

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PORTARIAS

Gabinete

PORTARIA

Portaria SEHAB nº 46/2024

O **SECRETÁRIO DE ESTADO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, no uso de suas atribuições legais, conforme art. 9º da Lei Estadual nº 15.934/2023, art. 45 da Lei Estadual nº 16.138/2024 e o § único do art. 1º c/c o art. 8º do Decreto Estadual nº 57.779/2024, **RESOLVE**:

Art. 1º Aprovar o Regulamento do Programa "PORTA DE ENTRADA, modalidade TERRENO - Fase 1", consoante o disposto no Anexo Único da presente Portaria.

Art. 2º Estabelecer o endereço eletrônico <https://habitacao.rs.gov.br/sehab-digital>, como o portal oficial para protocolos e tramitação dos requerimentos junto ao Programa, sem prejuízo da entrega de documentos físicos na sede da SEHAB (Av. Borges de Medeiros, n. 1501, 14º andar, nesta capital), quando solicitados.

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

Antônio Carlos Gomes da Silva

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

ANEXO ÚNICO
REGULAMENTO DO PROGRAMA DE SUBSÍDIO HABITACIONAL
"PORTA DE ENTRADA - MODALIDADE TERRENO - FASE 1"

1.OBJETIVOS DO PROGRAMA

Viabilizar a aquisição de moradias, com parcelas subsidiadas, pelas famílias de baixa renda, fomentando a construção civil e promovendo a utilização eficiente de imóveis públicos estaduais .

2.OBJETO

2.1 Conceder subvenção econômica, por meio da doação de terreno do Estado para a construção de empreendimento habitacional por proponente do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (MCMV), garantindo a redução no valor das parcelas dos beneficiários destinatários finais dos imóveis.

2.2 O valor do terreno doado servirá como aporte de parcela de entrada do pagamento, reduzindo o valor das parcelas vindouras dos beneficiários finais do imóvel e titulares da prestação mensal do saldo devedor da participação financeira da aquisição do bem.

3.MODALIDADE

O presente regulamento estabelece as disposições para a modalidade TERRENO, instituída pelo inciso IV do art. 13 da Lei Estadual nº 16.138/2024, regulamentada no inciso IV e parágrafos 2º e 3º do art. 4º e no art. 8º do Decreto Estadual nº.57.779/2024.

4. PARTICIPANTES E INTERVENIENTES

4.1 Concedente: Governo do Estado do Rio Grande do Sul por intermédio da Secretaria Estadual de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB);

4.2 Beneficiário: cidadão residente no Estado do Rio Grande do Sul enquadrado nos requisitos desta fase, destinatário do imóvel pertencente à empreendimento habilitado no programa e titular da prestação mensal do saldo devedor da participação financeira, quando houver, conforme previsto no capítulo 9 do Anexo I da Instrução Normativa nº28/2023 do Ministério das Cidades, que regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades;

4.3 Entidade doadora: entidade privada sem fins lucrativos, proponente e beneficiária de programas habitacionais, responsável pela autogestão ou cogestão de produção de empreendimentos destinados a famílias organizadas sob a forma associativa ;

4.4 Empresa: incorporador ou construtor do imóvel objeto do financiamento imobiliário, contratado através de chamamento público pelo ente público ou entidade, destinatário final do recurso financeiro concedido pelos programas habitacionais como MCMV e afins;

4.5 Agente Operador: Caixa Econômica Federal;

4.6 Agente Financeiro: Caixa Econômica Federal.

5. POPULAÇÃO BENEFICIÁRIA

5.1 Família de baixa renda, com renda mensal bruta não superior a 5 (cinco) vezes o salário-mínimo;

5.2 Não serem proprietários, promitentes compradores, possuidores a qualquer título ou concessionários de outro imóvel até a data de concessão do subsídio;

5.3 Não terem sido beneficiados por programa habitacional de interesse social no território nacional;

5.4 Estarem cadastradas no CADAstra/RS, regulamentado pela Portaria SEHAB nº 24/2024, disponível no Portal SEHAB-Digital;

5.5 A modalidade Porta de Entrada Terreno também poderá beneficiar famílias organizadas sob forma associativa, conforme disposto no §2º do art. 8º do Decreto Estadual nº 57.779/2024.

6. DO SUBSÍDIO / TERRENO

6.1 Será concedido pelo Governo do Estado um subsídio ao beneficiário, na forma de doação de terreno público estadual repassado à Entidade, para compor a contrapartida no Programa MCMV-Entidades, diminuindo o valor de pagamento pelas famílias selecionadas do saldo devedor pela participação na aquisição de imóvel no empreendimento contratado pelo Programa;

6.2 O subsídio do PORTA DE ENTRADA poderá ser cumulativo com outros subsídios concedidos ou associados a recursos onerosos, inclusive os do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, bem como a linhas de crédito de outras fontes, no âmbito de programas habitacionais do Executivo federal, estadual ou municipal, nas condições por eles estabelecidas;

6.3 A SEHAB disponibilizará TERRENO PÚBLICO, pertencente ao patrimônio do Estado, para utilização no programa, atendendo aos preceitos estabelecidos na alínea "b" do inciso II do art. 4º da Lei Estadual nº 13.017/2008, inciso IV do art. 4º da Lei Estadual nº 16.138/2024 e o art. 3º do Decreto Estadual nº 48.270/2011;

6.4 A SEHAB publicará edital de Chamamento Público para a seleção da Entidade donatária a cada novo(s) terreno(s) disponibilizado(s) pelo Programa.

