



MINISTÉRIO DAS CIDADES
Secretaria Nacional de Habitação

SECRETARIA ESPECIAL DO PROGRAMA DE PARCERIAS DE INVESTIMENTOS DA CASA CIVIL DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
Secretaria Adjunta de Infraestrutura Social e Urbana

Nota Técnica nº 27/2024/CGPE-DPSM-MCID/DPSM-MCID/SNH-MCID-MCID (atualização da Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR)
PROCESSO Nº 59000.015889/2021-13

1. ASSUNTO

1.1. Diretrizes para a estruturação de projetos de parcerias público-privadas - PPP para construção e operação 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), em atualização à Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR.

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. 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.
- 2.3. 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 - PPI.
- 2.4. Resolução CFEP nº 73, de 24 de outubro de 2024, que delibera pelo apoio à estruturação, em caráter de projeto-piloto, de até 10 (dez) propostas subnacionais adicionais no setor de habitação para locação social e define os valores máximos a serem custeados pelo FEP para os projetos.
- 2.5. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.
- 2.6. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e suas alterações, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.
- 2.7. Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, que regulamenta os critérios e as condições para enquadramento e acompanhamento dos projetos de investimento considerados como prioritários na área de infraestrutura ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, para fins de emissão dos valores mobiliários de que tratam o art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e a Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, e revoga o Decreto nº 8.874, de 11 de outubro de 2016.
- 2.8. Instrução Normativa nº 11, de 08 de maio de 2024, que regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional por intermédio do Poder Público - PRÓ-MORADIA, de que trata a Resolução CCFGTS nº 1.072, de 13 de setembro de 2023.
- 2.9. Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências (LRF).
- 2.10. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade).
- 2.11. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.
- 2.12. Portaria STN/MF nº 138, de 2023, que estabelece normas gerais relativas à consolidação das contas públicas aplicáveis aos contratos de PPP.
- 2.13. Portaria MF nº 808, de 26 de julho de 2023, que estabelece condição para a concessão de garantia pela União nas operações de crédito interno e externo contratadas pelos Estados, Distrito Federal e Municípios.
- 2.14. Déficit habitacional no Brasil 2022, Fundação João Pinheiro - FJP. Belo Horizonte, 2024.

3. SUMÁRIO EXECUTIVO

3.1. Esta Nota Técnica conjunta foi elaborada pela Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades (SNH/MCID), em conjunto com a Secretaria Adjunta de Infraestrutura Social e Urbana, da Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos da Casa Civil da Presidência da República (SEPPI/CC/PR), tendo por objetivo apresentar a revisão e aprimoramento das diretrizes técnicas e institucionais para estruturação de projetos de Parceria Público-Privada (PPP) relacionados a empreendimentos habitacionais destinados parcial ou totalmente à locação social, a serem apoiados através do FEP.

4. CONTEXTUALIZAÇÃO

- 4.1. A Secretaria Nacional de Habitação 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 a locação 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 FEP, 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 para contratação de estudos específicos 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 Fundo de apoio à estruturação e ao desenvolvimento de projetos de concessões e parcerias público-privadas (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).

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. Nesse contexto, foi apresentada a Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR (SEI 3300614), elaborada pela Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, em conjunto com a Secretaria de Infraestrutura Social e Urbana, da Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos da Casa Civil da Presidência da República – SEPPI/CC/PR, contendo diretrizes técnicas e institucionais para estruturação de PPP relacionadas a empreendimentos habitacionais destinados parcial ou totalmente à locação social, a serem apoiados através do FEP.

4.7. Foram contratados – em conformidade com a Lei nº 13.529, de 2017, e com o Decreto nº 10.678, de 2021 – um projeto piloto em Campo Grande (MS) e outro em Recife (PE).

4.8. Em 2023, foi aprovada nova edição do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, atualizado pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que incorporou a locação social como nova linha de atendimento do programa.

4.9. Em 2024, por meio da Resolução nº 73, foi deliberado pelo Conselho de Participação no 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 (CFEP) o apoio à estruturação, em caráter de projetos-piloto, de até 10 (dez) propostas subnacionais adicionais no setor de habitação para locação social.

