



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SECRETARIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO
FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

ATA DA 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DE 2025

Aos 27 dias do mês de março de 2025, às 10h, iniciou-se a primeira reunião extraordinária do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social do ano de 2025, na sala de reunião da Secretaria Executiva de Habitação, convocada através da publicação no Diário Oficial do Município do dia 22 de março de 2025, cuja pauta é **1.** Concessão do benefício assistencial de Compra Assistida para os beneficiários dos processos FMHIS de números: 280056/2024, 280151/2024 e 280226/2024; **2.** Criação de tabela genérica de valores para emprego no Programa Compra Assistida; **3.** Tabela de valores para o Programa Compra Assistida na Fronteira. Primeira chamada dos membros do Conselho ocorreu às 10h, estando presentes os seguintes membros: Sra. Ana Lúcia Ribeiro da Conceição – Titular da Secretaria Executiva de Habitação; Sra. Eliane Monteiro Feres – Titular do Conselho Regional do Serviço Social, Sra. Jancileide Rocha Morgado – Titular do Sindipetro-NF, Sra. Samantha Fragoso Pinto Nunes – Titular da Secretaria Executiva de Obras, Sr. Antônio Jaques Rocha Cavalcante – Suplente do Conselho Regional do Serviço Social, Sr. Milton Silva de Azevedo – Suplente da Secretaria Executiva de Habitação, Sr. Vitor Magalhães – Suplente da Secretaria Executiva de Obras. Verificou-se que o quórum era suficiente e teve início a reunião. A Sra. Ana Lucia saudou os presentes e deu boas-vindas aos futuros conselheiros que irão representar o Sindipetro-NF: Srs. Johnny Souza e Heron Franco e a Sra. Tatiana Rocha futura representante da Secretaria de Desenvolvimento Social Direitos Humanos Acessibilidade e Economia Solidária que se encontravam presentes e passou a palavra a Sra. Ana Letícia, Gerente da Secretaria de Habitação, que faria a exposição da situação de cada um dos processos, objetos do item 1 da pauta da reunião extraordinária. Neste momento a Sra. Samantha pediu a palavra para dizer que gostaria de trazer para a reunião um item que não constava da pauta, mas que este já fora apresentado em reunião anterior do CMHIS. Os conselheiros Sr. Milton e Sr. Jaques lembraram que, em se tratando de reunião extraordinária, pelo regimento interno, somente pode haver deliberação dos assuntos que constam no edital de convocação da reunião. Neste momento a Sra. Eliane Feres, com o apoio da Sra. Ana Lúcia, lembraram que o conselho é soberano para decidir quanto a apresentação/deliberação de itens fora da pauta. Colocada em votação os conselheiros decidiram por unanimidade que o assunto trazido pela Sra. Samantha poderia ser apresentado na reunião, assim como o assunto sobre a melhoria habitacional para os conjuntos habitacionais, tema trazido pela Sra. Ana Lúcia. Em seguida a Sra. Ana Lúcia informou que a Secretaria Executiva de Defesa Civil ficou de entregar na próxima semana ofício informando a quantidade de imóveis que deverão ser contemplados no Programa Compra Assistida na ZEIS Fronteira. Informou também da necessidade de se promover uma melhoria na fachada, corredores, instalações comuns e no interior dos apartamentos da Nova Esperança, porque a situação de deterioração está crítica e que algo semelhante deve ser realizado no Condomínio Prefeito Carlos Emir no Bosque Azul para reparar os apartamentos que foram vandalizados e não podem ser ocupados pelas famílias contempladas no PMCMV. De volta a palavra a Sra. Ana Letícia informou