7. DO CADASTRO DE ENTIDADES DONATÁRIAS

7.1 As entidades sem fins lucrativos interessadas em participar do Programa devem efetuar seu cadastro no Portal SEHAB-digital, sendo o mesmo validado somente após a confirmação do cumprimento dos seguintes requisitos:

A) Preencher o formulário específico no Portal do Programa, respeitadas as diretrizes da Portaria SEHAB nº 24/2024;

B) Apresentação dos documentos, na forma de anexos ao cadastro digital, conforme item 14.1 abaixo;

C) Assinar a manifestação de interesse constante no cadastro digital, assinada pelo responsável legal da entidade;

D) regularidade cadastral e documental;

E) localização em qualquer um dos municípios do Estado do Rio Grande do Sul;

7.2 Nos casos de pequenas correções documentais, as diligências serão realizadas pela SEHAB, sem prejuízo da formalização do cadastro;

7.3 Nos casos de incongruência ou inexistência dos documentos comprobatórios das declarações exigidas pela SEHAB, será negado o cadastro protocolado.

8. DA HABILITAÇÃO DAS ENTIDADES DONATÁRIAS

8.1 A habilitação e seleção pública de Entidades interessadas em promover empreendimento habitacional de interesse social em imóvel público do Estado, respeitadas os termos deste regulamento, ocorrerá através de Chamamento Público, inclusive para a apresentação dos documentos especificados no edital próprio.

9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA ENTIDADE DONATÁRIA

9.1 Para efeito de se estabelecer a ordem das Entidades Organizadoras selecionadas em relação aos empreendimentos de seu interesse, a documentação indicada no edital de Chamamento Público será pontuada de acordo com os seguintes critérios:

ITEM	CRITÉRIOS	MÉTODO DE AFERIÇÃO	PONTUAÇÃO	TOTAL
1	<ul style="list-style-type: none"> Experiência na produção ou gestão social de empreendimentos habitacionais de interesse social Relativamente aos imóveis da área central (*) experiência com projetos e obras de requalificação com alteração de uso de edifícios 	<p>Empreendimentos habitacionais viabilizados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Autogestão Empreitada Global <p>Ou viabilizados pela atuação da Entidade junto ao poder público comprovado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> Atestado de órgão público / agentes financeiros ou privados da área da construção habitacional. Atestado de parceiro na produção de empreendimentos habitacionais. 	<p>A) Total de UH em empreendimentos entregues até a data deste edital;</p> <p>A.1) mais de 1000 UH = 5 pts A.2) de 500 a 1000 UH = 4 pts A.3) até 500 UH = 3 pts A.4) nenhuma UH = 0 pts</p> <p>B) Ao menos 1 empreendimento em construção até a data deste edital, além daqueles que pontuam o item A = 03 pts</p> <p>C) Ao menos 1 empreendimento com projeto entregue (protocolado) na PMSP ou proposta entregue na CAIXA até a data deste edital, além daqueles que pontuam o item A e B = 02 pts</p> <p>D) Sem experiência comprovada = 0 pts</p> <p>E) Experiência com projetos e obras de requalificação com alteração de uso = 03 pts</p>	<p>10 pontos</p> <p>13 pontos (quando o pleito referir-se a imóvel da área central)</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> Demonstração de interesse prévio na utilização de imóvel para fins de habitação de interesse social. 	<p>Documentos que comprovem que a Entidade Organizadora demonstrou previamente interesse na utilização do imóvel, por meio de:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reivindicações e solicitações; Desenvolvimento de estudos habitacionais para o imóvel; Reuniões; Convênios ou contratos. Ou outras manifestações de interesse junto aos órgãos habitacionais do município ou do estado. 	<p>A) interesse comprovado prévio = 5 pts</p> <p>B) sem interesse comprovado = 0 pts</p>	5 pontos
3	<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de atividades de capacitação 	<p>Documentos que comprovem a realização, pela entidade proponente, nos últimos 24 meses, de atividades de treinamento, capacitação, informação, divulgação e/ou formação nas áreas de política urbana, promoção social, ou geração de emprego e renda, voltados para seus associados.</p> <p>Obs: Comprovação por relatórios de realização das atividades. Contendo data, local. Programação, fotos e lista de presença.</p>	<p>A) 1 ponto por atividade totalizando, no máximo 5 pts</p> <p>B) não desenvolveram atividades de capacitação = 0 pts</p>	5 pontos
4	<ul style="list-style-type: none"> Participação em atividades de difusão de informação relacionada à política habitacional e urbana de interesse social 	<p>Documentos que comprovem a participação, nos últimos 12 meses, de membros da entidade proponente em ações em ações de difusão de informação relacionada à política habitacional e urbana de interesse social como debates, mesas redondas, eventos acadêmicos, seminários, conferências, publicações, artigos em jornais ou revistas ou outras ações de difusão de informações.</p>	<p>A) 1 ponto por atividade comprovada, totalizando no máximo 5 pts</p> <p>B) 0 pontos se não comprovar participação em qualquer atividade</p>	5 pontos