4.10. A partir das revisões normativas do PMCMV e da experiência dos primeiros pilotos, SNH e SEPPI entenderam necessária a atualização da nota técnica que subsidia a estruturação de projetos-pilotos. As alterações propostas representam um maior detalhamento e organização das diretrizes vigentes na estruturação dos primeiros pilotos e atualizações, como dito, em razão da nova legislação que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, mantido o objetivo central do projeto em alinhamento com a política nacional de habitação.

4.11. Assim, esta Nota Técnica consolida as diretrizes a serem observadas pelos agentes estruturadores do FEP e pelas empresas de consultoria, que deverão formular os novos estudos a serem contratados para a estruturação dos projetos voltados ao desenvolvimento de alternativas de atendimento habitacional da população de baixa renda por meio de mecanismos de locação social.

5. DIRETRIZES

5.1. O escopo dos trabalhos, a serem contratados pelos agentes estruturadores do FEP para desenvolvimento dos projetos de PPP de locação social, 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. Nesse sentido, esta Nota Técnica apresenta 10 (dez) diretrizes que deverão ser observadas na elaboração de todas as etapas de estruturação dos projetos de PPP relacionados à execução de empreendimentos habitacionais destinados à locação social no âmbito do FEP, sendo: Planejamento, Diagnóstico e Estudos; Estruturação do Contrato; Validação Externa; e Licitação da Concessão e Contratação. Assim como as atividades relacionadas à participação social, consultas ou audiências públicas, quando necessário.

5.3. As diretrizes especificadas no corpo desta Nota Técnica deverão ser observadas na estruturação de projetos, garantindo sempre o desenho de modelos adequados à realidade local, com a análise da melhor solução para cada contexto. Todos os elementos da estruturação devem ser avaliados pelo ente proponente, responsável pela sua implementação. É importante que os projetos sejam desenvolvidos de maneira a construir capacidades e conhecimentos e estruturados de forma a fomentar a produção, coleta e análise de dados que possam gerar evidências futuras do impacto do projeto.

5.4. Importante lembrar, também, que a presente iniciativa se enquadra no PMCMV, regulamentado pela Lei nº 14.620, de 13 julho de 2023, devendo ser observadas, no que couber, diretrizes e regras estabelecidas nos normativos específicos que tratam do programa.

5.5. São diretrizes da estruturação de projetos de Parceria Público-Privada (PPP) voltados para a locação de habitação de interesse social (HIS):

- Diretriz 1: Garantir a disponibilização de unidades habitacionais voltadas à locação social como investimento central da parceria público-privada.
- Diretriz 2: Garantir o atendimento prioritário às famílias de baixa renda nas unidades habitacionais voltadas à locação social.
- Diretriz 3: Considerar o comprometimento de no máximo 20% da renda familiar da Faixa Urbano 1 e 2, com a coparticipação obrigatória dos beneficiários.
- Diretriz 4: Garantir a prestação dos serviços de trabalho social, gestão condominial e patrimonial, e gestão da carteira de locatários sociais.
- Diretriz 5: Garantir qualificação urbanística das unidades habitacionais.
- Diretriz 6: Garantir a compatibilização com os planos diretores e projetos locais de desenvolvimento urbano.
- Diretriz 7: Garantir a conformidade normativa e induzir a inovação tecnológica e a qualificação dos projetos arquitetônicos.
- Diretriz 8: Estimular a realização de projetos com atratividade para o setor privado e alinhados à situação fiscal do ente público.
- Diretriz 9: Estabelecer apoio do poder concedente ao projeto de locação social.
- Diretriz 10: Estabelecer apoio federal às iniciativas locais de locação social.

6. DETALHAMENTO DAS DIRETRIZES

6.1. DIRETRIZ 1: Garantir a disponibilização de unidades habitacionais voltadas à locação social como investimento central da parceria público-privada.

6.1.1. Em consonância com a motivação da estruturação de projetos de PPP relacionados a empreendimentos habitacionais destinados à locação social, é imprescindível que o objeto central do projeto seja a viabilização de unidades habitacionais para locação social, o que inclui os investimentos para produção ou requalificação de unidades habitacionais de locação social, bem como os custos com os serviços decorrentes dos serviços da operação de locação social. Assim sendo, o contrato deve ser estruturado para viabilizar a construção e a operação das unidades habitacionais de locação social, garantido 50% do investimento (CAPEX) para os empreendimentos de locação social.

