

PROGRAMA COMPRA ASSISTIDA

1. RESUMO

Com a devastação causada pelas enchentes no Rio Grande do Sul em maio de 2024, muitas famílias tiveram seus lares destruídos e ficaram impossibilitadas de retornar as suas casas. O Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, e a CAIXA uniram esforços para criar o Programa Compra Assistida, uma iniciativa inovadora e de alto impacto social, para compra subsidiada de moradias às famílias diretamente afetadas. Foram fundamentais as ações da engenharia da CAIXA, para construção e operacionalização do Programa, definindo: critérios técnicos mínimos aceite dos imóveis, parâmetros dos sistemas, e fluxo do processo de engenharia (triagem das demandas de avaliação, vistoria e avaliação de imóveis, validação das peças técnicas e gestão técnica do processo) garantindo a qualidade e tempestividade. O Programa é um marco na história do país em reconstrução pós-desastre, demonstrando que, mesmo diante das adversidades, é possível transformar dor em força e vulnerabilidade em dignidade.

2. OBJETIVO

O objetivo desse trabalho é apresentar o processo de engenharia desenvolvido por engenheiros e arquitetos da GEHPA e CIHARSU, para subsidiar a implantação do Programa Federal Compra Assistida, inicialmente denominado Minha Casa Minha Vida - Reconstrução Rio Grande do Sul. Esse processo viabilizou os subsídios técnicos para aquisição subsidiada de imóveis novos e usados para os beneficiários habilitados, com recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial.

3. PARTICIPANTES

Na construção do Programa Compra Assistida participaram diversas áreas da CAIXA, constituindo uma equipe multidisciplinar de modo que cada área contribuiu com o conhecimento e ações relativas aos seus mandatos.

A seguir temos uma descrição das áreas CAIXA participantes:

- Engenharia: engenheiros e arquitetos das unidades GEHPA / CIHARSU designados para atuar nesse processo e empresas credenciadas;
- Parte negocial: Box Novos Negócios / GESEC e GILOG / Agente operador / GEHPJ/ Unidades de rede (SR e agências) / CCA;

Outros participantes do programa são o Governo Federal, onde estiveram envolvidos a Casa Civil e o Ministério das Cidades. E os beneficiados pelo processo foram os moradores de municípios do Rio Grande do Sul que tiveram as suas residências destruídas ou interditadas pela enchente de maio de 2024.

4. DESCRIÇÃO DO PROCESSO

4.1 Contextualização:

Entre o final do mês de abril e o mês de maio de 2024, o Estado do Rio Grande do Sul foi afetado pelas enchentes decorrentes de período de chuvas intensas e atípicas.

Conforme dados do Governo Estadual divulgados no site Mapa Único do Plano Rio Grande (1), 970.788 pessoas foram atingidas de uma população estadual total de 10.882.965, oriundas de 478 municípios afetados do total de 497 municípios existentes. Dessas pessoas atingidas 450.697 estavam cadastradas no CAD Único - Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal.

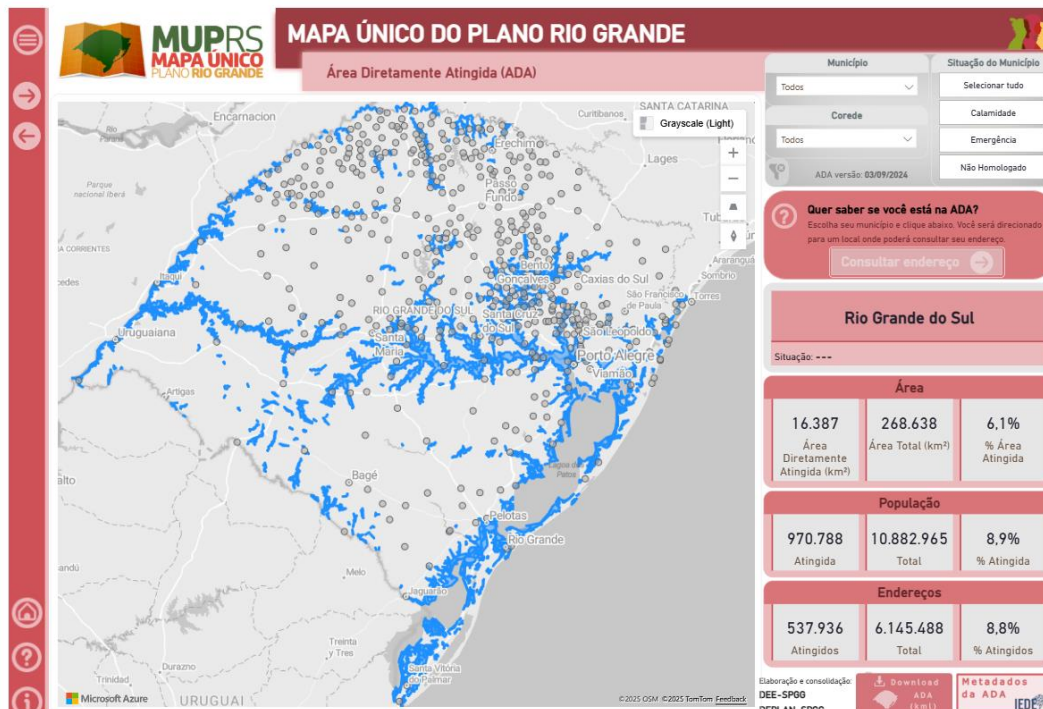


Figura 1: Mapa Único do Plano Rio Grande

Fonte: <https://mup.rs.gov.br/>

Segundo dados divulgados em 12/05/2024 no sítio eletrônico da Confederação Nacional de Municípios (2) 92,6 mil habitações foram danificadas e 8,4mil foram destruídas, total de unidades habitacionais mais de 101 mil, o que resulta em um prejuízo de aproximadamente 4,5 bilhões de reais, as informações foram repassadas pelas prefeituras à Defesa Civil do estado.

