

7.1.2 Limites de Enquadramento:

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EX-CETO DF	NORTE E NORDESTE
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	135.000	125.000	120.000	120.000
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	125.000	120.000	115.000	115.000
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	115.000	110.000	105.000	100.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	100.000	95.000	90.000	85.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	80.000	75.000	75.000	70.000
Demais municípios	70.000	70.000	70.000	70.000

7.1.3 Serão admitidas, exclusivamente a título de contrapartida do mutuário, vedado seu financiamento, unidades integrantes de empreendimentos que:

a) excedam os limites dispostos nos subitens 7.1.1 ou 7.1.2 deste Anexo; e

b) possuam finalidades distintas daquelas contempladas pelo art. 2º do Regulamento anexo à Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, do Conselho Monetário Nacional.

7.1.4 A verificação do número de habitantes dos municípios, bem como a classificação em região metropolitana, região integrada do entorno e capital regional, deverá ser feita com base nos dados mais recentes, disponíveis no sítio eletrônico da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE."

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Fica revogado o parágrafo único do art. 1º da Instrução Normativa nº 23, de 2015.

INÊS MAGALHÃES

PORTARIA Nº 146, DE 26 DE ABRIL DE 2016

Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

A MINISTRA DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 10 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e o art. 11 do Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, resolve:

Art.1º Ficam estabelecidas, na forma do Anexo, as diretrizes para elaboração de projetos de empreendimentos destinados a aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Parágrafo único. As especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos encontram-se disponíveis no sítio eletrônico www.cidades.gov.br.

Art.2º Fica revogado o Anexo IV da Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades.

Art.3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação

INÊS MAGALHÃES

ANEXO I

1. FINALIDADE

1.1. As diretrizes de projeto, as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas do empreendimento instituídos por esta Portaria devem ser observadas na elaboração e aprovação dos projetos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

1.1.1. As especificações mínimas da unidade habitacional e do empreendimento são de observância obrigatória e têm o intuito de ampliar a qualidade arquitetônica das edificações e de seu entorno.

1.2. Além do disposto nesta Portaria, os projetos de empreendimentos deverão observar o conteúdo dos Cadernos Minha Casa + Sustentável disponíveis no sítio eletrônico www.cidades.gov.br.

1.2.1. Os Cadernos Minha Casa + Sustentável consistem em recomendações e orientações para elaboração de projeto com melhor qualidade ambiental e serão considerados como referência na sua análise.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Empreendimento é a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais e não residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres e equipamentos públicos e privados.

2.2. O empreendimento deverá ser dotado de infraestrutura urbana básica: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo.

2.3. O empreendimento deverá estar inserido na área urbana ou em zonas de expansão.

2.3.1 Não serão admitidos empreendimentos situados em zona de expansão criada há menos de 2 (dois) anos da data da contratação.

2.3.2.O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à malha urbana e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas para atividades comerciais locais.

2.4. Para efeitos desta portaria, um empreendimento será considerado contíguo a outro quando a menor distância, em linha reta, do ponto do perímetro da sua poligonal mais próximo ao perímetro da poligonal do outro empreendimento for igual ou inferior a 1.000 (um mil) metros.

2.5. Serão submetidos pelas instituições financeiras oficiais federais, à avaliação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades - SNH.

a) Empreendimento ou empreendimentos contíguos com mais de 1.000 (um mil) unidades habitacionais a serem contratados com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR;

b) Empreendimento ou empreendimentos contíguos com mais de 500 (quinhentas) unidades habitacionais a serem contratados com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS.

2.6. Deverão ser respeitados os seguintes limites máximos de número de unidades habitacionais:

a) 2.000 (duas mil) unidades habitacionais por empreendimento isolado e 3.000 (três mil) por empreendimento contíguo a serem contratados com recursos advindos da integralização de cotas no FAR;

b) Conforme regulamentação específica, no caso de empreendimentos serem contratados com recursos transferidos ao FDS.

