



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO Nº 7.499, DE 16 DE JUNHO DE 2011.

Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, incisos IV e VI, alínea “a”, da Constituição, e tendo em vista o disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais, à requalificação de imóveis urbanos e à produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e compreende os seguintes subprogramas:

- I - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e
- II - Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR.

Parágrafo único. A execução do PMCMV observará as definições do [parágrafo único do art. 1º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

Art. 2º Para a execução do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira:

- I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional;
- II - transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS de que tratam, respectivamente, a [Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001](#), e a [Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993](#);
- III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em municípios com população de até cinquenta mil habitantes;
- IV - participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab; e
- V - concederá subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular.

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do **caput** dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos municípios com população entre vinte mil e cinquenta mil habitantes, por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos de regulamento do Ministério das Cidades.

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá estabelecer, entre outras condições, atendimento aos municípios com população urbana igual ou superior a setenta por cento de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo estado.

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os requisitos constantes do [art. 3º da Lei nº 11.977, de 2009](#), e o limite de renda familiar mensal estabelecido no art. 1º deste Decreto.

§ 1º O Ministério das Cidades definirá os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV, observado o **caput**.

§ 2º Além dos requisitos de que trata o **caput**, os estados, os municípios e o Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Ministério das Cidades.

Art. 4º Em áreas urbanas, deverão ser respeitados os seguintes critérios de prioridade para projetos do PMCMV, observada a regulamentação do Ministério das Cidades:

I - a doação pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios de medidas de desoneração tributária para as construções destinadas à habitação de interesse social; e

III - a implementação pelos municípios dos instrumentos da [Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001](#), que visam ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.

CAPÍTULO II

DO PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO URBANA - PNHU

Art. 5º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais, ou a requalificação de imóveis urbanos.

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º.

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU.

Art. 6º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU deverão ser respeitados os seguintes requisitos, observada a regulamentação do Ministério das Cidades:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica e que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, à saúde, ao lazer e ao transporte público.

Art. 7º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:

I - facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial; ou

II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

§ 1º A subvenção de que trata o **caput** será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário, e será cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, até o limite máximo a ser fixado em ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão.

§ 2º A subvenção de que trata o **caput** poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos estados, do Distrito Federal ou dos municípios.

Art. 8º As operações realizadas com recursos previstos no inciso II do art. 2º beneficiarão famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) e ocorrerão na forma de regulamento estabelecido por ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, observadas as

seguintes condições:

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares, produzidos com os recursos de que trata o **caput**, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio.

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas.

§ 3º Nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, serão dispensadas as condições de que tratam os incisos I e III do **caput** quando as operações forem vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem o reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, na forma de regulamento estabelecido por ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão.

§ 4º As intervenções de que trata o § 3º deverão ser:

I - executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o [art. 1º da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007](#); ou

II - financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, inseridas no Programa de Aceleração do Crescimento - PAC.

§ 5º As subvenções econômicas serão concedidas nas prestações do financiamento, ao longo de cento e vinte meses, observados ainda os seguintes dispositivos:

I - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica; e

II - não se admite transferência **inter vivos** de imóveis sem a respectiva quitação.

§ 6º Serão consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV e que estejam em desacordo com o inciso II do § 5º.

Art. 9º Compete à Caixa Econômica Federal - CEF, na condição de Agente Gestor do FAR, expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais na operacionalização do PMCMV, com recursos transferidos ao FAR.

Parágrafo único. Caberá às instituições financeiras oficiais federais, dentre outras obrigações decorrentes da operacionalização do PMCMV, com recursos transferidos ao FAR:

I - responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do PMCMV os imóveis produzidos; e

II - adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver intermediado.

Art. 10. A concessão de subvenção econômica, nas operações de que trata o inciso III do **caput** do art. 2º, beneficiará famílias com renda bruta mensal limitada a R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), com o objetivo de:

I - facilitar a produção de imóvel residencial; e

II - remunerar as instituições ou agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH habilitados a atuar no programa.

§ 1º O Ministério das Cidades definirá a tipologia e o padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente.

§ 2º Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o **caput**, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante somente poderá receber recursos até o máximo de quinze por cento do total ofertado em cada oferta pública, considerado o limite de cem unidades habitacionais por município, na forma regulamentada em ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, que disporá sobre os seguintes aspectos:

- I - valores e limites das subvenções individualizadas destinadas a cada beneficiário;
- II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas; e
- III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções.

Art. 11. Caberá ao Ministério das Cidades a regulamentação do PNHU, especialmente em relação:

- I - à fixação das diretrizes e condições gerais de execução;
- II - à distribuição regional dos recursos e à fixação dos critérios complementares de distribuição; e
- III - ao estabelecimento dos critérios adicionais de priorização da concessão da subvenção econômica.

Art. 12. A gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU, de que trata o inciso I do **caput** do art. 2º, será efetuada pela CEF.

Art. 13. Os Ministros de Estado das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão fixarão, em ato conjunto:

- I - a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do PNHU;
- II - os valores e limites máximos de subvenção; e
- III - as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica.

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO RURAL - PNHR

Art. 14. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta não ultrapasse R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por intermédio de operações de repasse de recursos do Orçamento Geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do FGTS.

Parágrafo único. A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR.

Art. 15. A subvenção econômica do PNHR será concedida no ato da contratação da operação pelo beneficiário, com o objetivo de:

- I - facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;
- II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelos agentes financeiros; ou
- III - complementar a remuneração do agente financeiro, nos casos em que o subsídio não esteja vinculado a financiamento.