A Prefeitura de Porto Alegre divulgou os números da capital no sítio eletrônico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS (3), e somente no município, 39.422 edificações foram afetadas, destas 25.065 eram habitadas por famílias cadastradas no CAD Único.



Figura 2: Sobrevoio presidencial de 05/05/2024, Porto Alegre, Foto: Ricardo Stuckert

/ PR

Fonte: <https://www.flickr.com/photos/lulaoficial/53700500641/>



Figura 3: Sobrevoio presidencial de 05/05/2024, Aeroporto Internacional de Porto Alegre, Foto: Ricardo Stuckert / PR

Fonte: <https://www.flickr.com/photos/lulaoficial/53700840044/>



Figura 4: Desabrigados recolhidos no Centro de Eventos - FENAC em Novo Hamburgo, em 06/05/2024

Fonte: <https://www.flickr.com/photos/camaramunicipaldenovohamburgo/537040319>

55/



Figura 5: Imagem da devastação do bairro Navegantes, em Arroio do Meio - RS | Foto: Ricardo Stuckert/PR

Fonte: <https://cop30.br/pt-br/noticias-da-cop30/enchentes-no-rio-grande-do-sul-escancararam-a-crise-do-clima>



Figura 6: Presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, durante visita ao bairro Passo de Estrela, em Cruzeiro do Sul - RS | Foto: Ricardo Stuckert/PR
Fonte: <https://cop30.br/pt-br/noticias-da-cop30/enchentes-no-rio-grande-do-sul-escancararam-a-crise-do-clima>



Figura 7: Uma vista de drone mostra uma casa danificada coberta por troncos e galhos de árvores após as enchentes do rio Taquari em Arroio do Meio
Fonte: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2024/05/25/mortes-enchente-rio-grande-do-sul.htm>



Figura 8: Evacuação de cerca de 50 mil pessoas, em 11 bairros de Canoas, em 04/05/2024
Fonte: <https://jornaldopeninha.com.br/canoas-rs-ordena-evacuacao-de-50-mil-pessoas-em-area-de-risco-de-enchentes/>

A situação de calamidade mobilizou todo o país, tanto a sociedade civil quanto os governos municipais, estadual e federal. O governo federal lançou o Compra Assistida, o qual visa prover moradia às famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente, em razão dos eventos que levaram à decretação do Estado de Calamidade pública no Rio Grande do Sul (4). A CAIXA como maior agente de políticas públicas, foi instada a construir a solução para aplicação do recurso.

Segundo o Ministério das Cidades: “O processo de aferição e homologação das famílias efetivamente atingidas é fruto de uma sequência de etapas, que se inicia com a prefeitura, a qual tem a responsabilidade de atestar as informações e garantir que a família foi efetivamente atingida. Após isso, ocorre uma triangulação entre ministérios da Integração e Desenvolvimento Regional e das Cidades, Caixa Econômica Federal e DataPrev para checagem dos dados e a homologação dos nomes. Ao final, a família que tiver seu nome publicado passa a ter direito a nova residência.

Nesse sentido, as medidas emergenciais para atender a população desabrigada se dividiram em duas frentes: a curto prazo, o Compra Assistida como resposta imediata para quem perdeu tudo, e a longo prazo a construção de empreendimentos habitacionais com recursos do FAR.

As famílias habilitadas podem indicar à Caixa Econômica Federal, para análise e posterior aquisição pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), qualquer imóvel que cumpra os requisitos do programa, ou selecionar entre os imóveis previamente cadastrados no sítio eletrônico imoveisavenda.caixa.gov.br.” (5)

O primeiro contrato a ser firmado no programa foi agosto de 2024 e até 31/10/2025 foram adquiridas 7.410 unidades habitacionais. Com isso, já foram aplicados mais de R\$ 1,2 bilhão em recursos do Governo Federal para socorro às famílias gaúchas. As unidades a serem adquiridas poderiam ter o valor limite de R\$200 mil reais.

O Ministério das Cidades publicou um compilado das regulamentações publicadas para o Programa em seu sítio eletrônico (6) e divulgou uma linha do tempo dessas ações que culminaram no início da compra dos imóveis neste programa, conforme Figura 9.

