



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Portaria SEHAB 05/2024 (DOE 23/01/24)
ANEXO ÚNICO**

**REGULAMENTO DO PROGRAMA HABITACIONAL
“A CASA É SUA – FASE 3”**

1.OBJETIVOS DO PROGRAMA

Promover a política habitacional de interesse social através da construção de unidades habitacionais nas áreas urbanas dos municípios, garantindo o direito à moradia digna, segura e sustentável, à cidade e à cidadania, além de reduzir o déficit habitacional no Estado.

2.OBJETO

Cooperação federativa por meio de repasse de recursos do Estado para os municípios mediante a celebração de convênio para a construção de unidades habitacionais em edificações térreas em lotes urbanos para população de baixa renda.

3. POPULAÇÃO BENEFICIÁRIA

Populações de baixa renda da área urbana do município, com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos e inscrita no Cadastro Único do Governo Federal (CadÚnico).

4. ORIGEM DOS RECURSOS

- 4.1 Orçamento do Estado do Rio Grande do Sul
- 4.2 Orçamento do município conveniente (contrapartida)

5. PARTICIPANTES

- 5.1 Concedente: Governo do Estado do Rio Grande do Sul
- 5.2 Agente Promotor e Supervisor: Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária
- 5.3 Proponente e Agente Executor: Municípios
- 5.4 Acompanhamento: Conselhos Municipais de Habitação ou congêneres

6. REPASSE E CONTRAPARTIDA

- 6.1 O valor de repasse do Governo do Estado por unidade habitacional será limitado a **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais);
- 6.2 O município deverá participar com **contrapartida mínima de 30% (trinta por cento) do valor repassado pelo Estado**, conforme Lei nº 13.017/2008.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 7.1 Ter apresentado proposta de adesão ao Programa até março de 2022 e ratificado interesse em permanecer, conforme súmula publicada no Diário Oficial do Estado (DOE) de 22/12/2023;
- 7.2 Ter disponibilidade de lotes isolados (particulares ou do município) ou em loteamentos em área do município, providos de infraestrutura básica, ou com eventuais serviços complementares a serem executados pela municipalidade durante a execução da construção das casas;
- 7.3 Ter demanda habitacional de interesse social no município;
- 7.4 Existência de famílias vulnerabilizadas;
- 7.5 Existência de Conselho Municipal de Habitação, ou congêneres;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- 7.6 Não ter celebrado convênio nas fases anteriores do Programa;
- 7.7 Cada município poderá ter apenas um convênio com o Programa;
- 7.8 Juntada da documentação de habilitação (item 14.1 abaixo) no portal SEHAB-Digital.

8. CRITÉRIOS DE ORDEM PARA CONVENIAR

- 8.1 Os municípios serão chamados para apresentação da documentação técnica (item 14.2) observando a ordem cronológica de protocolo da última juntada da documentação de habilitação (item 14.1) no portal SEHAB-Digital.
- 8.2 Os municípios serão chamados para a celebração do convênio observando a ordem cronológica de protocolo da última juntada da documentação técnica (item 14.2). No casos de pequenas correções documentais, as diligências serão realizadas pelo Departamento de Habitação, sem prejuízo da ordem retromencionada.
- 8.3 Limite orçamentário do concedente para celebração dos convênios.

9. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE HABITACIONAL

O Programa A CASA É SUA prevê uma única modalidade de **Construção de Unidades Habitacionais**, que devem seguir os seguintes critérios:

- 9.1 As unidades habitacionais devem ter, no mínimo, 40m² (quarenta metros quadrados) de área construída, com 2 (dois) dormitórios compartimentados, sala/cozinha, banheiro e área para tanque, de acordo com os hábitos e costumes da população beneficiária e dentro da boa técnica construtiva, conforme estabelecido nos projetos e especificações técnicas constantes do projeto padrão SEHAB.
- 9.2 As unidades devem ser térreas e implantadas em lotes isolados, de particulares ou do município, providos de infraestrutura básica, (rede de água, rede de energia elétrica e solução de esgoto sanitário), ou sob a forma de loteamento em áreas do município, com projetos aprovados e licenciados.
- 9.3 As edificações devem ser executadas, preferencialmente por meio de métodos construtivos modernos, rápidos e eficientes, já normalizados pela ABNT, tendo em vista a necessidade da entrega do objeto aos beneficiários finais no menor prazo de tempo possível.
- 9.4 Não serão admitidas construções em madeira.
- 9.5 Como forma de otimizar o processo de contratação e execução do objeto, poderá o município beneficiado optar pela adesão à **Ata de Registro de Preços** para a construção das unidades habitacionais pretendidas.

10. CONDIÇÕES PARA CONVENIAR

- 10.1 O Estado firmará convênio de repasse com os convenientes, após a aprovação da documentação de habilitação e técnica.
- 10.2 Aprovação pelo Comitê de Regime de Recuperação Fiscal – RRF, quando exigível.
- 10.3 Existência de dotação orçamentária e financeira, através do Orçamento Estadual.
- 10.4 Inexistência de pendências no CADIN.
- 10.5 Inexistência de pendência no Sistema de Monitoramento de Convênios (Decreto nº 56.939/2023).

11. PRAZOS DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do convênio será de 12 (doze) meses, contado da publicação da súmula no DOE.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

12. CONDIÇÕES OPERACIONAIS DE REPASSE E PRESTAÇÃO DE CONTAS

12.1 A liberação do recurso dar-se-á em 3 (três) parcelas de acordo com o Plano de Trabalho e será depositado em conta específica na agência do BANRISUL, especialmente aberta para esta movimentação, na forma estabelecida contratualmente, conforme abaixo:

- I. A primeira parcela, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total de repasse do Estado, será liberada na celebração do convênio e após a publicação da súmula do Convênio no DOE;
- II. A segunda parcela, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de repasse, será liberada após a emissão da Ordem de Início de Serviço por parte do município e deverá ser acompanhada do Contrato assinado com a Empresa vencedora da licitação, com inclusão no sistema de monitoramento de convênios e colocação da placa de obras;
- III. A terceira parcela, correspondente aos 25% (vinte e cinco por cento) restantes do valor de repasse, somente será liberada quando o município apresentar a prestação de contas parciais de 50% (cinquenta por cento) das obras executadas, com as devidas comprovações, das documentações que serão demandadas pela SEHAB e somente após a equipe da divisão de fiscalização de obras da SEHAB atestar e aprovar a prestação parcial das obras.

12.2 A prestação de contas final dos valores do repasse do Estado e da contrapartida do município deverá ser elaborada pelo conveniente de acordo com a Relação de Documentos para Prestação de Contas (SEHAB-Digital);

12.3 Na prestação de contas, o conveniente deverá comprovar a Averbação da Construção da unidade habitacional na matrícula do imóvel;

12.4 A vistoria da execução física será atestada pelo Estado através de acompanhamento do Departamento de Habitação e registrada no Sistema de Monitoramento de Convênios Administrativos;

12.5 Após o término da vigência do convênio, se houver prestação de contas pendente, o conveniente será inscrito no CADIN e, quando for o caso, em dívida ativa do Estado.

13. SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS FINAIS

13.1 Os beneficiários finais deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação, ou congênere.

13.2 Na seleção dos beneficiários, devem ter preferência:

- I. As mulheres chefes de família, conforme Lei Estadual nº 11.574/2001; aplicando, no mínimo, 20% dos recursos destinados à produção de habitações para esse fim;
- II. As pessoas com deficiência, conforme Lei Estadual 13.739/2011; todos os programas de construção de habitações populares ou de distribuição de lotes individuais promovidos pelo Poder Executivo no Estado do Rio Grande do Sul garantirão a distribuição de 10% do total de unidades oferecidas a pessoa com deficiência;
- III. Aos idosos, conforme Lei Federal Nº 10.741/2003, reserva de pelo menos 3% nos programas habitacionais.

