

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PORTARIAS

Gabinete

PORTARIA

2ª edição

PORTARIA SEHAB nº 58/2025

O **SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**, no uso de suas atribuições legais, conforme art. 9º da Lei Estadual nº 15.934/2023, c/c o art. 45 da Lei Estadual nº 16.138/2024, RESOLVE :

Art. 1º Aprovar, de acordo com o parágrafo único do art. 1º do Decreto Estadual nº 57.779, de 04 de setembro de 2024, o Regulamento da Fase 2 do Programa "PORTA DE ENTRADA - CIDADÃO", consoante disposto no Anexo Único da presente Portaria.

Art. 2º Estabelecer o Sistema de Gestão da Habitação (SGHAB), publicado no endereço eletrônico <https://www.portadeentrada.rs.gov.br>, como plataforma digital centralizada para protocolo, tramitação de requerimentos e concessão de subsídios do Programa.

Art. 3º O prazo de abertura da Fase 2 do Programa será por meio de Edital específico.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e revoga disposições anteriores.

Porto Alegre, 18 de setembro de 2025.

ANTÔNIO CARLOS GOMES DA SILVA

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

ANEXO ÚNICO
REGULAMENTO DA FASE 2 DO PROGRAMA DE SUBSÍDIO HABITACIONAL
"PORTA DE ENTRADA - CIDADÃO"

1. OBJETIVOS DO PROGRAMA

Fomentar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais, reduzindo o déficit habitacional, mediante a concessão de subsídio às famílias interessadas na aquisição de imóveis residenciais.

2. OBJETO

Concessão de subvenção pecuniária, na forma de parcela única, visando viabilizar o valor da entrada na aquisição de moradia para às famílias de baixa renda, facilitando o acesso às operações financeiras concedidas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH.

3. MODALIDADE

Nesta fase, o Programa será implementado exclusivamente na modalidade CIDADÃO, instituída pelo inc. I do art. 13 da Lei Estadual nº 16.138/2024.

4. POPULAÇÃO BENEFICIÁRIA

Famílias de baixa renda residentes nos municípios do Estado, com renda familiar de até 5 (cinco) salários mínimos, detentora de financiamento imobiliário pré-aprovado pela Caixa Econômica Federal para a aquisição de imóvel em empreendimento enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei Federal nº 14.620/2023 e regulamentado através de Portarias do Ministério das Cidades.

5. ORIGEM DOS RECURSOS

Os recursos para esta fase poderão ser oriundos das seguintes fontes:

1. Tesouro do Estado do Rio Grande do Sul;
2. Termo de Cooperação com Assembleia Legislativa do RS;
3. Recursos oriundos da Lei Estadual nº 16.134/2024 - Funrigs;
4. Outros a serem disponibilizados, conforme artigos 23 e 24 do Decreto nº 57.779/2024.

6. PARTICIPANTES E INTERVENIENTES

1. Concedente: Governo do Estado do Rio Grande do Sul/Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária;
2. Beneficiário: cidadão residente no Estado do Rio Grande do Sul enquadrado nos requisitos desta fase, adquirente de imóvel pertencente à empreendimento habilitado no programa e titular do financiamento imobiliário junto ao agente financeiro;
3. Empresa: incorporador ou construtor do imóvel objeto do financiamento imobiliário, destinatário final do recurso financeiro concedido pelo Governo do Estado;
4. Agente Operador: Caixa Econômica Federal;
5. Agente Financeiro: Caixa Econômica Federal.

7. VALOR DO SUBSÍDIO

1. O valor do subsídio habitacional será único e fixo de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais);
2. O beneficiário deverá responsabilizar-se pelo aporte de recursos próprios para complementação do valor de aquisição do imóvel, podendo, para tanto, utilizar-se de outras espécies de subvenção econômica fornecida por qualquer ente da federação;
3. O valor será repassado por intermédio do agente financeiro à empresa responsável pelo empreendimento após a formalização do financiamento habitacional e nas condições estabelecidas no PMCMV.

8. HABILITAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

1. Preencher o formulário específico na plataforma do Sistema de Gestão da Habitação (SGHAB) publicado no Portal do Programa www.portadeentrada.rs.gov.br
2. Cumprir os requisitos estabelecidos na Lei Estadual nº 16.138/2024 e no Decreto Estadual nº 57.779/2024;
3. Apresentar os documentos, na forma de anexos ao cadastro digital, conforme item 14.1 abaixo.

9. HABILITAÇÃO DAS EMPRESAS

1. Preencher o formulário específico na plataforma SGHAB;
2. Apresentar os documentos, na forma de anexos ao cadastro digital, conforme item 14.2 abaixo;
3. Assinar a manifestação de interesse contante no cadastro digital;
4. Concorde com os termos de funcionalidade da Plataforma do Sistema.
5. A habilitação das empresas deve ser, obrigatoriamente, realizadas pelo responsável legal da pessoa jurídica cadastrada, ou por terceiro devidamente designado por procuração pública.

10. CADASTRO DOS EMPREENDIMENTOS

1. Após a validação do cadastro da Empresa, preencher o formulário específico para cada empreendimento, individualmente, com respectivo(s) APF(s) vinculado(s);
2. Apresentar os documentos, na forma de anexos ao cadastro digital, conforme item 14.3 abaixo;
3. Os imóveis deverão ter o valor máximo bruto de comercialização de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), já atualizado na forma do art. 23 da Lei n. 16.138, de 7 de junho de 2024;

4. Somente poderão ser habilitados empreendimentos cujos imóveis atendam aos requisitos previstos no §1º do art. 11 da Lei nº 16.138/24.