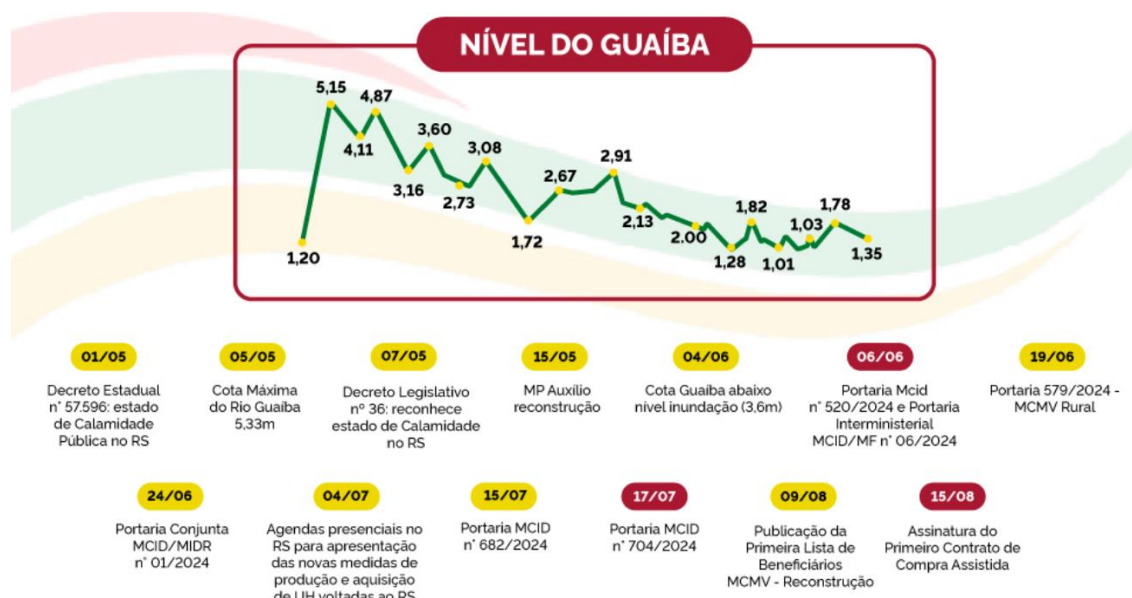


Figura 9: Linha do tempo das ações do Ministério das Cidades relativa ao Programa Compra Assistida

Fonte: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/mcmv-reconstrucao-1/rio-grande-do-sul-acoes-de-reconstrucao>

4.2 Ações executadas pela CAIXA

Diante da demanda emergencial foi montado na CAIXA um grupo de trabalho envolvendo áreas da matriz para definição de critérios negociais e operacionais de modo a construir as regras do Programa. Dentre as ações executadas lista-se as principais a seguir:

- Colaboração para definição dos critérios negociais e técnicos do Programa;
- Elaboração da minuta da Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, como sugestão ao MCID, a qual: *“Institui procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-FAR, para destinação a famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.”*(4)

- Colaboração para definição de regras de enquadramento dos beneficiários.
- Definição de critérios técnicos para o aceite de imóveis de modo que viabilizasse o atendimento do volume de demandas e garantisse uma mínima qualidade técnica das unidades. Os critérios foram pensados de modo a ser aplicados em outras cidades e situações emergenciais.

- Definição do modelo das peças técnicas necessárias (laudo de avaliação e Parecer Complementar para imóveis AMV e PAR).

- Definição dos critérios contratuais da doação dos imóveis.
- Definição do fluxo de contratação.
- Desenvolvimento de solução de TI com criação do sítio eletrônico Venda Online permitindo que o proprietário disponibilize seu imóvel em portal online e acompanhe o processo de doação e suas etapas.

4.3 Ações Executadas pela Engenharia da Caixa

4.3.1 Padronização de critérios técnicos

A Engenharia da CAIXA participou do grupo de trabalho com a atuação da GEHPA na construção do programa nos aspectos relativos ao seu mandato de padronização técnica de engenharia.

A Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024 define em seu Art.3º: *“que o imóvel é elegível para o programa, dentre outros aspectos, aquele que possua habitabilidade, sendo estas condições descritas no regulamento do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial (Gestor FAR).”* (4)

Dessa forma, a engenharia definiu os critérios mínimos de habitabilidade dos imóveis para enquadramento no programa. O desafio era reduzir os critérios em relação ao MCMV Faixa I, a fim de viabilizar o maior número de imóveis elegíveis e assim atender a grande demanda, e garantir a estabilidade e solidez, de modo que os beneficiários conseguissem ocupá-los imediatamente.

Para os imóveis retomados e unidades oriundas de empreendimentos PAR, que compõem a carteira de Ativos de Mercado de Venda (AMV) da Caixa, nos quais fosse constatada a necessidade de realizar serviços técnicos, a fim de atender aos critérios mínimos, foi elaborado modelo de orçamentação padronizado de modo a subsidiar a disponibilização aos beneficiários do recurso para reforma. Este Parecer Complementar tem como referência o SINAPI para composição dos custos unitários dos serviços.

Vinculado ao Laudo nº	0000 0000 000000000 0000 00 00 00	<input type="checkbox"/> É imóvel AMV ou PAR
DOCUMENTAÇÃO		
RGI com averbação da construção		
Habite-se		
IPTU atualizado		
PROGRAMA MÍNIMO		
Cômodos UH	Sala Mínimo 1 dormitório Cozinha Área de serviço Banheiro	
Sistema Construtivo	Normalizado ou com Datec (para imóveis novos)	
Acabamento	Piso	Revestimento de piso em todo imóvel, sendo impermeável nas áreas molhadas (banheiro e cozinha)
	Paredes internas	Revestimento e pintura suficientes para garantir a integridade e salubridade do imóvel
	Paredes externas	Revestimento impermeável no box do banheiro
Esquadrias	Internas	Porta(s) no(s) quarto(s) integra(s) e funcional(is)
		Porta(s) no(s) banheiro(s) integra(s) e funcional(is)
	Externas	Porta(s) de acesso integra(s) e funcional(is)
Instalações Elétricas		Janelas e vitrôs integras e funcionais
		Instalações [visualmente] integras
Instalações Hidráulicas		Instalações [visualmente] integras
		Louças (bacia sanitária, lavatório, pia e tanque)
		Metais (todas as instalações com as respectivas torneiras)
Cobertura		Estrutura integra
		Cobertura [visualmente] funcional (laje ou telha)

Figura 10: Modelo do Parecer Complementar de Orçamento imóveis AMV e PAR
Fonte: GEHPA

4.3.2 Ajuste do SIMIL – Sistema de Informações do Mercado Imobiliário

Foi realizada a adequação do SIMIL, sistema de elaboração dos laudos de avaliação de imóveis da CAIXA, com a inclusão dos critérios mínimos específicos do Programa a serem observados pelas empresas credenciadas durante a vistoria do imóvel.