6.1.2. Outros investimentos e encargos poderão ser incorporados ao projeto quando incentivarem a viabilidade do projeto, como: i) a criação de oportunidade de geração de receitas acessórias, de forma a aumentar a atratividade e viabilidade do empreendimento, e ii) a qualificação da área onde serão instaladas as unidades habitacionais de locação social.

6.1.3. Para mitigar os custos do empreendimento ao setor público e incrementar a atratividade ao parceiro privado, poderão ser previstas outras fontes de receitas, como a locação ou alienação de imóveis para fins comerciais ou exploração econômica, assim como a alienação de parte das unidades habitacionais produzidas ou requalificadas pelo projeto, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento de locação social e que as unidades habitacionais a serem produzidas sejam majoritariamente destinadas à locação social.

6.1.4. Caso sejam propostas unidades habitacionais para alienação, as mesmas deverão estar em condomínio diferente daquele no qual se está propondo unidades habitacionais de locação social.

6.1.5. Além de oportunidade de geração de receitas acessórias, a construção e exploração de imóveis destinados a atividades de comércio ou serviços também podem ser considerados pelo projeto enquanto iniciativa de qualificação e dinamização dos espaços públicos.

6.1.6. As atividades comerciais localizadas junto às unidades habitacionais previstas devem ser 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.

6.1.7. Considerando a complexidade da estruturação dos projetos de PPP que, portanto, demanda recursos significativos na fase de estudos, é importante garantir que o projeto preveja no mínimo 500 unidades habitacionais para fins de locação social.

6.2. DIRETRIZ 2: Garantir o atendimento prioritário às famílias de baixa renda nas unidades habitacionais voltadas à locação social.

6.2.1. Em 2022, o déficit habitacional quantitativo total calculado pela Fundação João Pinheiro (FJP) foi de 6,215 milhões de domicílios e o “ônus excessivo com aluguel” foi seu principal componente. O ônus excessivo com aluguel urbano mensura famílias com até três salários mínimos de renda domiciliar e cujo gasto supere 30% da sua renda especificamente com o aluguel, o que pode resultar em dificuldades financeiras, perda de bem-estar e instabilidade habitacional devido à maior propensão de despejo. Esse componente representa 52,2% do total do déficit auferido. Considerando apenas as Regiões Metropolitanas, o ônus excessivo com aluguel chega a 62,2% do total do déficit. Destaca-se, ainda, que cerca de 80% dos domicílios nesta situação estão concentrados na faixa de renda domiciliar total de até dois salários-mínimos.

6.2.2. Diante desse contexto, vale lembrar que a política de habitação tem como objetivo reduzir as desigualdades sociais do país e ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento.

6.2.3. Estruturado para enfrentar tais desafios, importa destacar que o PMCMV preconiza o atendimento habitacional para três faixas de renda familiar. No contexto urbano, tem-se: Faixa Urbano 1 – aquela com famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$2.850,00, Faixa Urbano 2 – aquela com famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal entre R\$2.850,01 e R\$4.700,00 e Faixa Urbano 3 – famílias com renda bruta familiar mensal entre R\$4.700,01 e R\$8.000,00. Importa informar que, conforme estabelece o art. 5º da Lei nº 14.620, de 2023, tais faixas são ajustadas periodicamente, o que deve ser observado nas estruturações.

6.2.4. Visando a aderência da linha de atendimento de locação à realidade brasileira e, tão logo, ao PMCMV, fica estabelecida como diretriz que as unidades habitacionais para fins de locação social sejam destinadas a famílias com renda dentro do limite do Programa, ou seja, até a Faixa Urbano 3.

6.2.5. Sugere-se, complementarmente, que, para definir a prioridade de atendimento das famílias no que se refere a faixas de renda, a estruturação observe a composição do déficit habitacional local ou regional, bem como, a política de locação social do ente, caso existente

6.2.6. Para unidades habitacionais de locação social, a prioridade no atendimento deve ser para as famílias da Faixa Urbano 1 ou da Faixa Urbano 2 do PMCMV. Dessa forma, deve ser garantido o mínimo de 50% das unidades de locação social para atendimento das faixas 1 e 2, ao longo de todo o prazo da vigência da PPP.

