da obra dos empreendimentos habitacionais também deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura necessária.

Da mesma forma, o empreendedor deverá buscar o mesmo padrão elevado de qualidade na prestação de serviços, inclusive naqueles de operação e manutenção dos ativos.

A modelagem dos projetos deverá levar em conta a necessidade de atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), no que diz respeito à promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles produzidos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ), do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC); à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC) e ao Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT).

É fundamental que as unidades habitacionais sejam disponibilizadas para o programa em plenas condições de habitabilidade, sem a necessidade de execução de obras complementares ou de serviços de acabamento para ser ocupada.

7.4. **DIRETRIZ 8: Possibilitar a exploração comercial de parte do empreendimento**

Os estudos deverão considerar a possibilidade de construção e exploração de imóveis destinados a atividades de comércio ou serviços enquanto iniciativa complementar à Diretriz nº 3 de qualificação e dinamização dos espaços públicos, bem como enquanto oportunidade de geração de receitas acessórias, de forma a aumentar a atratividade e viabilidade do empreendimento.

Recomenda-se que as atividades comerciais previstas sejam compatíveis com o uso residencial, com a dinâmica do empreendimento e do seu entorno, evitando-se a instalação de atividades potencialmente geradoras de incômodos, conforme diretrizes e restrições de uso e ocupação do solo presentes na legislação urbanística local.

É desejável também que seja considerada a possibilidade de utilização dos imóveis comerciais em eventuais atividades previstas no trabalho social voltadas ao estímulo à geração de trabalho e renda e inclusão produtiva das famílias de baixa renda atendidas pelo programa.

Admite-se que os imóveis destinados a atividades de comércio ou serviços possam ser alugados ou alienados a qualquer tempo pelo concessionário.

8. DIRETRIZES QUANTO ÀS ATRIBUIÇÕES DOS ENTES PÚBLICOS LOCAIS

8.1. DIRETRIZ 9: Garantir o apoio do parceiro público local

A diretriz visa contemplar a previsão de apoio do parceiro público local. Para a viabilização da iniciativa, além das contraprestações públicas e demais obrigações que caberão ao poder concedente, o ente local poderá contribuir inclusive por meio da disponibilização de recursos de aporte financeiro e de terreno para a implantação de empreendimento novo ou de imóvel edificado para requalificação.

A diretriz visa contemplar a previsão de apoio do parceiro público local. Para a viabilização da iniciativa, além das obrigações que caberão ao poder concedente, o ente local poderá contribuir preferencialmente por meio da disponibilização de terreno para a implantação de empreendimento novo ou de imóvel edificado para requalificação.

É muito importante que os estudos verifiquem se o ente público local conta com estrutura institucional e administrativa capaz de assumir a gestão de eventual parque público de habitação social destinado à locação.

Também, visando maior agilidade na eventual implementação de um projeto piloto, é altamente desejável que o município disponha de base legal e normativa própria que permita a atuação da prefeitura em programas habitacionais executados em parceria com o setor privado, e que contemplem o aluguel social como alternativa de atendimento a famílias de baixa renda. Nos casos em que a necessidade de adequação da legislação local seja necessária para viabilizar o empreendimento, será obrigação do ente local proceder com as alterações atinentes antes da finalização da estruturação.

Além disso, é igualmente desejável que a Prefeitura do município onde se pretenda implementar o projeto conte com estrutura administrativa disponível para o desenvolvimento do projeto, suficientemente capacitada e dedicada à gestão de programas de aluguel social e ao acompanhamento do contrato como um todo durante todo o tempo de sua vigência.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

9.1. Nesta Nota Técnica foram apresentadas as diretrizes a serem adotadas na estruturação de projetos piloto de PPP, entre município e parceiro privado, no âmbito do FEP, relativos a empreendimentos habitacionais de interesse social voltados, no todo ou em parte, para a disponibilização de unidades habitacionais por meio de aluguel subsidiado, atendendo a beneficiários do Programa Casa Verde Amarela, seguindo as orientações estabelecidas pela Política Nacional de Habitação e pela Lei nº 14.118, de 13 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela.

9.2. Salienta-se que estas diretrizes deverão ser aplicadas no Relatório de Análise Preliminar, no Estudo de Viabilidade Técnica Econômica e Ambiental – EVTEA (nos diversos estudos que o compõe), no Diagnóstico Social e no Plano de Comunicação Social.

9.3. Considerando que haverá uma equipe multidisciplinar envolvida na elaboração dos estudos para a estruturação das concessões, orienta-se que o conteúdo desta Nota Técnica seja discutido e internalizado por todas as instituições envolvidas no FEP.

9.4. Também é importante destacar que tais diretrizes devem ser totalmente internalizadas nos estudos para que haja garantia de atendimento aos instrumentos técnicos e institucionais já criados.

9.5. Por fim, sugere-se encaminhar esta Nota Técnica à CAIXA para que sejam tomadas providências para o debate técnico e a internalização das diretrizes apresentadas.

(assinado eletronicamente)

FELIPE BRAGANÇA ITABORAHY

Coordenador-Geral de Gestão Integrada - CGGI/SNH

(assinado eletronicamente)

ALFREDO EDUARDO DOS SANTOS

Secretário Nacional de Habitação

(assinado eletronicamente)

MANOEL RENATO MACHADO FILHO

Diretor de Programa da Secretaria de Fomento e Apoio a Parcerias de Entes Federados
Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos
(SPPI/ME)



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Bragança Itaborahy, Coordenador-geral de Gestão Integrada**, em 18/08/2021, às 10:16, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **MANOEL RENATO MACHADO FILHO, Usuário Externo**, em 19/08/2021, às 10:05, 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 19/08/2021, às 16:57, 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 **3300614** e o código CRC **6036681A**.