RESOLUÇÃO CIPDIU/MGI Nº 2, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2026

Aprova as diretrizes das quatro linhas de ação do Programa de Democratização de Imóveis da União: provisão habitacional de interesse social, regularização fundiária urbana, políticas públicas e programas estratégicos do Governo Federal e empreendimentos de múltiplos usos em grandes áreas, conforme art. 2º, § 3º, do Decreto nº 11.929, de 26 de fevereiro de 2024.

O COMITÊ INTERMINISTERIAL DO PROGRAMA DE DEMOCRATIZAÇÃO DE IMÓVEIS DA UNIÃO, por sua COORDENADORA, no exercício das competências que lhe confere o art. 5º, parágrafo único, inciso I, do Decreto nº 11.929, de 26 de fevereiro de 2024, resolve:

Art. 1º Ficam aprovadas as diretrizes das quatro linhas de ação do Programa de Democratização de Imóveis da União na forma desta Resolução.

Seção I

Linha de Ação 1: Provisão Habitacional de Interesse Social

Art. 2º A provisão habitacional de interesse social em imóveis da União pode ser promovida por meio de programas com recursos provenientes de diferentes fontes.

Parágrafo único. Para atendimento ao previsto no caput, deve-se priorizar, na seguinte ordem, os programas com recursos:

I - provenientes de políticas e programas federais, tais como o Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, em suas diferentes modalidades, e o Programa Periferia Viva, ambos do Ministério das Cidades, o Projeto Moradia Cidadã no âmbito do Plano Ruas Visíveis, do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania, entre outros;

II - provenientes de outros entes federativos, com algum aporte de recursos do governo federal;

III - estaduais, distritais e municipais; ou

IV - provenientes de outras fontes.

Art. 3º A disponibilização de imóveis da União para habitação de interesse social deverá privilegiar propostas que apresentem, no mínimo:

I - comprovação de recurso para elaboração de projeto ou execução de obra;

II - descrição mínima do empreendimento habitacional;

III - localização em área servida de infraestrutura e acesso a serviços básicos; e

IV - existência de interesse local de ator governamental ou da sociedade civil no imóvel.

Art. 4º Os projetos habitacionais em imóveis da União deverão priorizar famílias com renda familiar mensal de até cinco salários-mínimos, nos termos do art. 31, § 5º, inciso I, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Parágrafo único. No caso de iniciativas cuja modelagem preveja mistura de faixas de renda, incluindo as parcerias público-privadas - PPP, os empreendimentos devem buscar a destinação de mais de 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais para famílias com renda familiar mensal de até cinco salários-mínimos, assegurando-se, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total das unidades para famílias com renda familiar mensal de até dois salários-mínimos.

Art. 5º Poderão ser disponibilizados imóveis da União para:

I - execução de novos empreendimentos habitacionais em terrenos vagos ou subutilizados;

II - requalificação, no caso de edifícios existentes; ou

III - soluções que conjuguem construção nova e requalificação.

Parágrafo único. No caso de requalificação de edifícios em áreas centrais, o imóvel será preferencialmente destinado para a modalidade Entidades do MCMV ou para programas de locação social.

Art. 6º Serão destinados prioritariamente para a modalidade Entidades do MCMV, operada com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, os imóveis da União:

I - com histórico de demanda por movimentos e entidades de moradia;

II - localizados em áreas centrais;

III - indicados pelos Fóruns Estaduais de Apoio ao Programa de Democratização de Imóveis da União para a finalidade habitacional; ou

IV - cuja destinação para habitação resolva ações judiciais.

Art. 7º Os imóveis da União poderão ser destinados a programas de locação social, sob diferentes formas de gestão, permanecendo afetados a essa modalidade de atendimento habitacional.

§ 1º A gestão dos programas de locação social será de responsabilidade dos parceiros locais.

§ 2º Para fins de viabilidade econômica, os programas de locação social que contem com imóveis da União poderão contemplar a composição de diferentes faixas de renda entre os beneficiários, desde que, no empreendimento como um todo,

seja assegurada a destinação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais a famílias com renda familiar mensal de até cinco salários-mínimos, considerando a viabilidade de contemplar a Faixa 1 do MCMV.

Seção II

Linha de Ação 2: Regularização Fundiária Urbana

Art. 8º A destinação de áreas da União ocupadas por núcleos urbanos informais, quando compatível com as determinações legais, deve priorizar a Regularização Fundiária Urbana - REURB, nas modalidades de interesse social - REURB-S e de interesse específico - REURB-E, dando-se preferência à modalidade REURB-S.

Art. 9º Serão destinadas para fins de REURB-S e REURB-E as áreas da União qualificadas de acordo com as determinações estabelecidas na Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 10. Deverá ser priorizada a celebração de parcerias e instrumentos de cooperação com entes públicos locais - a exemplo de estados, municípios e entidades da administração pública indireta - como estratégia para a execução dos projetos de REURB, observadas as disposições da Portaria SPU/SEDDM/ME nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, ou outra norma que vier a substitui-la.

Art. 11. Serão priorizadas as destinações de núcleos urbanos informais situados em áreas da União que:

I - disponham de infraestrutura urbana básica, especialmente quanto a abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e acesso viário;

II - contem com parceiro local para o projeto de REURB;

III - cuja destinação para REURB resolva ações judiciais; ou

IV - cujos projetos de REURB sejam custeados com recursos federais.

Art. 12. Deverá ser dada preferência à transferência de direitos reais em nome da mulher, em compatibilidade com a legislação vigente.

Art. 13. Deverá ser incentivada a participação dos interessados nas etapas do projeto de REURB.

Art. 14. Os entes locais parceiros dos projetos de REURB envidarão esforços para manter a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos informada quanto à emissão dos títulos de moradia em áreas da União, de modo a possibilitar o monitoramento das ações.

Seção III

Linha de Ação 3: Políticas Públicas e Programas Estratégicos do Governo Federal

Art. 15. A linha de ação 3 consiste na destinação de imóveis da União para a implementação de políticas públicas e programas estratégicos do Governo Federal, bem como para espaços para uso da administração pública.

Parágrafo único. Serão priorizadas as destinações para políticas públicas federais, incluindo espaços para uso da administração pública federal.

Art. 16. Na disponibilização de imóveis da União para a linha de ação 3, serão priorizados projetos com:

I - garantia de recurso para reforma do imóvel, quando necessária, e para a implementação da atividade, serviço ou equipamento;

II - existência de demanda no território onde o imóvel estiver localizado; e

III - impacto social positivo no território.

Art. 17. São consideradas políticas públicas e programas estratégicos do Governo Federal, para os fins da linha de ação 3:

I - obras de infraestrutura, tais como infraestrutura energética, de saneamento e recursos hídricos, de resíduos sólidos, de drenagem, de telecomunicações e de transportes;

II - rede pública de ensino;

III - serviços de saúde vinculados ao Sistema Único de Saúde - SUS;

IV - serviços e políticas de assistência social vinculados ao Sistema Único de Assistência Social - SUAS e à Política Nacional de Cuidados;

V - serviços e equipamentos de direitos humanos, cidadania e acesso à justiça, tais como: Programa Pontos de Apoio à População em Situação de Rua - PAR, Centro de Acesso a Direitos e Inclusão Social na Política sobre Drogas - CAIS, Casa da Mulher Brasileira, e Programa Casa da Igualdade Racial;

VI - equipamentos de cultura, em especial os pontos de cultura;

VII - equipamentos de abastecimento, segurança alimentar e nutricional, vinculados ao Plano Nacional de Abastecimento Alimentar "Alimento no Prato", tais como Sacolões Populares, Cozinhas Solidárias, e Centrais Populares de Abastecimento;

VIII - equipamentos de economia popular e solidária, incluindo aqueles voltados à reciclagem, em especial com participação de catadores, e comercialização de artesanato local;

IX - Unidades de Conservação Federal, Estadual e Municipal, e outras destinações com a finalidade de proteção do meio ambiente;

X - proteção e manutenção de modos de vida e cultura de Povos e Comunidades Tradicionais, por meio do reconhecimento de sua ocupação nos territórios;

XI - Reforma Agrária, promovida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;

XII - espaços de agricultura urbana e periurbana;

XIII - indústria e serviços, incluindo iniciativas e projetos para finalidades turística, gastronômica e comercialização de produtores locais, além de Pontos de Parada e Descanso para motoristas profissionais de transporte rodoviário de cargas e passageiros;

XIV - esporte e lazer; e

XV - segurança pública.

Parágrafo único. Outros casos cujo interesse público for devidamente justificado poderão ser enquadrados como políticas públicas e programas estratégicos.

Seção IV

Linha de Ação 4: Empreendimentos de Múltiplos Usos em Grandes Áreas

Art. 18. A disponibilização de imóveis da União no âmbito da linha de ação 4 observará os seguintes critérios mínimos de elegibilidade:

I - localização em áreas urbanas consolidadas, dotadas de infraestrutura e acesso a serviços básicos, ou áreas de expansão urbana;

II - área igual ou superior a quarenta mil metros quadrados e que comporte destinação para múltiplos usos;

III - manifestação de interesse do ente público local, municipal ou estadual, ou outros órgãos e entidades públicas, quanto à utilização do imóvel; e

IV - apresentação de proposta preliminar de uso e ocupação da área, contendo indicação das políticas públicas e programas a serem implementados, da infraestrutura de mobilidade, bem como dos potenciais benefícios urbanísticos, socioeconômicos e ambientais decorrentes da execução do projeto.

Art. 19. A proposta preliminar de uso e ocupação da área mencionada no art. 18 deverá apresentar, no mínimo:

I - o número de unidades habitacionais de interesse social previstas, com indicação das faixas de renda que serão beneficiadas, quando a proposta de projeto urbano contemplar uso habitacional;

II - os equipamentos públicos previstos;

III - a indicação das áreas de preservação ambiental ou do sistema de áreas verdes previsto; e

IV - o diagnóstico da área, com levantamento das necessidades locais.

Parágrafo único. Quando a estruturação do projeto urbano tiver o ente estadual como parceiro da União ou outros órgãos e entidades públicas federais, este deverá demonstrar articulação com o ente municipal, responsável pela regulamentação de uso e ocupação do solo, pela aprovação do parcelamento do solo e pelas demais autorizações urbanísticas necessárias à implantação do projeto.

Art. 20. Poderá ser firmado, no início do processo, Acordo de Cooperação Técnica (ACT) entre a União, por meio da SPU, e o ente público local ou outros órgãos e

entidades públicas, com o objetivo de organizar os trabalhos iniciais e pactuar os principais usos do imóvel, a partir da proposta preliminar de uso e ocupação da área apresentada.

Art. 21. A Secretaria do Patrimônio da União será responsável por promover a articulação com agentes estruturadores para a elaboração de modelagens econômicas dos projetos urbanos de múltiplos usos, sempre que o plano de implantação do projeto envolver parcerias público-privadas.

Art. 22. Na hipótese de a destinação do imóvel ocorrer em etapas, deverão ser priorizadas as áreas que já possuam projeto aprovado e recursos disponíveis para a execução das obras e a instalação da finalidade pactuada.

Art. 23. Os projetos urbanos de múltiplos usos em áreas da União, no âmbito da linha de ação 4, deverão considerar:

I - o fortalecimento de políticas públicas estratégicas do Governo Federal nos territórios, tais como educação, saúde, assistência social, habitação de interesse social, cultura, inclusão produtiva, entre outras;

II - a implantação de equipamentos públicos comunitários;

III - a integração da área objeto do projeto ao tecido urbano consolidado de seu entorno, inclusive nas etapas de implantação do projeto, com priorização do transporte coletivo, dos deslocamentos a pé e por bicicleta como soluções de mobilidade urbana;

IV - a promoção de cidades inclusivas sob as perspectivas de classe social, raça, gênero, idade e acessibilidade;

V - o estímulo ao desenvolvimento socioeconômico local, com usos institucionais e econômicos que favoreçam as cadeias produtivas locais e a geração de trabalho e renda;

VI - a priorização de Soluções Baseadas na Natureza (SbN); e

VII - a realização de consulta pública para pactuação da proposta final do projeto urbano.

Parágrafo único. Os projetos urbanos deverão promover a justiça social e o equilíbrio ambiental, em consonância com a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com os compromissos assumidos pelo Estado brasileiro relativos aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS.

Seção V

Disposições Finais

Art. 24. As destinações de imóveis no âmbito do Programa de Democratização de Imóveis da União deverão ser sinalizadas, pelo ente público local ou interessado na destinação, como provenientes do patrimônio da União, na forma da legislação pertinente.

Art. 25. As obras em imóveis da União realizadas com recursos do Novo Programa de Aceleração do Crescimento - Novo PAC são consideradas estratégicas para o Programa de Democratização de Imóveis da União, devendo ser priorizadas, em cada uma das linhas de ação, em relação a outras solicitações de utilização dos mesmos imóveis.

Art. 26. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

ALESSANDRA D'AVILA VIEIRA

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.