6.2.7. O atendimento das famílias da Faixa Urbano 3 do MCMV nas unidades de locação social deverá ser justificado e atender a duas condicionantes, simultaneamente: i) ter aderência com a política local de habitação de interesse social e as especificidades do contexto local; e ii) deverá contribuir para a sustentabilidade do atendimento às Faixas Urbano 1 e 2.

6.2.8. No caso de unidades habitacionais destinadas à alienação, é recomendável que estejam inseridas nas faixas de renda do PMCMV, mas fica possibilitado o atendimento a outras faixas de renda, desde que necessários para dar viabilidade a estruturação da PPP.

6.2.9. Dado que os contratos serão de longo prazo, a estruturação poderá prever a vinculação das rendas limites dos beneficiários com o salário mínimo no contrato da PPP. Nesse caso, deverá ser apresentada nos estudos a devida correspondência de tais rendas limite com as faixas de atendimento do PMCMV vigentes à época para fins de atendimento desta diretriz.

6.2.10. Quanto à priorização das famílias a serem atendidas pelo projeto, o ente proponente deverá considerar as particularidades do contexto local, observadas as prioridades estabelecidas pelo PMCMV e, portanto, aderente ao previsto no art. 8º da Lei nº 14.620, de 2023.

6.3. DIRETRIZ 3: Considerar o comprometimento máximo da renda familiar, com a coparticipação obrigatória dos beneficiários.

6.3.1. Para parte das famílias de baixa renda, uma das principais preocupações é não ter condições econômicas de continuar a pagar o aluguel de sua moradia. É comum que essas famílias comprometam parte significativa de sua renda com os custos do morar, tendo que enfrentar uma forte queda de qualidade de vida para arcar com tais despesas. Nesse sentido, esta diretriz busca garantir que a oferta de moradia através de locação social não comprometa o orçamento familiar e assim facilite a reorganização financeira da família, estabelecendo um teto do comprometimento das famílias com os custos do morar.

6.3.2. A PPP deve observar a capacidade de pagamento das famílias, sendo obrigatória a coparticipação financeira de todos os beneficiários.

6.3.3. Assim sendo, indica-se para a estruturação dos projetos de PPP que a regra de comprometimento máximo da renda familiar seja de 20% para as famílias na Faixa Urbano 1 e 2, incluindo os custos com aluguel e condomínio, de forma a garantir que o programa seja sustentável para famílias de baixa renda. Para as famílias do Faixa Urbano 3 do PMCMV, entende-se que a contribuição do locatário seja equivalente a, no máximo, 30% da renda familiar.

6.3.4. O patamar de 20% determinado pela diretriz está dentro do limiar internacionalmente praticado, e do adotado pelo Fundação João Pinheiro na determinação do déficit habitacional brasileiro, que considera ônus excessivo com aluguel o comprometimento de mais de 30% da renda com o aluguel (Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil 2022 / FJP – Belo Horizonte, 2024).

6.3.5. Em consonância com o estabelecido no art. 5º, § 1º da Lei nº 14.620, de 2023, que dispõe sobre o PMCMV, 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.

6.3.6. Por fim, indica-se que deverão ser estabelecidos mecanismos contratuais que limitem o aumento dos preços dos aluguéis durante a execução dos contratos com os beneficiários do programa aos patamares acima indicados. 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 no contrato de concessão.

6.4. DIRETRIZ 4: Garantir a prestação de serviços de gestão condominial, patrimonial e gestão da carteira de locatários pelo concessionário.

6.4.1. A estruturação do projeto deverá especificar encargos na PPP que garantam o atendimento básico da população beneficiária com serviços relativos à locação social, inclusive de trabalho técnico social de suporte.

6.4.2. De forma a incentivar a prestação qualificada dos serviços, deverão ser previstos indicadores de desempenho com impacto em parcela de remuneração variável do concessionário. O sistema de mensuração de desempenho deve ser estruturado de forma a ter clareza, objetividade, fácil mensuração e parcimônia, com indicadores que avaliem aspectos em que o concessionário possui influência através de suas ações.

