

Ministério das Cidades

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 1.296, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2024

Estabelece procedimentos para o acompanhamento, a revisão das metas de regularização fundiária e o encerramento dos contratos de repasse e termos de compromisso custeados pelas ações Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social, Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade, Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários e Saneamento Integrado observando os procedimentos de acompanhamento, de revisão da meta de regularização fundiária e de encerramento estabelecidos nesta Portaria.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, e no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, resolve:

Art. 1º Os contratos de repasse e termos de compromisso em vigor que tenham sido firmados até 16 de outubro de 2023 e sejam custeados pelas ações de Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social, Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade, Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários e Saneamento Integrado observarão os procedimentos de acompanhamento, de revisão da meta de regularização fundiária e de encerramento estabelecidos nesta Portaria.

§ 1º As diretrizes e os conceitos estabelecidos nesta Portaria também poderão ser aplicados pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, na qualidade de mandatária da União, na análise da Prestação de Contas Final - PCF de instrumentos com obras já concluídas ou com vigência vencida.

§ 2º Para os efeitos desta Portaria, considera-se:

I - operação: conjunto de atividades pactuadas expressas em um contrato de repasse ou termo de compromisso custeado pelas ações Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social, Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade, Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários e Saneamento Integrado;

II - tomador: ente público com o qual a União tenha pactuado uma operação;

III - infraestrutura essencial: é constituída de abastecimento de água potável coletivo ou individual; coleta e tratamento do esgotamento sanitário coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos públicos definidos pelo município em função das necessidades locais e características regionais;

IV - novas unidades habitacionais - imóveis construídos e destinados ao uso habitacional da população beneficiada com recursos da operação;

V - outras edificações - imóveis novos destinados à instalação de equipamentos públicos ou, ainda, edificações auxiliares à prestação de serviços de infraestrutura essencial, construídos com recursos da operação;

VI - prestação de contas final - PCF: demonstração e verificação de resultados físicos e financeiros com elementos que permitam avaliar a execução do objeto da operação e o alcance das metas nela previstas;

VII - prestação de contas final aprovada com ressalva: prestação de contas em que é evidenciado descumprimento de obrigação assumida na operação, impropriedade ou outra falta de natureza formal que não resulte em dano financeiro ao erário;

VIII - regularização fundiária - Reurb: conjunto de ações que objetivem a regularização jurídico-fundiária do assentamento objeto da intervenção, com titulação em favor das famílias moradoras, preferencialmente em nome da mulher;

IX - titularidade de áreas com novas edificações: exercício de plenos poderes sobre imóvel em que tenham sido erigidas novas unidades habitacionais e outras edificações, cuja comprovação dar-se-á com a apresentação de um dos documentos relacionados na tabela constante do Anexo II;

X - titulação das famílias: registro do direito real sobre imóvel, na matrícula do lote ou da unidade habitacional, em nome das famílias beneficiárias da operação;

XI - revisão das metas de regularização fundiária: redefinição das áreas e do universo de famílias que deverão ser obrigatoriamente contempladas pela regularização fundiária, a partir da análise dos perímetros que tenham recebido novas unidades habitacionais ou daqueles que possuam infraestrutura essencial e nos quais os investimentos em abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica ou pavimentação tenham sido custeados com recursos da operação; e

XII - legalização de edificações: procedimentos visando a formalização do processo de parcelamento e edificação de unidades habitacionais, equipamentos públicos ou outros edifícios, envolvendo aquisição de imóveis, licenciamento e registro de projetos, individualização de matrículas e constituição de compromisso de direito real em favor das famílias beneficiárias, quando for o caso.

Art. 2º A CAIXA, na qualidade de mandatária da União, deverá verificar o estágio de execução das metas pactuadas de cada uma das áreas abrangidas pelas operações, solicitando ao tomador a apresentação de relatório contendo:

I - documentação que permita aferir o estágio alcançado no processo de regularização fundiária, tais como:

a) diagnóstico fundiário em forma de mapa;

b) levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

c) cadastro físico e socioeconômico;

d) projeto de regularização fundiária aprovado;

e) protocolo do projeto e da certidão de regularização fundiária no cartório juntamente com a lista de beneficiários;

f) matrículas individualizadas de lotes ou novas unidades habitacionais; e

g) matrículas com direitos reais constituídos em nome das famílias.

II - cronograma atualizado de execução das metas de regularização fundiária e, quando for o caso, de equacionamento da titularidade das áreas, considerado o prazo da vigência da operação; e

III - documentação atualizada que indique a situação da titularidade dos imóveis em que tenham sido construídas novas unidades habitacionais ou outras edificações, conforme quadro constante do Anexo II.

§1º O tomador deverá indicar no relatório, quando existirem, áreas cuja regularização fundiária não seja obrigatória, nos termos dos manuais vigentes das ações de Apoio à urbanização de assentamentos precários e Apoio à urbanização de assentamentos precários por meio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, publicados no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, apresentando proposta de revisão das metas, de acordo com o modelo constante do Anexo I, acompanhada de planta da poligonal ou poligonais da intervenção com indicação do perímetro ou perímetros dotados de infraestrutura essencial completa e as áreas nas quais os investimentos em abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica ou pavimentação tenham sido realizados com recursos da operação, com indicação da quantidade de lotes, bem como das novas unidades habitacionais.

§2º O tomador deverá mencionar no relatório, quando existirem, fatores que estejam impedindo que a meta de regularização fundiária se cumpra no prazo definido no cronograma em vigor, podendo, neste caso, solicitar eventual prorrogação de prazo da operação.

§3º O tomador deverá mencionar no relatório, quando existirem, motivos alheios a sua governabilidade que impeçam a continuidade da regularização fundiária, apresentando os documentos correspondentes, nos termos do art. 10 desta Portaria.