Atendimento aos Requisitos Mínimos FGTS/MCMV

Não atende os requisitos mínimos para uso de recurso do FGTS / MCMV:

- Via pavimentada sem equipamentos de escoamento pluvial
- Unidade derivada de empreendimento que não possui via pavimentada
- Sem forro ou laje em todos os cômodos internos
- Sem portas ou janelas em todas as aberturas de quartos, banheiros e vias externas
- Sem coberturas de laje
- Sem rede elétrica com mínimo de 04 circuitos (um exclusivo para o banheiro)
- Sem reservatório de água (mínimo 500L)
- Sem revestimento interno, externo e pintura
- Sem calçada perimétrica (50 cm de largura) para casas
- Sem cobertura em telha cerâmica ou concreto (se telha de fibrocimento, mínimo 6mm, com laje) (não exigido para imóveis usados)
- Não atende aos critérios para geminação
- Sem revestimento impermeável em áreas molhadas, altura mínima de 1,5
- Sem arejador em torneiras de banheiros e lavabos (responsabilidade ambiental)
- Sem bacia sanitária com dispositivo de duplo fluxo (responsabilidade ambiental)

Compra Assistida – Cômodos da UH: sala, 01 dormitório (mínimo), cozinha, área de serviço e banheiro

Compra Assistida – Sistema construtivo normalizado ou com DATEC

Compra Assistida – Piso: revestimento impermeável (a exemplo de cerâmica) nas áreas molhadas (banheiro e cozinha) e piso nos demais cômodos (cerâmico, vinílico, madeira, dentre outros)

Compra Assistida – Paredes externas: com revestimento e pintura suficientes para garantir a integridade do imóvel

Compra Assistida – Paredes internas: com revestimento e pintura suficientes para garantir a integridade e salubridade do imóvel. Com revestimento impermeável nas áreas molhadas (banheiro)

Compra Assistida – Portas e janelas externas e portas internas nos quartos e banheiros, em situação íntegra e funcional

Compra Assistida – Instalações elétricas e hidráulicas integras com louças e metais (bacia sanitária, lavatório, pias e tanque com respectivas torneiras) instaladas e funcionais

Compra Assistida – Existência de reservatório em casas

Compra Assistida – Cobertura com estrutura íntegra em laje ou telha

A garantia deverá ser negada caso algum item específico do programa não seja atendido!!!

Neste caso, o imóvel será desqualificado para o Programa!

Figura 11: Critérios mínimos adicionados ao SIMIL
Fonte: SIMIL

4.3.3 Parametrização do SIOPI (Sistema de Operações Imobiliárias) e do SIGDU (Sistema de Gestão de Desenvolvimento Urbano e Rural)

Para que as demandas de engenharia fossem encaminhadas às empresas credenciadas foi necessário a definição e inclusão no SIGDU de nova combinação de atividade, produto, linha e fonte de recurso (ATTE), a fim de promover a abertura das demandas (ordem de serviço) na finalidade “Avaliação Programas Emergenciais”.

Além disso, foi realizada a parametrização do SIOPI com a definição de nova “Atribuição de Valor” denominada “MCMV Calamidades” vinculada à ATTE criada, o que permite à CIHARSU fazer a triagem (gestão da distribuição de demandas) e validação destas peças técnicas (gestão de qualidade).

4.3.4 Orientação à GESEC

A GESEC e suas centralizadoras, como unidade gestora da carteira de AMV e PAR, necessitou de orientação para abertura das demandas nos sistemas (SIOPI e SIGDU). Para isso foi desenvolvida a cartilha de orientação para o pedido das demandas de Avaliação e Pareceres Complementares e foi realizado o acompanhamento e suporte técnico do processo.

4.3.5 Cartilha de Orientação às Empresas Credenciadas

Considerando que o Programa implica em critérios distintos das outras faixas do MCMV e dos critérios de financiamento de mercado, foi elaborada cartilha de orientação para as empresas credenciadas de modo a mitigar erros na vistoria e elaboração de peças técnicas e garantir a padronização no preenchimento das informações do laudo.

4.3.6 Construção do fluxo operacional:

O fluxo operacional do Programa Compra Assistida foi idealizado para que os interessados (prefeitura, beneficiários e proprietários de imóveis) acessassem diretamente um novo sítio eletrônico de modo a agilizar o processo de aquisição assistida.

Para isso, a primeira ação foi o desenvolvimento do Portal Venda Online, onde os proprietários de imóveis poderiam realizar o cadastro do imóvel para a venda, com inclusão da documentação de forma independente e sem necessidade de funcionário Caixa ou CCA.

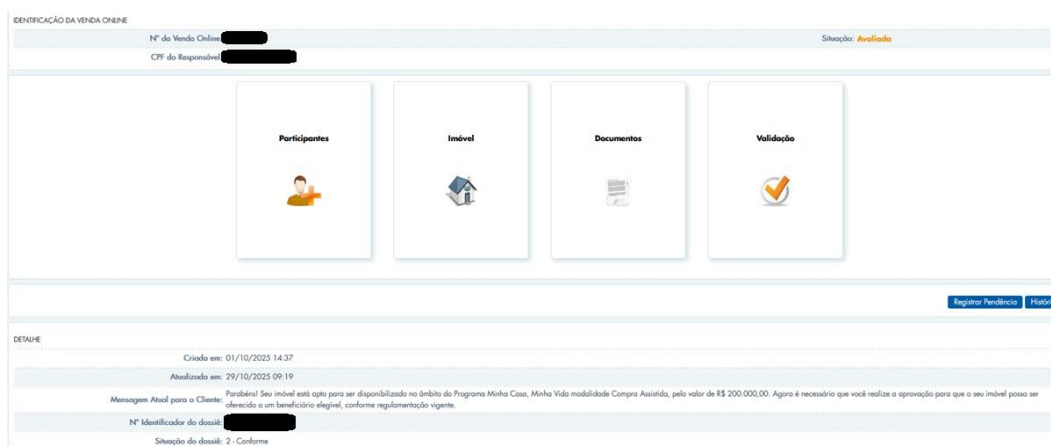


Figura 12: Identificação dos módulos (Participantes, Imóvel, Documentos e Validação) na tela inicial do Portal Venda Online.

Fonte: Portal Venda Online

Por meio desse Portal é possível acompanhar o andamento de cada etapa do processo, desde a inclusão das informações do vendedor, do imóvel e do beneficiário, análise de conformidade dos documentos, solicitação e disponibilização de informações do laudo de avaliação, para que o proprietário defina se aceita vender pelo valor avaliado, e em sendo aprovado por ele, o imóvel é disponibilizado em outro sítio eletrônico acessível apenas para os beneficiários (uma vitrine de imóveis aptos ao programa) para que os mesmos possam escolher a sua unidade.

A engenharia da CAIXA participou da elaboração do Módulo Imóvel, do Portal Venda Online, definindo parâmetros do sistema, no que diz respeito aos laudos de avaliação dos imóveis. Bem como, coube a engenharia, durante a execução do processo evidenciar a necessidade de ajustes e melhorias nos fluxos operacionais e técnicos desse Módulo, a fim de corrigir erros e melhorar a eficiência do portal.

5.3.7 Atividades relacionadas a execução do processo de engenharia dentro do Programa

Com o início do cadastramento dos imóveis foi formada uma equipe composta por engenheiros e arquitetos da CIHARSU dedicados as atividades técnicas desse processo.

Pode-se identificar três ondas de atendimento ao grande volume de demandas, as quais estão caracterizadas de acordo com o tipo de proprietário/vendedor, para todas as ondas foram definidas e executadas atividades de gestão técnica padronizadas conforme segue:

- a) Seleção, orientação e gestão da equipe técnica CIHARSU.
- b) Seleção e gestão técnica da rede credenciada.
- c) Desenvolvimento de planilha para controle das demandas e compilação dos dados.
- d) Definição dos critérios de direcionamento das demandas (Triagem): identificação de empresas, agrupamento para distribuição eficiente de demandas.
- e) Compatibilização do fluxo de engenharia com as condições de acesso aos imóveis CAIXA (acesso aos síndicos e contato dos chaveiros, na fase AMV e PAR).
- f) Validação dos laudos de avaliação (verificação do atendimento às especificações mínimas, do valor de avaliação, da manifestação quanto à garantia).
- g) Validação do Parecer Complementar, a fim de confirmar a necessidade e o quantitativo dos serviços a serem subsidiados para pleno atendimento das condições mínimas.
- h) Suporte e acompanhamento dos pedidos de revisão de valor dos imóveis (fluxo que não estava previsto no sistema).
- i) Análise técnica de casos específicos em que havia dúvidas sobre a possibilidade ou não, do aceite em garantia.
- j) Suporte técnico, orientação às empresas credenciada e acompanhamento das situações atípicas, para as quais foram efetuadas aberturas manuais de demandas no SIGDU (ex: imóveis que já tinham avaliações válidas, porém de outras finalidades, imóveis que possuíam cadastro equivocado no SIOPI etc.).
- k) Suporte às dúvidas técnicas das empresas credenciadas.
- l) Suporte técnico às agências CAIXA para o atendimento dos vendedores e beneficiários.
- m) Suporte técnico às respostas de ouvidorias.
- n) Desenvolvimento de painel interno para acompanhamento do volume de avaliações realizadas, contratos concluídos e valores desembolsados.

4.3.7 Descrição das Ondas de atendimento:

4.3.7.1 **Primeira Onda:** Durante o período entre maio e julho de 2024, foram avaliados 710 imóveis AMV e PAR, e quando necessário foram elaborados os Pareceres Complementares, tendo ocorrido a primeira contratação em agosto de 2024.

4.3.7.2 **Segunda Onda:** A partir de junho de 2024 foram incluídos no Programa imóveis novos oriundos de empreendimentos PJ analisados pela Caixa e que já possuíam valores de avaliação definidos, tendo ocorrido a primeira contratação em novembro de 2024. Foram realizadas reuniões com as construtoras para alertar sobre a necessidade de atendimento às especificações mínimas, especialmente quanto a necessidade de existência de piso em todo o imóvel.

4.3.7.3 **Terceira Onda (em andamento):** A partir de outubro de 2024 passaram a ser incluídos no Portal Venda Online imóveis novos e usados, oriundos de

peças físicas e jurídicas. Sendo de responsabilidade dos proprietários a eventual realização de serviços adicionais.

6. IMPACTOS E RESULTADOS

6.1 Levantamento de números:

Desde maio de 2024, quando do início do Programa, até 31/10/2025, a quantidade total de imóveis avaliados foi de 9.914 unidades habitacionais, sendo que estes já possibilitaram a contratação de 7.410 compras assistidas. Verifica-se que se aplicou aproximadamente 1,2 bilhão de reais de recursos FAR e, atualmente, há 849 imóveis em processo de contratação. Assim, há previsão de ainda avaliar aproximadamente 3,3 mil imóveis até o final do Programa que deve ocorrer em 05/12/2025, segundo Portaria MCID nº 520, a fim de atender os 13.172 beneficiários até então cadastrados e aptos a receber o imóvel, conforme lista publicada no sítio eletrônico da CAIXA (7).

Assim, demonstra-se por meio da Figura 13 a distribuição dos beneficiários que já receberam seu imóvel por município de origem.

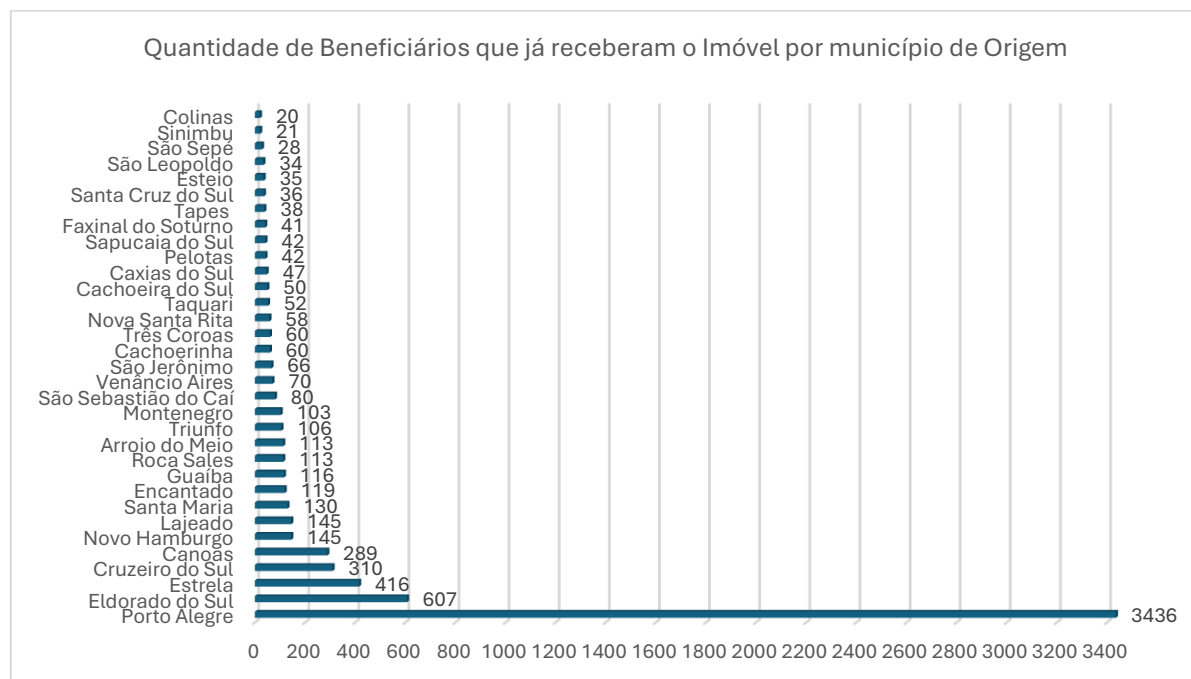


Figura 13: Distribuição de beneficiários por município de origem

Fonte: CIHARSU

Verifica-se que Porto Alegre é a cidade onde mais famílias já foram beneficiadas, haja vista também ser a cidade com mais imóveis destruídos e/ou interditados.

Importante destacar que o programa prevê a possibilidade de o beneficiário adquirir de maneira assistida um imóvel em município diferente da sua origem, tendo sido observado movimento de migração de pessoas dos grandes centros urbanos para cidades do litoral, conforme demonstra a Figura 14.

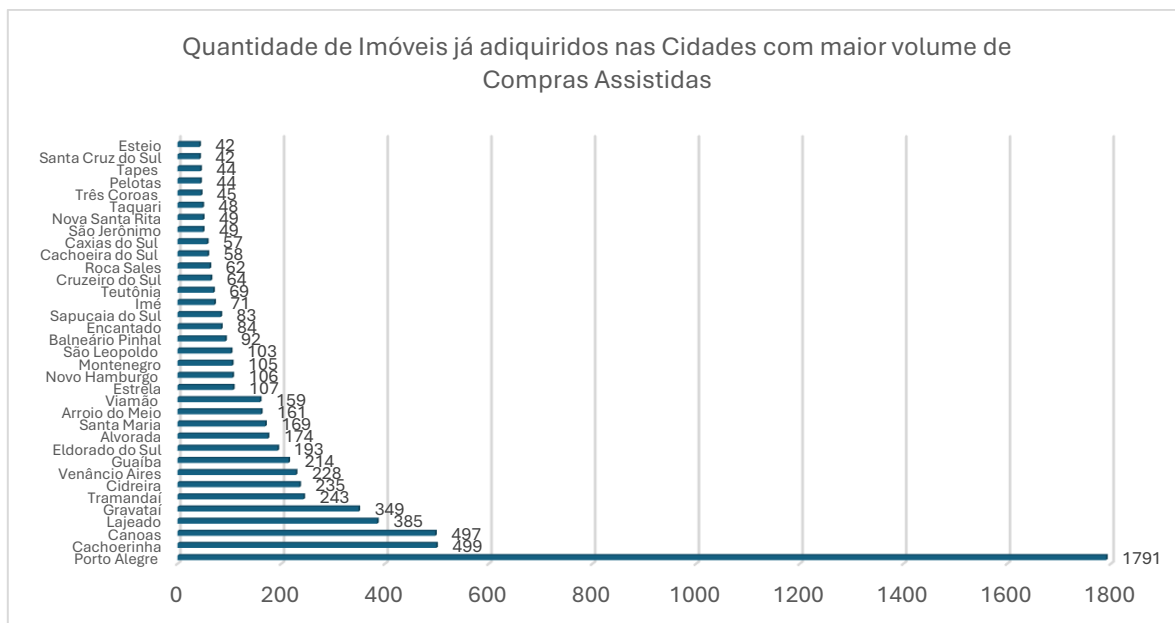


Figura 14: Distribuição por município dos imóveis adquiridos
Fonte: CIHARSU

A partir da análise comparativa dos dois gráficos, observa-se que, em Porto Alegre, dos 3.436 beneficiários contemplados, apenas 1.791 adquiriram imóveis na capital, enquanto os demais optaram por outras localidades. Destacam-se, ainda, as cidades litorâneas de Tramandaí e Cidreira, onde não havia beneficiários cadastrados, mas para as quais migraram, respectivamente, 243 e 235 famílias.

Com o objetivo de ilustrar o padrão dos imóveis adquiridos no programa, apresentam-se, nas Figuras 15 a 21, algumas unidades enquadradas no Compra Assistida, com base em fotos extraídas dos laudos de avaliação.

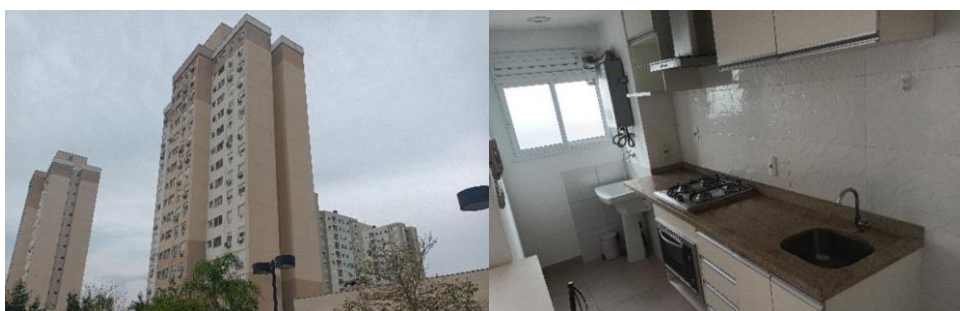


Figura 15: Residencial Rossi Mais, Porto Alegre, uh's adjudicadas foram adquiridas



Figura 16: Condomínio em Cruzeiro do Sul, mais de 10 unidades usadas foram avaliadas



Figura 17: Unidade nova em condomínio de Arroio do Meio



Figura 18: Unidade usada em Lajeado



Figura 19: Unidade usada em Eldorado do Sul



Figura 20: Unidade usada em Cidreira



Figura 21: Empreendimento PAR Parque do Sol I, Gravataí, uh's foram adquiridas

Há de se destacar que a experiência da engenharia da CAIXA garantiu a segurança para o desenvolvimento do novo processo implantado de forma eficiente, viabilizando a inovação de uma nova categoria do programa MCMV de forma rápida e atendendo à emergência apresentada.

Sendo a CAIXA o principal agente de políticas públicas em habitação do país, verifica-se que o desenvolvimento do processo de atendimento ao Compra Assistida está diretamente alinhado ao Planejamento CAIXA 2030 cujo propósito é **“Transformar a vida das pessoas”**, que se dá por diversos aspectos estratégicos:

- **Centralidade no cliente e impacto social**, pois coloca o cliente (famílias vulneráveis) no centro das decisões, atendendo necessidades básicas de moradia digna, especialmente em situações emergenciais e contribui diretamente para transformar vidas e para o valor **“fazemos a diferença para o Brasil”**.
- **Sustentabilidade e cidadania**, uma vez que garante a moradia subsidiada, adquirindo imóveis já existentes, o programa potencializa o impacto social da CAIXA e reforça o compromisso com o desenvolvimento sustentável.
- **Eficiência e agilidade**, pois o processo de cadastramento e análise dos imóveis é digital e transparente, utilizando canais como o SIOPI e portais online, promovendo modernização e eficiência operacional, um dos pilares do Plano Estratégico.
- **Atuação em ecossistema**, pois envolve parcerias com construtoras, incorporadoras e órgãos públicos, corretores, integrando o conglomerado CAIXA e fortalecendo a atuação em rede.
- **Tecnologia e inovação**, através do uso de plataformas digitais para cadastro, análise e acompanhamento das propostas de venda reflete o compromisso com a transformação digital e a inovação nos processos internos.
- **Resultado e relevância**, pois contribui para os indicadores estratégicos de impacto social, carteira sustentável e reputação institucional, reforçando a visão de ser indispensável ao Brasil.

Diante dos números levantados, do processo inovador, da vinculação com o papel da CAIXA como agente de políticas públicas, os resultados e impactos demonstram a grandeza do trabalho realizado pela engenharia da CAIXA em especial a equipe especializada em avaliações de imóveis da GEHPA e CIHARSU.

7. APLICAÇÃO PARA OUTRAS NECESSIDADES

Ao analisar a situação de calamidade ocorrida no Rio Grande do Sul, e outras emergências ocorridas em outros estados do Brasil em anos anteriores, visualizou-se que a construção dos critérios do Programa Compra Assistida considerasse a aplicação em futuras situações. Dessa forma, desde o início, tais critérios foram registrados no AE023 - Engenharia - Avaliação de Imóveis e Outros Bens, para normatização e aplicação nas demandas futuras.

7.1 PAC Santa Maria

A experiência de atendimento à demanda do PAC Santa Maria comprovou a visão da GEHPA de que o mesmo processo construído seria aplicado a outras demandas da CAIXA. Na necessidade apresentada pela GIGOV Santa Maria, também no contexto da situação de calamidade do Rio Grande do Sul, houve uma adequação do contrato de repasse do Município de Santa Maria para viabilizar a compra de unidades habitacionais para os desabrigados locais. Nesse contexto houve a parceria entre a VIGOV e VIHAB para viabilizar tal demanda.

A GEHPA definiu pequenas adequações de fluxo e sistema, orientando as unidades envolvidas, e a CIHARSU realizou a execução de mais de 132 laudos de avaliação, realizando os mesmos procedimentos de gestão da qualidade técnica das peças técnicas e garantindo assertividade e velocidade para tais contratações.

A experiência deste caso demonstra que a parceria entre as áreas da CAIXA tende a resultar em sucesso, valorizando as experiências de cada área e garantindo resultados favoráveis à empresa e à sociedade.

7.2 Favela do Moinho – São Paulo/SP

Diante do sucesso da experiência do Rio Grande do Sul, o Governo Federal demandou a aplicação do Programa Compra Assistida no plano de solução habitacional para relocação dos moradores da Favela do Moinho, localizada no centro de São Paulo.

Trata-se de parceria entre o Governo Federal e o Governo do Estado de São Paulo, onde as famílias elegíveis poderão indicar os imóveis de interesse cujo valor não ultrapasse R\$ 250 mil, e que o FAR irá subsidiar até R\$ 180,5 mil, enquanto o Governo do Estado de São Paulo irá aportar R\$ 70 mil, além de recurso de até R\$ 1.200,00 mensais de auxílio-aluguel pelo período até a efetiva entrega da unidade habitacional para as famílias elegíveis enquanto procuram um imóvel.

Tal operação é regulamentada pelas seguintes portarias do Ministério das Cidades:

- Portaria MCID nº 554/2025: define os procedimentos para oferta de unidades habitacionais novas prontas ou com previsão de entrega em até 24 meses, ou usadas.
- Portaria MCID nº 591/2025: estabelece os critérios para definição das famílias elegíveis e sua vinculação às unidades.
- Portaria Conjunta MCID/MF nº 6/2025: estabelece a remuneração dos agentes financeiros pelas atividades do Compra Assistida.

A partir dessa demanda, que se encontra em estágio de iniciação, a VIHAB oficializou o produto Compra Assistida com a publicação do normativo HH395 - Programa Minha Casa minha Vida - Compra Assistida FAR, ampliando o escopo de atendimento do programa para as demandas de reassentamento.

Para essa demanda no que diz respeito às atividades de engenharia, também foram realizadas pequenas adequações de fluxo e sistema, pela GEHPA, além de orientação à CIHARSU que realizará a gestão operacional do processo e gestão da qualidade das peças técnicas. Nesse contexto, e no mesmo espírito de parceria, a CIHARSU contribuiu com a CIHARSU com a disseminação da experiência, e com a GEHPJ, unidade gestora do produto, com o aprimoramento do Venda Online e do SIOPI.

7. BIBLIOGRAFIA

- (1) Mapa Único Plano Rio Grande: <https://mup.rs.gov.br/>
- (2) Confederação Nacional de Municípios:
<https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/mais-de-101-mil-moradias-afetadas-e-r-8-4-bilhoes-em-prejuizos-parciais-pelas-chuvas-no-rio-grande-do-sul>
- (3) Relatório SMAMUS: Impactos das cheias de maio de 2024 em Porto Alegre/RS
<https://storymaps.arcgis.com/stories/02d01e5f3a2b423893a2b2560fa8ecce>
- (4) Portaria MCID Nº 520/2025: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/portaria-mcid-n-520-de-5-de-junho-de-2024-563983861>
- (5) Ministério das Cidades, Rio Grande do Sul: Ações de Reconstrução:
<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/mcmv-reconstrucao-1/rio-grande-do-sul-acoes-de-reconstrucao>
- (6) Ministério das Cidades: Regulamentação do Minha Casa Minha Vida Reconstrução
<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/minha-casa-minha-vida-reconstrucao/mcmv-reconstrucao>
- (7) CAIXA Econômica Federal, Minha Casa Minha Vida Reconstrução:
<https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/mcmv-reconstrucao/Paginas/default.aspx>
- (8) Portaria MCID Nº 554/2025:
<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/portarias-de-atendimento-a-familias-residentes-na-favela-do-moinho>
- (9) Portaria MCID Nº 591/2025:
<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/portarias-de-atendimento-a-familias-residentes-na-favela-do-moinho>
- (10) Portaria Conjunta MCID/MF Nº 6/2025