§ 1º A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário, até o limite máximo a ser fixado em ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão e, excetuados os casos previstos no inciso III do **caput**, será cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do [art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990](#), com recursos do FGTS.

§ 2º A subvenção econômica do PNHR poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos estados, Distrito Federal ou municípios.

§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, em ato conjunto.

Art. 16. O Ministério das Cidades regulamentará as diretrizes e condições gerais de operação, gestão, acompanhamento, controle e avaliação do PNHR.

Art. 17. A gestão operacional do PNHR será efetuada pela CEF, sem prejuízo da participação de outras instituições financeiras oficiais federais.

Art. 18. Os Ministros de Estado das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão fixarão, em ato conjunto, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do PNHR.

CAPÍTULO IV

DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Nos empreendimentos não constituídos exclusivamente por unidades enquadradas no PMCMV, a redução de custas e emolumentos prevista no [art. 42 da Lei no 11.977, de 2009](#), alcançará apenas a parcela do empreendimento incluída no programa.

Art. 20. Para obtenção da redução de custas e emolumentos prevista no [art. 43 da Lei no 11.977, de 2009](#), o interessado deverá apresentar ao cartório os seguintes documentos:

I - declaração firmada pelo beneficiário, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro ou averbação requerido é o primeiro imóvel residencial por ele adquirido;

II - declaração do vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel nunca foi habitado; e

III - declaração firmada pelo agente financeiro responsável atestando o enquadramento da operação às condições estabelecidas para o PMCMV.

Parágrafo único. As exigências previstas neste artigo poderão ser supridas mediante a inclusão de cláusulas específicas no instrumento contratual levado a registro ou averbação.

Art. 21. Na regularização jurídica de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao cartório de registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização.

§ 1º A regularização prevista no **caput** poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º Na regularização fundiária a cargo da administração pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV do **caput** caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público.

§ 3º O registro do parcelamento de que trata o **caput** será efetivado independentemente da retificação de registro da gleba sobre a qual se encontra implantado e da aprovação de projeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. Os Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão poderão, em ato conjunto, rever anualmente os limites de renda familiar estabelecidos, na forma deste Decreto, para o PNHU e PNHR.

Parágrafo único. Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos neste

Decreto deverão ser observados os limites fixados no § 6º do [art. 3º da Lei nº 11.977, de 2009](#).

Art. 23. A participação dos estados, Distrito Federal e municípios no âmbito do PMCMV será regida por Termo de Adesão, a ser definido pelo Ministério das Cidades, que conferirá aos estados, municípios e ao Distrito Federal as seguintes atribuições:

I - executar a seleção de beneficiários do PMCMV, observada a regulamentação do Ministério das Cidades;

II - executar o trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, definido como um conjunto de ações que visam promover o desenvolvimento da população beneficiária, de forma a favorecer a sustentabilidade do empreendimento, mediante a abordagem dos temas mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, e geração de trabalho e renda;

III - promover ações que facilitem a elaboração e execução de projetos, na forma disposta no art. 4º; e

IV - firmar, a cada projeto, instrumento de compromisso com a execução dos equipamentos e serviços, de que trata o inciso IV do art. 6º.

Art. 24. Os recursos vinculados ao PNHU e ao PNHR, previstos neste Decreto, serão transferidos para a CEF, na qualidade de gestor operacional, pelo Ministério das Cidades, conforme programação orçamentário-financeira a ser definida pelos Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão.

Art. 25. Em casos de utilização dos recursos de subvenção econômica vinculada ao PMCMV em finalidades e condições diversas daquelas definidas em Lei e na forma deste Decreto, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em Lei.

Art. 26. Fica instituído o Comitê de Acompanhamento do Programa Minha Casa, Minha Vida - CAPMCMV, com a finalidade de acompanhar e avaliar as atividades do Programa.

§ 1º O CAPMCMV será integrado por um representante titular e um suplente dos seguintes órgãos:

I - Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, responsável pela sua coordenação e por oferecer os meios necessários ao seu funcionamento;

II - Casa Civil da Presidência da República;

III - Ministério das Cidades; e

IV - Ministério da Fazenda.

§ 2º O Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão poderá convidar para integrar o CAPMCMV outros órgãos e entidades da administração pública federal direta ou indireta.

§ 3º O Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão designará os membros do CAPMCMV indicados pelos titulares dos órgãos referidos neste artigo.

§ 4º O CAPMCMV disponibilizará ao Conselho das Cidades, órgão integrante da estrutura básica do Ministério das Cidades, dados e informações que permitam o acompanhamento e avaliação da execução do PMCMV.

§ 5º A participação no CAPMCMV será considerada prestação de serviço público relevante, não remunerada.

Art. 27. Às operações do PMCMV, protocoladas nos agentes financeiros até 1º de dezembro de 2010, será assegurada a aplicação das regras de contratação então vigentes, nos termos que vierem a ser regulamentados pelo Ministério das Cidades.

Art. 28. O inciso II do art. 1º do Decreto nº 5.435, de 26 de abril de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**II** - até R\$ 9.850.000.000,00 (nove bilhões e oitocentos e cinquenta milhões de reais), na aquisição de imóveis para atendimento aos objetivos do Programa de Arrendamento Residencial - PAR.” (NR)

Art. 29. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Fica revogado o [Decreto nº 6.962, de 17 de setembro de 2009](#).

Brasília, 16 de junho de 2011; 190^o da Independência e 123^o da República.

DILMA ROUSSEFF

Guido Mantega

Miriam Belchior

Mário Negromonte

Luís InácioLucena Adams

Este texto não substitui o publicado no DOU de 17.6.2011