Art. 3º A CAIXA deverá solicitar ao tomador que apresente no relatório referido no art. 2º, nos prazos a seguir especificados, em conformidade com o status de execução das operações:

I - até trinta dias da solicitação da CAIXA, para operações com obra física e trabalho social concluídos;

II - até sessenta dias da solicitação da CAIXA, para operações em andamento, com execução acima de cinquenta por cento; e

III - até noventa dias da solicitação da CAIXA, para operações em andamento, com execução até cinquenta por cento.

Parágrafo único. O descumprimento dos prazos sujeitará a operação à ressalva na PCF, bem como poderá implicar em restrições nos processos seletivos promovidos no âmbito dos programas e ações sob gestão do Ministério das Cidades.

Art. 4º A CAIXA deverá analisar o relatório, ratificar as metas de regularização fundiária e enquadrar cada área objeto da operação em uma das seguintes situações:

I - regularização fundiária concluída: documentação apresentada permite atestar que a meta de regularização fundiária foi concluída em todas as áreas consideradas obrigatórias considerando para este fim o registro da Certidão de Regularização Fundiária acompanhada do projeto, tendo sido iniciada a entrega dos títulos às famílias;

II - regularização fundiária em andamento: documentação apresentada permite atestar que não há obstáculos para continuidade das ações de regularização fundiária para o universo de famílias previsto;

III - regularização fundiária dispensada: documentação apresentada permite atestar que:

a) há fatores fora da governabilidade do tomador que estão impedindo, temporariamente, a continuidade dos procedimentos de regularização fundiária para o universo previsto; ou

b) na data da publicação desta Portaria, as áreas incluídas na poligonal de intervenção tenham mais de 15 anos de ocupação sem interrupção ou oposição, em conformidade com o disposto no art. 1.238 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil e com as demais regras de usucapião aplicáveis ao caso concreto.

IV - regularização fundiária inexigível: documentação entregue permite atestar que existem áreas que não apresentam os requisitos para exigência de obrigatoriedade da execução das metas de regularização fundiária.

Parágrafo único. A existência de mais de uma situação em uma mesma operação deverá ser identificada, quantificada e representada na poligonal.

Art. 5º No caso da legalização de empreendimentos habitacionais erigidos em terrenos desocupados, adquiridos, recebidos em doação ou desapropriados com esta finalidade, a conclusão da meta pode se dar a partir da indicação das matrículas individualizadas e da relação correspondente de famílias beneficiárias, com declaração do tomador de que se compromete com a constituição de direitos reais em seu favor.

Art. 6º Operações que possuam áreas enquadradas no inciso II do art. 4º deverão ser monitoradas de acordo com a meta e o cronograma atualizado e só poderão ser encerradas quando estiverem concluídas as obras físicas, o trabalho social e tenha sido alcançada a meta global pactuada de regularização fundiária.

Parágrafo único. No final da vigência da operação, o descumprimento sem motivo justificável da meta de regularização fundiária ou do cronograma repactuado será caracterizado como desídia do tomador, e dará ensejo à ressalva na PCF, bem como poderá implicar em restrições nos processos seletivos promovidos no âmbito dos programas e ações sob gestão do Ministério das Cidades.

Art. 7º Operações enquadradas no inciso III do art. 4º poderão ser encerradas e a conclusão da regularização poderá ser delegada ao tomador, desde que:

I - estejam concluídas as obras físicas e o trabalho social;

II - seja comprovado o equacionamento da titularidade dos imóveis em que tenham sido erigidas novas unidades habitacionais e outras edificações; e

III - estejam cumpridas outras condições para dispensa previstas nos arts. 8º e 9º desta Portaria.

§ 1º Para fins de comprovação da titularidade dominial dos imóveis de que trata o inciso II será exigida a documentação comprobatória correspondente, constante da relação apresentada no Anexo II.

§ 2º A ausência de comprovação da titularidade dominial dos imóveis não constituirá impeditivo para delegação da conclusão da regularização fundiária ao tomador, desde que se observem todas as condições a seguir:

I - as obras e serviços apresentem funcionalidade e estejam sendo utilizados pelo público beneficiário;

II - o receptor ou o beneficiário esteja na posse dos imóveis;

III - esteja em curso ação judicial ou administrativa nos órgãos competentes para regularização da dominialidade;

IV - seja lavrado termo de responsabilidade assinado pela autoridade máxima do receptor de que eventuais custas adicionais com a desapropriação, a transferência ou a regularização da dominialidade serão de responsabilidade exclusiva do receptor; e

V - a área estiver inserida em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, instituída na forma prevista na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constitua Núcleo Urbano Informal classificado como Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S, nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou tenha sido objeto de demarcação urbanística, nos termos do disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 8º Para fins de enquadramento na alínea "a" do inciso III do art. 4º, entende-se como fatores fora da governabilidade do tomador:

I - existência de imóvel vazio ou cujo beneficiário não tenha sido identificado, se recuse a entregar a documentação necessária ao registro ou não seja elegível para ações de regularização fundiária de interesse social, bem como conflitos relacionados à definição de beneficiário;

II - existência de ação judicial que, comprovadamente, interfira na conclusão da meta de regularização fundiária; e

III - existência de um ou mais fatores não atribuíveis ao tomador e que, comprovadamente, interfiram na conclusão da meta de regularização fundiária.

§1º Em qualquer uma das situações apresentadas nos incisos do caput deste artigo, o tomador deverá apresentar à CAIXA, juntamente com a solicitação de dispensa de cumprimento de meta, termo em que se comprometa a executar e finalizar a meta dispensada com recursos próprios.