2.7. Empreendimento ou empreendimentos contíguos deverão garantir áreas para a implantação de equipamentos públicos necessários para o atendimento da demanda gerada, conforme identificado no Relatório Diagnóstico de Demanda, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.

2.8. O parcelamento de glebas para a implantação de empreendimentos deverá ser feito, preferencialmente, na forma de loteamento.

2.9. O empreendimento a ser implantado em regime de condomínio deverá observar o número máximo de 300 (trezentas) unidades habitacionais por condomínio.

2.10. O empreendimento deve prever que as famílias com crianças em idade escolar, sejam atendidas por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, no seu entorno.

2.11. O projeto do empreendimento deverá estar acompanhado de declaração de viabilidade operacional emitida pelas concessionárias de saneamento e de energia elétrica.

2.11.1. Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

a) o projeto técnico deverá atender às diretrizes da concessionária, e

b) a concessionária ou o poder concedente deverá responsabilizar-se pela operação do sistema a ser implantado.

c) As redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável e as soluções para o esgotamento sanitário, deverão estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa.

2.12. Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência, ou a famílias das quais façam parte pessoas com deficiência, deverão ser adaptadas de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades (www.cidades.gov.br).

3. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

3.1. Os projetos dos empreendimentos deverão ser elaborados visando a promoção de condições dignas de habitabilidade, acesso a serviços básicos de infraestrutura e equipamentos sociais, bem como sua adequada inserção no território do Município. Para tanto deverão ser observadas as seguintes diretrizes, agrupadas em Eixos Estruturadores do Desenho Urbano:

3.1.1. Conectividade:

a) O projeto do empreendimento deverá prever sua adequada inserção e conectividade com seu entorno físico;

b) O parcelamento da gleba, onde será implantado o empreendimento, deverá ser feito preferencialmente pela modalidade loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas revisões;

c) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo ente público local, quando existente;

d) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo ente público local para a área, quando existentes;

e) O projeto do empreendimento deverá considerar o entorno, de forma a superar ou compensar os impactos negativos provenientes das barreiras físicas naturais ou construídas entre o empreendimento e o restante da cidade;

f) O empreendimento não deverá se constituir em barreira física à conexão com a cidade.

3.1.2. Mobilidade:

a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia;

b) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a permitir a circulação de diversos modais de transporte e garantir o livre acesso de serviços públicos;

c) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme os termos da NBR 9050;

d) O projeto do empreendimento deve prever a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços livres públicos de circulação.

3.1.3. Diversidade:

a) As áreas institucionais do empreendimento e as áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços devem ser propostas de forma a induzir a criação de microcentralidades;

b) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços;

c) As áreas institucionais do empreendimento devem ter dimensão e forma compatíveis com o porte dos equipamentos públicos comunitários previstos em Instrumento de Compromisso, RDD e Matriz de Responsabilidades;

d) As áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços devem ter dimensão e distribuição compatíveis com o porte do empreendimento e com a diversidade de atividades que este porte poderá demandar;

e) É desejável que o projeto do empreendimento preveja diferentes tipos de implantação e tipologias de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).

3.1.4. Infraestrutura e sustentabilidade:

a) O projeto do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a minimizar a necessidade de cortes e aterros, e evitar prevenir casos de escorregamentos e, erosões erosão do solo e evitar a eliminação remoção dos elementos arbóreos existentes;

b) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação;

c) O projeto do empreendimento deve adotar estratégias para proporcionar melhores condições de conforto ambiental térmico, de acordo com as condições climáticas e características físicas e geográficas a zona bioclimática do sítio físico selecionado e seu entorno;

d) O projeto do empreendimento deverá prever estratégias para a redução do consumo de energia e propiciar, quando possível, a utilização de fontes renováveis de energia (solar, eólica, etc.);

e) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo;

f) O projeto do empreendimento deverá favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento;