

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 22/07/2025 | Edição: 136 | Seção: 1 | Página: 2

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 699, DE 11 DE JULHO DE 2025

Regulamenta os critérios e as condições complementares para o enquadramento e acompanhamento dos projetos de investimento considerados como prioritários nas áreas Habitação Social e Requalificação Urbana, para efeito do disposto no Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, no art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, no art. 2º, § 1º, da Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, e nos arts. 4º, incisos XII e XIII, e § 1º, e 15 do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Portaria regulamenta os critérios e as condições complementares para enquadramento e acompanhamento dos projetos de investimento considerados como prioritários nas áreas Habitação Social e Requalificação Urbana sob a gestão e responsabilidade da Secretaria Nacional de Habitação, para fins de emissão dos valores mobiliários de que tratam o art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e a Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, conforme previsto no § 1º do art. 4º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Portaria consideram-se as definições do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Art. 3º Os projetos de investimento em infraestrutura do setor de Habitação Social e Requalificação Urbana deverão ser objeto de aprovação prévia do Ministério das Cidades, nos termos do § 2º do art. 3º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

§ 1º Os requerimentos deverão ser individualizados para cada projeto de investimento a ser financiado no todo ou em parte com a emissão de debêntures, nos termos do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Art. 4º Os projetos de investimento serão considerados como prioritários após edição de Portaria de aprovação do Ministro de Estado das Cidades, nos termos do art. 6º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS COMPLEMENTARES PARA ENQUADRAMENTO

Art. 5º Nas áreas de Habitação Social e de Requalificação Urbana, os projetos pertencerão a um dos seguintes subsetores prioritários:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou restauradas, em áreas urbanas ou rurais;

II - provisão financiada de unidades habitacionais novas, usadas, requalificadas ou restauradas, em áreas urbanas ou rurais;

III - locação social;

IV - requalificação urbana, compreendendo a recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas subutilizadas, degradadas ou em processo de degradação, a fim de reintegrá-las à dinâmica urbana;



V - provisão de lotes urbanizados, que venham a ser destinados ao provimento de unidades habitacionais enquadráveis, podendo incluir além da aquisição de terrenos, estudos e projetos técnicos de engenharia, o conjunto da infraestrutura requerida para a urbanização do lote desde que contemple a habitação social e a requalificação urbana como destinação relevante da urbanização em tela;

VI - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais, que venham a ser destinados ao provimento de unidades habitacionais; ou

VII - demais itens que sejam direta ou indiretamente relacionados a projetos de investimento que contemplem alguma modalidade associada à habitação social e à requalificação urbana.

§ 1º São enquadráveis como prioritários exclusivamente projetos de investimento cujas intervenções atendam, simultaneamente, às seguintes condições:

I - sejam objeto de instrumento de concessão; e

II - envolvam ações de implantação, ampliação, recuperação, adequação ou modernização nos sistemas ou estruturas tratadas nos incisos I a VII do caput do art. 5º desta Portaria.

§ 2º As despesas de outorga dos empreendimentos de infraestrutura fazem parte do projeto de investimento.

Art. 6º Os projetos de investimento em infraestrutura do setor de habitação social abrangem exclusivamente projetos implementados por meio de parcerias público-privadas, nos termos do inciso XII do art. 4º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Art. 7º Os recursos levantados mediante emissão de valores mobiliários com benefícios fiscais não poderão superar o montante total das despesas de capital dos investimentos prioritários na infraestrutura de habitação social e requalificação urbana, consoante o § 2º do art. 5º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Parágrafo Único. O montante referido no caput abrange o conjunto das despesas de capital requeridas para viabilizar os projetos de habitação social e requalificação urbana.

CAPÍTULO III

DO CADASTRAMENTO, ENQUADRAMENTO E APROVAÇÃO

Art. 8º Para fins de cadastramento dos projetos de investimento, o titular do projeto deverá protocolar no Ministério das Cidades as informações que tratam os incisos I e II do art. 8º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

§ 1º As informações de que tratam o caput deste artigo deverão ser encaminhadas por ofício à Secretaria Nacional de Habitação com as seguintes documentações adicionais:

I - nome empresarial e número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, próprios e do titular do projeto, quando se tratar de pessoas jurídicas distintas;

II - o setor prioritário em que o projeto se enquadra, bem como as modalidades da habitação social e da requalificação urbana, conforme disposto no art. 4º;

III - objeto e objetivo do projeto;

IV - benefícios sociais ou ambientais advindos da implementação do projeto;

V - datas estimadas para o início e para o encerramento do projeto ou, na hipótese de projetos já em curso, a data de início efetivo, a descrição da fase atual e a data estimada para o encerramento;

VI - volume estimado dos recursos financeiros totais necessários para a realização do projeto;

VII - volume de recursos financeiros que se estima captar com a emissão dos títulos ou valores mobiliários, e respectivo percentual frente à necessidade total de recursos financeiros do projeto; e

VIII - a indicação do contrato e da legislação que alicerçam juridicamente a parceria público-privado, nos investimentos associados à habitação social.

§ 2º O Formulário para Cadastro de Projeto será disponibilizado no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.



Art. 9º Quando necessário ao esclarecimento de aspectos técnicos do empreendimento contemplado na proposta, a Secretaria Nacional de Habitação poderá solicitar ao titular do projeto a apresentação de novas informações, a realização de reunião técnica, apresentação de estudos e outros documentos técnicos.

Art. 10. A conclusão da análise pelo Ministério das Cidades ocorrerá num prazo máximo de 90 dias, contados a partir do envio da documentação completa requerida nesta Portaria e do atendimento das informações solicitadas no âmbito do processo de análise do pleito.

Art. 11. O projeto de investimento será considerado aprovado como prioritário mediante publicação, no Diário Oficial da União, de Portaria do Ministro das Cidades.

§ 1º O prazo para a emissão dos valores mobiliários com benefícios fiscais será de dois anos, contados da data de publicação da Portaria de aprovação de que trata o art. 10 desta Portaria, prorrogáveis por igual período mediante aprovação pela Secretaria Nacional de Habitação.

§ 2º O pedido de prorrogação de que trata o § 1º do caput deverá ser encaminhado à Secretaria Nacional de Habitação, com antecedência mínima de 30 dias do prazo final de vigência da Portaria de aprovação do projeto como prioritário, para análise.

CAPÍTULO IV

DO ACOMPANHAMENTO

Art. 12. O acompanhamento dos projetos de investimento será realizado de forma direta pelo Ministério das Cidades.

§ 1º O titular do projeto deverá prestar contas ao Ministério das Cidades e deverá apresentar, o quadro informativo anual de usos e fontes do projeto de investimento priorizado, destacando a destinação específica dos recursos captados por meio da emissão de debêntures, até 30 de abril do exercício subsequente, mediante o preenchimento de formulário disponibilizado no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

§ 2º Em até 90 (noventa) dias após a utilização de todo o valor captado no projeto de investimento, a pessoa jurídica titular deverá enviar relatório final de execução do projeto à Secretaria Nacional de Habitação.

§ 3º O titular do projeto deverá informar à Secretaria Nacional de Habitação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, toda e qualquer alteração na implementação do projeto, inclusive alterações quanto ao prazo de execução, desistência ou conclusão.

§ 4º O Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, poderá, a qualquer momento, solicitar ao titular do projeto informações sobre o andamento da execução física e financeira do empreendimento previsto no projeto aprovado como prioritário, incluindo: descritivo da evolução do empreendimento com registro fotográfico; principais intervenções e quantitativos executados; entraves que dificultaram ou enfrentamentos que serão necessários para o adequado andamento do projeto; questões ambientais; de titularidade de área; processos licitatórios; pendências jurídicas e de concessão; dentre outras.

§ 5º Caso o instrumento de delegação termine antecipadamente, perderá o status de projeto prioritário, sem prejuízo do benefício fiscal apurado até a data do término antecipado.

§ 6º O titular do projeto deverá informar à Secretaria Nacional de Habitação alterações em sua estrutura societária, em atendimento ao inciso II do caput do art. 8º do Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, mediante o preenchimento de formulário específico que será disponibilizado no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

Art. 13. A Secretaria Nacional de Habitação deverá manter atualizada relação de projetos prioritários encaminhados pelos emissores de valores mobiliários com benefícios fiscais, contendo, no mínimo:

I - o nome empresarial e o número de inscrição no CNPJ do Titular do Projeto;

II - a descrição do projeto, com a especificação de que se enquadra nos setores de habitação social e requalificação urbana;



III - a(s) modalidade(s) da habitação social contemplada(s);

IV - o(s) local(is) de implantação do projeto; e

V - o prazo previsto para implantação do projeto.

Art. 14. A Secretaria Nacional de Habitação poderá, a qualquer momento, realizar visitas in loco para acompanhamento da implementação do projeto de investimento aprovado como prioritário.

Art. 15. O titular do projeto deverá informar à Secretaria Nacional de Habitação, em até 30 dias úteis, o quantitativo de valores mobiliários emitidos a cada emissão, quando da sua ocorrência, e quando solicitado por esta Secretaria.

Art. 16. O Agente Fiduciário, nomeado pela escritura da emissão das debêntures, que gozem dos benefícios previstos no art. 2º da Lei nº 12.431, de 24 de junho 2011, e da Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, enviará à Secretaria Nacional de Habitação, anualmente, até o encerramento do primeiro quadrimestre, cópia do relatório de que trata o art. 15 da Resolução nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, da Comissão de Valores Mobiliários.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. No caso de aditamento no escopo do projeto de investimento aprovado como prioritário, o emissor deverá solicitar o aceite da Secretaria Nacional de Habitação, desde que mantidos os requisitos estabelecidos nesta Portaria, no Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024, e na legislação dos valores mobiliários com benefícios fiscais, atendendo ao seguinte:

I - haja previsão no contrato administrativo ou instrumento equivalente; ou

II - esteja autorizado pelo órgão ou entidade reguladora competente.

§ 1º O atendimento dos requisitos dispostos nos incisos I e II do caput deverá ser demonstrado pelo emissor à Secretaria Nacional de Habitação por meio de documentos comprobatórios.

§ 2º No caso de o aditamento ser aceito pela Secretaria Nacional de Habitação, não haverá prejuízo dos valores mobiliários já emitidos, desde que o valor total da emissão não ultrapasse os limites a que se referem art. 7º desta Portaria.

Art. 18. Os casos omissos serão solucionados pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

Art. 19. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