11. CRITÉRIOS DE ORDEM PARA CONCESSÃO DO SUBSÍDIO

1. **O Certificado de Concessão de Subsídio (CCS) será emitido exclusivamente através do SGHAB, plataforma oficial do programa.** Nesta fase, o beneficiário poderá acompanhar, em tempo real, o andamento de sua concessão. Os pretendentes devidamente cadastrados receberão o CCS diretamente pelo sistema, respeitando a ordem cronológica do protocolo do Requerimento de Emissão do Certificado, em caso de trâmite regular.
2. Nos casos de pequenas correções documentais, as diligências serão realizadas pela SEHAB, sem prejuízo da ordem retromencionada.
3. A ordem de concessão pode ser alterada em razão da inobservância ou atraso, pelo pretendente ou empresa, do cumprimento das diligências do sistema.
4. Nos casos de incongruência ou inexistência dos documentos comprobatórios das declarações exigidas pela SEHAB, será negada a emissão do CCS.
5. Limite orçamentário do concedente para cada etapa do Programa.

12. DA CONCESSÃO DO SUBSÍDIO

1. O Certificado de Concessão de Subsídio (CCS) será emitido pela SEHAB e deverá ser apresentado ao Agente Financeiro do Programa - Fase 2 (Caixa Econômica Federal) para permitir a assinatura do contrato de financiamento habitacional, garantindo o valor subsidiado como parte do pagamento pelo imóvel.
2. A emissão do CCS ocorrerá somente após a análise pela SEHAB do documento juntado conforme item 14.4.
3. A emissão do CCS depende da prévia aprovação do financiamento habitacional pelo agente financeiro, garantida a aptidão do pretendente e o cumprimento dos requisitos do PMCMV.
4. No caso de indeferimento da emissão do CCS pelo não preenchimento dos requisitos, caberá recurso na forma da Lei Estadual nº 15.612/2021.

13. PRAZOS DE VALIDADE DO CERTIFICADO

1. O prazo de validade do CCS será de 90 (noventa) dias, contados da sua emissão.
2. No prazo de validade do CCS, o beneficiário poderá requerer o seu cancelamento, sendo possível apenas mais uma solicitação na mesma fase do Programa.

14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

1. Documentos do Beneficiário

1. Documento de identidade com foto;
2. Comprovante de residência.

2. Documentos da Empresa

1. Cartão CNPJ;
2. Recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital (ECD);
3. Recibo de entrega da Escrituração Contábil Fiscal (ECF);
4. Contrato social atualizado ou Certidão da Junta Comercial onde constem os responsáveis legais da Pessoa Jurídica cadastrada.

3. Documentos do Empreendimento

1. Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento assinado com a CAIXA (Contrato PJ);
2. Apólice de Seguro-Garantia da Execução ou Declaração da CAIXA onde conste explicitamente já ter sido apresentado o documento;
3. Imagens do empreendimento pronto ou do projeto (quando em construção);

4. Documentos do Requerimento do Benefício

1. Espelho de Proposta emitida pela Caixa (financiamento pré- aprovado).

15. OUTRAS DISPOSIÇÕES

1. O prazo de 24 meses para imissão na posse do beneficiário (entrega das chaves), previsto no §1º do art. 11 da Lei n. 16.138/24, fica suspenso com a demonstração de protocolo do pedido da carta de habitação do empreendimento no devido órgão municipal, retornando sua contagem na data subsequente a de sua emissão pela municipalidade.
2. Caso o beneficiário não seja imitido na posse do imóvel no prazo legal, respeitado o teor do item 14.1 acima, a empresa responsável pelo empreendimento não poderá habilitar novo empreendimento no Programa, assim como ficará suspensa a emissão de CCS para beneficiários de seus empreendimentos, até que seja definitivamente regularizada a situação.
3. Os imóveis de empreendimentos habilitados na Fase 1 do Programa permanecem automaticamente habilitados para a nova fase, desde que devidamente cadastrados no SGHAB.
4. O CCS somente será liberado quando o espelho de proposta vinculado tiver data de emissão posterior a data da abertura da respectiva Fase do Programa, publicada em Edital próprio.
5. O acompanhamento das etapas de execução dos empreendimentos será realizado pela SEHAB, nos termos deste Regulamento. A empresa deverá encaminhar regularmente o Relatório de Acompanhamento de Evolução de Obra (RAE) de cada módulo do empreendimento, de forma individualizada.
6. O contrato da Pessoa Jurídica (PJ) responsável poderá ser substituído por documento emitido pelo Agente Financeiro do Programa, desde que este ateste formalmente a habilitação do empreendimento e a sua aptidão para participação no Programa.
7. No caso de rescisão contratual e retomada do imóvel pela CAIXA, o valor do subsídio deverá ser ressarcido ao Tesouro do Estado.

16. DA TRAMITAÇÃO DA CONCESSÃO DO SUBSÍDIO

Respeitadas as exigências específicas do Programa e as contidas no presente Regulamento, bem como no Edital próprio de cada fase, os documentos exigíveis serão entregues obrigatoriamente por meio digital na plataforma SGHAB, disponível no Portal do Programa www.portadeentrada.rs.gov.br.

Os beneficiários e empresas interessadas em participar da fase 2 do Programa deverão seguir as determinações e procedimentos indicados na Instrução Normativa Sehab n. 05/2025.

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

Porto Alegre
Fone: 5132884600

Publicado no Caderno do Governo (DOE) do Rio Grande do Sul
Em 19 de setembro de 2025

Protocolo: **2025001323317**

Publicado a partir da página: **18**