6.4.3. Recomenda-se prever a contratação de verificador independente para acompanhamento da execução contratual, incluindo o monitoramento da qualidade do serviço prestado e a mensuração do valor da contraprestação pecuniária a ser paga, por meio da avaliação do atendimento dos indicadores de desempenho. A realização de tais atividades por entidade independente visa reduzir potenciais atritos entre o poder concedente e o concessionário, garantir a transparência e que o projeto esteja sendo implementado conforme os padrões estabelecidos.

6.4.4. É importante garantir a participação social e que sejam ouvidas as famílias beneficiárias na avaliação dos serviços prestados.

6.4.5. Garantir a prestação de ações de trabalho social para as famílias

6.4.5.1. Considerando que se trata de operação destinada a atender famílias em vulnerabilidade social, enquadradas nas faixas de renda do PMCMV, é necessário que seja prevista a contratação de Trabalho Social de forma a garantir a inserção social da população beneficiária no território e no empreendimento, visando à melhoria das condições de vida, à concretização de direitos sociais, à articulação das políticas públicas e à garantia da sustentabilidade dos bens e serviços implantados.

6.4.5.2. O trabalho social deverá adotar como referência o normativo que regulamenta o Trabalho Social no PMCMV, com a promoção de ações inclusivas, contemplando atividades que garantam: i) mobilização, comunicação e participação social; ii) sustentabilidade da intervenção ou operação; iii) sustentabilidade ambiental, segurança alimentar e promoção da saúde; iv) desenvolvimento socioeconômico; e v) direitos humanos, educação, cidadania e cultura.

6.4.5.3. 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.

6.4.5.4. 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.

6.4.5.5. Caso o ente público local parceiro opte por realizar o trabalho social diretamente, tal previsão deverá constar na modelagem e contrato.

6.4.5.6. 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.

6.4.6. **Garantir a prestação da gestão condominial e patrimonial pelo concessionário**

6.4.6.1. É necessária a previsão de prestação de serviços de gestão condominial e patrimonial pelo concessionário, que contemplem a manutenção predial e dos sistemas de infraestrutura dos empreendimentos por toda a duração da parceria, garantida a qualidade e segurança dos espaços de convívio.

6.4.6.2. Além da manutenção, é importante que os serviços prevejam a modernização necessária da infraestrutura e dos sistemas de gestão, adequando-se aos avanços tecnológicos, no decorrer do tempo da concessão.

6.4.6.3. Deverão ser consideradas, 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.

6.4.6.4. **Garantir a gestão da carteira de locatários sociais**

6.4.6.5. Entendendo a gestão da carteira de locatários sociais como serviço central da política pública de Locação Social, deverá ser indicada na estruturação do projeto a forma como se darão: a seleção de famílias beneficiárias, a celebração do instrumento particular de locação residencial entre o concessionário e as famílias beneficiárias, a cobrança da contribuição da Locação Social e a execução das ações cabíveis para a retirada dos locatários sociais que descumprirem as regras contratuais ou da política.

6.4.6.6. Complementarmente, o concessionário deverá acompanhar, monitorar e controlar a ocupação das unidades habitacionais, de modo a evitar quantidade inadequada de moradores em determinada unidade ou, ao contrário, ociosidade e vacância de unidades habitacionais.

6.5. **DIRETRIZ 5: Garantir qualificação urbanística das unidades habitacionais.**

6.5.1. Visando oferecer um atendimento adequado às famílias beneficiárias, é essencial que os projetos de locação social estejam inseridos em áreas bem localizadas, que disponham de: i) infraestrutura urbana completa; ii) inserção urbana qualificada; e iii) situação fundiária regularizada.

6.5.2. **Infraestrutura urbana completa**

6.5.2.1. Devem ser indicadas áreas com infraestrutura urbana completa já instalada, que apresentem no mínimo, os seguintes serviços básicos: i) abastecimento de água potável; ii) esgotamento sanitário; iii) coleta de resíduos sólidos; iv) rede de energia elétrica; v) iluminação pública; vi) drenagem pluvial; e vii) sistema viário adequado e vias de acesso pavimentadas.