13.3 A seleção dos beneficiários deverá atender aos seguintes critérios:

- I. Residir no município;
- II. Não ter sido beneficiado em outro programa habitacional;
- III. Não ser proprietário de imóvel rural ou urbano;
- IV. Não ter renda mensal familiar superior a 3 (três) salários mínimos.
- V. Estar inscrito no CadÚnico.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

13.4 A pesquisa sócio-econômica deverá ser elaborada e executada por profissional da área de Serviço Social e Sociologia e conter informações sobre as características da população beneficiada, tais como: renda, situação ocupacional, escolaridade, composição familiar, procedência, condições da moradia anterior, identificação do chefe de família quanto ao gênero, portadores de necessidades especiais, idosos e outras variáveis consideradas importantes.

13.5 Os municípios poderão ressarcir-se dos investimentos por eles realizados, através de sistema próprio de retorno para o fundo municipal de habitação de interesse social, cobrando do beneficiário final até o montante de 20% (vinte por cento) de sua renda familiar e reaplicando tais recursos em novos programas habitacionais (Lei nº 13.017/2008, art. 13, § 7º).

13.6 Deve o poder público adotar medidas que inibam a comercialização posterior da moradia pelos beneficiários, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos.

14. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA CELEBRAÇÃO DO CONVÊNIO

Para efetivar a celebração do convênio o município proponente deverá apresentar os seguintes documentos:

14.1 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

- I. Cópia do Ofício ratificando interesse no Programa, assinado pelo chefe do Poder Executivo Municipal e enviado à SEHAB, conforme súmula publicada no Diário Oficial do Estado (DOE) de 22/12/2023;
- II. Plano de Trabalho assinado pelo chefe do Poder Executivo Municipal (conforme modelo disponível no portal SEHAB-Digital);
- III. CHE - CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO EM CONVÊNIOS DO ESTADO, emitida pela Secretaria da Fazenda (Contadoria e Auditoria Geral do Estado – Divisão de Controle da Administração Direta);
- IV. Cópias da Ata de Posse ou Ato de Designação e do Documento de Identidade constando o CPF do Prefeito Municipal;
- V. Comprovação de previsão orçamentária e de recursos próprios referentes à contrapartida mínima exigível (apresentar balancete do orçamento municipal, com indicação do projeto orçamentário “CÓDIGO” e respectivo nome do projeto “ESPECIFICAÇÃO”, identificando a existência dos recursos de contrapartida);
- VI. Declaração da Prefeitura, atestando o pronto abastecimento de água, energia elétrica e solução para o esgotamento sanitário (conforme modelo disponível no portal SEHAB-Digital);
- VII. Declaração de manutenção do sistema de esgotamento sanitário (conforme modelo disponível no portal SEHAB-Digital).
- VIII. Documentos de comprovação da titularidade dos lotes, conforme condição:
 - A. para construção em lotes isolados:
 1. Certidão da Matrícula dos lotes, do Cartório de Registro de Imóveis atualizada, com validade de até 60 dias;
 - B. para construção em loteamentos:
 1. Certidão da Matrícula da área, do Cartório de Registro de Imóveis atualizada, com validade de até 60 dias, ou;
 2. Decreto de desapropriação da área e imissão de posse averbada no Registro de Imóveis, se for o caso;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

14.2 DOCUMENTOS TÉCNICOS:

14.2.1 DOCUMENTOS DA ASSISTÊNCIA SOCIAL:

- I. Projeto Técnico Social (conforme modelo disponível no portal SEHAB-Digital)

14.2.2 PARA CONSTRUÇÃO DAS CASAS EM LOTES ISOLADOS:

- I. Planta de localização dos terrenos em relação à malha urbana, indicando o endereço completo de cada unidade a ser construída, acompanhado de imagem do GOOGLE MAPS ou similar que identifique a localização dos mesmos;