10. DO TERRENO

10.1 O imóvel público objeto de cada Chamamento será descrito em edital próprio, onde constarão suas condições e características, além das exigências para concessão do direito real de uso.

11. DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

11.1 As condições de emissão da Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) constarão no Edital de Chamamento Público de cada terreno disponibilizado pelo Estado ao Programa;

11.2 O valor a ser apurado para servir de subvenção econômica que abaterá da parcela da participação financeira da família beneficiária selecionada pela Entidade donatária seguirá as normativas do programa MCMV-Entidades;

11.3 O prazo de validade do CDRU será de 18 (dezoito) meses, contado da sua emissão.

11.4 Caso a Entidade donatária não obtenha sua seleção junto ao Ministério das Cidades, no programa MCMV-Entidades, para viabilizar o empreendimento habitacional, no prazo de validade do CDRU o imóvel poderá ser utilizado para nova destinação pelo Estado;

11.5 No prazo de validade do CDRU, a Entidade poderá requerer o seu cancelamento a qualquer tempo;

11.6 A CDRU poderá ser revogada pela Administração sempre que houver conduta incompatível da Entidade com a ordem jurídica, garantido o devido processo.

12. CADASTRO DOS BENEFICIÁRIOS

Os beneficiários deverão efetuar seu cadastramento após efetivada a seleção da Entidade donatária, devendo cumprir os seguintes requisitos:

12.1 Preencher o formulário específico no Portal Sehab-Digital, respeitadas as diretrizes da Portaria SEHAB n° 24/2024;

12.2 Cumprir os requisitos estabelecidos na Lei Estadual nº 16.138/2024 e no Decreto Estadual nº 57.779/2024;

12.3 Apresentação dos documentos, na forma de anexos ao cadastro digital, conforme item 14.2 abaixo.

12.4 Ser integrante do quadro associativo da entidade donatária;

12.5 Ser selecionado pela Entidade donatária, conforme regramento próprio, como futuro beneficiário destinatário final de unidade habitacional integrante do programa.

13. OUTRAS DISPOSIÇÕES

13.1 Uma Entidade somente poderá se habilitar em novo Chamamento Público após a entrega definitiva da totalidade das matrículas aos beneficiários finais do imóvel objeto do Chamamento anterior em que foi selecionada;

13.2 Em um mesmo Chamamento Público, caso haja imóveis adjacentes, não havendo outra Entidade interessada, uma mesma Entidade pode ser selecionada para mais de um imóvel;

13.3 Se no curso da execução do empreendimento habitacional a Entidade donatária demonstrar-se incapaz de dar seguimento à conclusão, o Estado poderá intervir para garantir a entrega aos beneficiários finais.

14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

14.1 Documentos de Cadastro da Entidade Donatária

14.1.1. Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ/MF;

14.1.2. Cópia de Ata de fundação e alterações registradas;

14.1.3. Cópias de Estatuto Social atualizado, devidamente registrado em cartório;

14.1.4. Ata de Eleição/nomeação da última diretoria;

14.1.5 Declaração de profissional de contabilidade, devidamente registrado no conselho profissional da categoria, atestando regularidade fiscal e contábil da Entidade.

14.2 Documentos do Beneficiário

14.2.1 Documento de identidade com foto;

14.2.2 Comprovação de que reside no Estado do Rio Grande do Sul.

15. DA FORMALIZAÇÃO DA ENTREGA DE DOCUMENTOS

15.1 Respeitadas as exigências específicas do Programa e as contidas no presente Regulamento, bem como em Edital próprio de cada Chamamento Público, os documentos exigíveis serão entregues obrigatoriamente por meio digital no Portal do Programa.

15.2 Eventuais documentos adicionalmente exigidos pela SEHAB, assim como comunicações com a gestão do programa, devem ser enviados por meio digital através do endereço de correio eletrônico: portadeentrada-terreno@sehab.rs.gov.br.

ANTÔNIO CARLOS GOMES DA SILVA
Av. Borges de Medeiros, 1501
Porto Alegre
ANTÔNIO CARLOS GOMES DA SILVA
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária
Av. Borges de Medeiros, 1501, 14º andar
Porto Alegre
Fone: 5132884600

Publicado no Caderno do Governo (DOE) do Rio Grande do Sul
Em 28 de outubro de 2024

Protocolo: **2024001160140**

Publicado a partir da página: **185**