6.5.2.2. Poderá ser considerada a indicação de áreas com necessidade de complementação de infraestrutura urbana, desde que o proponente se comprometa com os investimentos necessários para assegurar que no momento da ocupação dos empreendimentos pelos beneficiários os serviços básicos já estejam instalados. Os estudos podem avaliar a possibilidade de atendimento da complementação entre os investimentos na própria PPP.

6.5.2.3. Quando existente qualquer risco ambiental na área de intervenção do projeto, é imprescindível que esteja devidamente controlado ou mitigado no momento da finalização das obras.

6.5.3. **Inserção urbana qualificada**

6.5.3.1. Os imóveis que abrigarão as unidades habitacionais da PPP deverão estar localizados em áreas consolidadas, preferencialmente em centralidades urbanas. Devem apresentar fácil acesso a: i) equipamentos públicos comunitários; ii) comércio e serviços; iii) transporte público coletivo; iv) postos de trabalhos.

6.5.3.2. O empreendimento habitacional deverá respeitar, no mínimo, os requisitos obrigatórios e condições mínimas de inserção urbana previstos para empreendimentos habitacionais integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida caracterizados como Qualificação Superior, nos termos indicados em Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, Anexo I.

6.5.3.3. 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.

6.5.3.4. Deve-se evitar a construção de conjuntos habitacionais monofuncionais de grande porte, respeitado preferencialmente o número máximo de 300 unidades habitacionais (UH) por empreendimento. Podem ser implantados empreendimentos contíguos desde que garantida a dinamicidade de usos no local, com soluções como a implantação de unidades comerciais nos térreos, a criação de centralidade comercial ou usos institucionais entre os empreendimentos.

6.5.4. **Situação fundiária regularizada**

6.5.4.1. É necessário que, na proposta inicial, os imóveis indicados estejam desocupados, livres de impedimentos à ocupação e em situação fundiária regular ou passível de regularização até a data de publicação do edital de licitação.

6.5.4.2. Havendo necessidade de transferência do imóvel para o ente público, tal situação deve estar consolidada antes do início do processo licitatório.

6.6. **DIRETRIZ 6: Garantir a compatibilização com os planos diretores e projetos locais de desenvolvimento urbano.**

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

6.6.1.1. A estruturação dos pilotos deve buscar total alinhamento com o plano diretor municipal ou equivalente, ou com plano de ação estadual ou regional, quando existentes, com os instrumentos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, com a legislação local, estadual e federal e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

6.6.1.2. A estruturação dos pilotos também deve estar alinhada com os planos locais de habitação de interesse social e outros planos setoriais existentes, bem como com projetos locais relacionados ao desenvolvimento urbano, buscando integração com as políticas urbanas de habitação, saneamento, mobilidade, desenvolvimento, meio ambiente, patrimônio e gestão do território.

6.6.1.3. 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.

6.6.1.4. No caso de projetos de requalificação ou reconversão de uso de edificações, 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.

6.6.1.5. Caso a estruturação do empreendimento envolva a indicação de qualquer 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 avalie a pertinência e proceda a tais alterações, com

aprovação nas instâncias legislativas apropriadas até a data de publicação do edital de licitação. Nessas hipóteses, cabe ao estruturador do projeto a elaboração de subsídios técnicos de motivação, justificativa e demais insumos necessários que suportem a alteração.

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

6.6.2.1. 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 e transferência do direito de construir.

6.6.2.2. 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.

6.6.2.3. Esses aspectos deverão ser considerados nos estudos de viabilidade, caso avaliado pertinente pelo poder público local.

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

6.7.1. A concepção de projetos arquitetônicos deve promover condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento aos requisitos de acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, a adequação das edificações às condições físicas do terreno, com a previsão de ambientes que favoreçam a vivência social das famílias, a conectividade e integração com o entorno imediato do empreendimento, além de alguma variação morfológica de fachadas, cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.

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

6.7.3. 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.

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

6.7.5. 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), visando à promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, a partir da 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), ou equivalentes à época.

6.7.6. 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.

6.7.7. Ainda, dado o agravamento da crise climática, considerando a execução de longo prazo das parcerias público-privadas, ganha ainda mais relevância a adoção das melhores práticas da Agenda ESG (Ambiental, Social e Governança) na estruturação dos projetos, sempre que possível.