14.2.3 PARA CONSTRUÇÃO DAS CASAS EM LOTEAMENTOS

- I. Projeto de Urbanismo contendo:
 - a) Planta de localização da área em relação à malha urbana;
 - b) Projeto de urbanismo contendo a dimensão dos lotes, quadras, áreas de preservação permanente (áreas verdes, sangas, mata nativa, etc.), áreas institucionais, faixa “non aedificandi”, sistema viário, curvas de nível e demais informações complementares;
 - c) Quadro de áreas e percentuais contendo área total do terreno, área dos lotes, sistema viário, áreas de preservação permanente (áreas verdes, sangas, mata nativa etc.) e áreas institucionais;
 - d) Assinatura do responsável técnico do projeto e aprovação pela Prefeitura Municipal;
- II. Projetos de Infraestrutura contendo:
 - a) Licença de Instalação ou Declaração de Isenção (FEPAM ou Prefeituras Conveniadas);
 - b) Projetos de infraestrutura aprovados pelas concessionárias de serviços de energia elétrica, de água e de esgoto. Caso existam serviços de infraestrutura a serem executados, os mesmos deverão ser realizados sob responsabilidade do município durante a construção das casas e deverão estar concluídos para possibilitar o desmembramento e individualização dos lotes e averbações das casas em nome das famílias.
 - c) Declaração das concessionárias de serviços públicos sobre a viabilidade de fornecimento, manutenção e operação dos serviços básicos necessários ao projeto;
 - d) Declaração das concessionárias de energia elétrica, de água e de esgoto informando sobre a possibilidade de pronto abastecimento do conjunto proposto e da operação e manutenção dos sistemas e Declaração da Prefeitura atestando a execução da abertura das ruas, no caso de serviços de infraestrutura já executados.

14.2.4 DOS PROJETOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS:

- I. Projeto arquitetônico constante de plantas baixas, cortes e fachadas;
- II. Projeto hidrossanitário, segundo NBR-8160 e NBR-5626;
- III. Projeto elétrico segundo a norma de execução de instalações elétricas de baixa tensão conforme NBR-5410;
- IV. Especificações técnicas de projeto;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- V. Planilha orçamentária detalhada, com base no SINAPI, com códigos e citando o mês de referência;
- VI. Todos os projetos, especificações e orçamento deverão ser assinados pelo responsável técnico;
- VII. Aprovação de todos os projetos pela Prefeitura Municipal;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida pelo CREA/RS ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) emitido pela CAU/RS de todos os projetos, com respectivos comprovantes de pagamento;.

14.2.5 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

- I. Ata Atualizada do Conselho Municipal de Habitação, ou congênera, aprovando a seleção dos beneficiários e seus suplentes, na qual deverá constar a nominata destes, ou listagem anexa das famílias selecionadas, devidamente assinada;
- II. Ata do Conselho Municipal de Habitação aprovando o Plano de Trabalho proposto pela Prefeitura Municipal;
- III. Declaração do profissional responsável pelo projeto, atestando a viabilidade técnica da execução das unidades habitacionais de acordo com os projetos aprovados; (conforme modelo disponível no portal SEHAB-Digital)
- IV. Portaria Municipal, designando um servidor e respectivo suplente, para fiscais do Convênio, responsáveis pela gestão e acompanhamento da execução do objeto do convênio, bem como pelos recebimentos provisórios e definitivo.

14.3 DA FORMALIZAÇÃO DA ENTREGA DE DOCUMENTOS

Respeitadas as exigências específicas de cada etapa da celebração do convênio contidas no presente Regulamento ou em Edital próprio de cada nova fase do Programa, os documentos requeridos neste regulamento serão entregues das seguintes maneiras:

- I. Documentos de habilitação (item 14.1): por meio digital, no **portal SEHAB-Digital**;
- II. Documentos técnicos (item 14.2): por meio físico, no **protocolo-geral** na sede da SEHAB.

Observação: Além da entrega física, os documentos técnicos podem ser enviados ao correio eletrônico próprio do Programa: acasaesua@sehab.rs.gov.br.

Porto Alegre, RS, 23 de janeiro de 2024.

ANTÔNIO CARLOS GOMES DA SILVA
Secretário de Habitação e Regularização Fundiária