6.7.8. Por fim, visando ampliar a sustentabilidade dos projetos e com o objetivo de que sejam desenvolvidos de forma socialmente responsável e reflitam práticas seguras de gestão ambiental, devem ser observados os Princípios do Equador.

6.8. **DIRETRIZ 8: Estimular a realização de projetos com atratividade para o setor privado e alinhados à situação fiscal do ente público.**

6.8.1. A estruturação do projeto deve observar a realidade fiscal do ente público.

6.8.2. De forma a garantir adesão do projeto às especificidades de cada localidade e à situação fiscal do ente, deverão ser estudados e apresentados, na fase de diagnóstico, múltiplos cenários que contribuam com a tomada de decisão dos entes públicos locais, apresentando as características principais dos empreendimentos e seus impactos econômico-financeiros, principalmente nos valores de contraprestação, mesmo que de forma preliminar. Os cenários devem indicar sempre que o resultado auferido com eventual exploração de atividade econômica reverta-se em benefício dos empreendimentos de locação social.

6.8.3. Visando garantir a atratividade dos projetos, os estudos podem considerar, além da construção de unidades habitacionais de interesse social, a possibilidade de agregar a construção de outras unidades habitacionais a serem alienadas 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.

6.8.4. O modelo econômico-financeiro não deve ser concentrado na contribuição das famílias beneficiárias (aluguel e condomínio), dado que tais pagamentos serão uma parcela limitada da renda familiar, conforme diretriz 3. A previsão de receitas deve abarcar majoritariamente a contraprestação pecuniária e outros tipos de receitas que subsidiem o pagamento das contribuições das famílias beneficiárias.

6.8.5. 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. Adicionalmente, deve ser avaliada a possibilidade de compartilhamento do risco de inadimplência, visando a sustentabilidade econômico-financeira do contrato.

6.8.6. Tendo em vista a natureza de longo prazo desses projetos, é importante que editais e minutas contratuais prevejam com clareza i) as metodologias e, preferencialmente, também a forma de determinação de taxas de desconto para eventuais reequilíbrios econômico-financeiros futuros, caso ocorram, e ii) sistema robusto de garantias públicas, com previsão inclusive de instrumento de fluxo.

6.9. **DIRETRIZ 9: Estabelecer apoio do poder concedente ao projeto de locação social.**

6.9.1. Esta diretriz diz respeito ao papel a ser desempenhado pelo poder concedente nas iniciativas locais de PPP de habitação para locação social.

6.9.2. Visando maior agilidade na eventual implementação de um projeto-piloto, o ente deve dispor de base legal e normativa própria que permita a atuação do setor público 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.

6.9.3. No caso de propostas apresentadas por governos estaduais, é importante que o proponente se responsabilize pela articulação institucional com os governos municipais que sediam os terrenos incorporados à proposta, para garantir a efetiva parceria necessária para o bom desenvolvimento do projeto.

6.9.4. Além disso, o poder concedente deverá contar 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. É muito importante que os estudos verifiquem se o ente público local conta com estrutura institucional e administrativa capaz de assumir a gestão do parque público de habitação social destinado à locação, devendo prever modelo de governança para a gestão contratual no produto de “Manual da PPP”.

6.9.5. Para a viabilização da iniciativa, além de contraprestações públicas, pecuniárias ou não pecuniárias, caberá ao poder concedente a constituição de sistema de garantias públicas robusto, e a possibilidade de contribuição por meio de aporte de recursos, de que trata o § 2º do art. 6º da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e de terrenos para a implantação de empreendimento novo ou de imóvel edificado para requalificação.

6.10. **DIRETRIZ 10: Estabelecer apoio federal às iniciativas locais de locação social.**

- 6.10.1. Esta diretriz diz respeito ao papel a ser desempenhado pela União na política de apoio a iniciativas locais de PPP de habitação para locação social.
- 6.10.2. O apoio da União é realizado por meio do custeio dos estudos de estruturação dos projetos e da assistência técnica na fase de planejamento da concessão, suportados pelo FEP.
- 6.10.3. Adicionalmente, a estruturação da PPP poderá contar com disponibilização de imóveis da União, quando identificados imóveis aderentes ao projeto, e mediante a avaliação por parte dos órgãos ou instituições federais competentes.
- 6.10.4. Os estudos contratados para estruturação do projeto devem ainda estudar o apoio do governo federal por meio do acesso do ente proponente às linhas de financiamento disponíveis no âmbito das instituições federais.
- 6.10.5. Entre as fontes de financiamento disponíveis, destacam-se: i) a linha financiada do Programa Minha Casa, Minha Vida, por meio de recursos do FGTS, no que se refere às unidades para alienação (conforme Instrução Normativa nº 48, de 19 de dezembro de 2022), e ii) o financiamento a ente público por meio da modalidade Parceria Público-Privada do Programa PRÓ-MORADIA (conforme Instrução Normativa nº 11, de 08 de maio de 2024, Anexo VII - Modalidade Parceria Público-Privada), para financiamento de eventual aporte do ente público.
- 6.10.6. Por fim, cabe destacar que o setor de habitação social, pertence ao rol de setores prioritários para fins de enquadramento de projetos de investimentos em que há possibilidade de emissão de debêntures de infraestrutura e incentivadas, exclusivamente para contratos de PPP (inciso XII do art. 4º do Decreto nº 11.964, de 2024).
- 6.10.7. O apoio federal não envolverá participação da União na gestão contratual, patrimonial ou condominial do empreendimento, ou para o pagamento de contraprestação ou para qualquer despesa ao longo da duração do contrato de PPP. Tampouco haverá participação da União com recursos não onerosos para pagamento de aporte.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 7.1. Nesta Nota Técnica foram apresentadas as diretrizes a serem adotadas na estruturação de projetos-piloto de PPP, para construção e operação 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, atendendo a beneficiários do PMCMV, seguindo as orientações estabelecidas pela Política Nacional de Habitação e pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que dispõe sobre o PMCMV.
- 7.2. Salienta-se que estas diretrizes deverão ser aplicadas na elaboração de todas as etapas de estruturação dos projetos de PPP: Planejamento, Diagnóstico e Estudos, Estruturação do Contrato, Validação Externa e Licitação da Concessão e Contratação, assim como as atividades relacionadas à participação social, consultas ou audiências públicas.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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, conforme prevê o art.5º da Resolução CFEP nº 73, de 24 de outubro de 2024:
- Art. 5º As estruturações dos projetos deverão observar as diretrizes da Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR e suas alterações.*
- 7.5. Por fim, sugere-se encaminhar esta Nota Técnica à CAIXA, enquanto Administradora do FEP, para que sejam tomadas providências para o debate técnico e a internalização das diretrizes apresentadas.

(assinado eletronicamente)

LAURA RENNÓ TENENWURCEL

Coordenadora-Geral de Projetos Especiais

(assinado eletronicamente)

ALESSANDRA D'AVILA VIEIRA

Diretora do Departamento de Produção Social da Moradia
Secretaria Nacional de Habitação
Ministério das Cidades

(assinado eletronicamente)

BARTIRA TARDELLI NUNES

Diretora de Programa
Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Inves
Casa Civil da Presidência da República

De acordo.

De acordo.

(assinado eletronicamente)

AUGUSTO HENRIQUE ALVES RABELO

Secretário Nacional de Habitação
Secretaria Nacional de Habitação
Ministério das Cidades

(assinado eletronicamente)

MANOEL RENATO MACHADO FILHO

Secretário Adjunto de Infraestrutura Social e Urb
Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Inves
Casa Civil da Presidência da República



Documento assinado eletronicamente por **Laura Rennó, Coordenadora-Geral de Projetos Especiais**, em 14/02/2025, às 10:08, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Alessandra D'avila Vieira, Diretora de Produção Social da Moradia**, em 14/02/2025, às 11:41, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Augusto Henrique Alves Rabelo, Secretário Nacional de Habitação**, em 15/02/2025, às 13:03, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Bartira Tardelli Nunes, Usuário Externo**, em 17/02/2025, às 17:15, 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 18/02/2025, às 10:17, 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 **5112690** e o código CRC **C178F8D6**.