que os três processos de números 280056/2024, 280151/2024 e 280226/2024 são referentes ao benefício assistencial de aluguel emergência; que todos já foram renovados e, portanto, não há como estender o período de vigência contratual, sendo que o de nº 280151/2024, tendo como beneficiário o Sr. Samuel dos Santos Filho, com a concordância da PROGEM teve uma prorrogação adicional de 6 (seis) meses e que a porta de saída do aluguel emergência é a concessão de unidade habitacional ou a reparação do imóvel para que a família possa retornar à sua moradia em segurança; que pelas regras do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV essas famílias não são elegíveis por conta do fator renda que ultrapassa os R\$ 1.800,00, o que as torna incompatível no sistema SITAII da Caixa Econômica Federal; que um dos casos está judicializado e temos prazo para apresentar uma solução, e por fim que o Conselho de Habitação é soberano para decidir quanto à concessão do benefício assistencial de Compra Assistida em situações análogas a essa conforme o artigo 24 da Lei Municipal 3.278/2009 combinado com o inciso VI, artigo 32 da mesma Lei. Em seguida a Sra. Ana Leticia apresentou um breve relato de cada caso para o conselho, a começar pelo processo de nº 280056/2024 tendo como beneficiária a Sra. Leliane Marques Medeiros, CPF 118.558.167-76, que foi incompatibilizada a participar do PMCMV em decorrência da renda, que ela é servidora pública municipal e sua renda é superior ao mínimo permitido pela faixa indicada no programa; quanto ao processo de nº 280151/2024 tendo como beneficiário o Sr. Samuel dos Santos Filho, CPF 007.300.307-76 disse que a renda é incompatível ao PMCMV, que ele judicializou o seu caso e que em decorrência disto o Município já pagou seis meses de aluguel emergência após ter vencido o contrato de renovação do seu benefício e que ele é motorista da Prefeitura com salário superior à faixa do PMCMV; quanto ao processo de nº 280226/2024 tendo como beneficiária a Sra. Jaqueline Paixão Figueiredo CPF 010.942.252-07 foi informado que ela possui 4 filhos, sendo um deles especial com diagnóstico de encefalopatia crônica não progressiva com comorbidade epilepsia, que está em situação de tratamento em **“home care”** com recebimento de benefício, o que somado à renda familiar, fica acima do permitido pelo PMCMV. Após a análise de cada caso individualmente os conselheiros votaram em aprovar por unanimidade a inclusão dessas famílias no Programa de Compra Assistida para que elas sejam passíveis de receber a indenização ou a compra assistida, com as recomendações de: 1) checar a localização do imóvel do Sr. Samuel com o projeto de urbanização para a região; 2) dar ciência ao Sr. Samuel que este será o primeiro e único benefício assistencial da SEHAB que ele terá direito no município. Voltando com a palavra a Sra. Ana Lúcia pediu para pular o item 2 da pauta. Disse ser necessário criar uma tabela genérica de valores para que o Programa Compra Assistida possa ser utilizado de forma abrangente e que a atualização da tabela para a ZEIS Fronteira poderia ser adotada para este fim. Passando a palavra ao Sr. Milton ele informou que quando da criação do Programa Compra Assistida em Macaé a referência foi a Secretaria de Habitação do Município do Rio de Janeiro. Disse que a compra assistida é uma modalidade do Programa Minha Casa Minha Vida que visa atender famílias que tiveram suas residências danificadas ou destruídas e que na cidade do Rio de Janeiro a compra assistida tem sido utilizada como forma de compensação em casos de reassentamento involuntário e que as famílias beneficiárias podem escolher imóveis disponíveis no município, ou em outro no Estado do Rio de Janeiro, que os imóveis podem ser novos ou usados, e de até R\$ 200.000 (duzentos mil reais) e que a faixa de renda abrange famílias que se enquadram nas Faixas 1 e 2 do Minha Casa, Minha Vida (até R\$ 4.700,00), e que em Macaé a faixa de renda é de até 5 salários mínimos (R\$ 7.625,00). Informou também que em 2017 para reassentar 264 famílias que viviam às margens da BR 381, no estado de Minas Gerais - Ação Civil Pública nº 57367-09.2013.4.01.3800 - foi utilizado o programa de compra assistida, e que para contemplar as famílias da maneira mais eficiente e rápida possível foi criado um banco de imóveis formado por aqueles disponíveis no mercado, no âmbito de algumas regiões no entorno da capital mineira (Belo

Horizonte), que os imóveis obedeciam a critérios mínimos básicos definidos para as necessidades das famílias, após a análise e a avaliação dos seus cadastros, e por fim informou que na cidade de São Bernardo do Campo é utilizada a alienação fiduciária, com financiamento em até 30 anos, na promoção do Compra Assistida. Que o Município utiliza recursos do governo federal e próprios, que o subsídio sobre o valor de compra do imóvel, na forma de desconto, só é concedido aos beneficiários enquadrados na faixa de habitação de interesse social, e que os beneficiários com renda bruta familiar de R\$ 5.500,01 (cinco mil e quinhentos reais e um centavo) a R\$ 7.600,00 (sete mil e seiscentos reais), o valor estabelecido para a compra do imóvel é pago integralmente. Após essas considerações ele apresentou e fez circular entre os presentes a tabela do Programa Compra Assistida utilizada no Município do Rio de Janeiro conforme o Decreto Rio nº 49.591 de 18 de outubro de 2021 (**ANEXO 1**); a tabela utilizada em Macaé no Morro de Santana e adjacências Decreto nº 185/2014 (**ANEXO 2**) e a proposta da tabela para a ZEIS Fronteira (**ANEXO 3**), ressaltando que o valor máximo para a indenização indicado na tabela da ZEIS Fronteira de R\$ 142.850,00 chegará próximo ao limite de R\$ 200.000,00 praticado pelo governo federal quando aplicado o percentual de 40% que é utilizado quando o beneficiário opta pela compra de outra benfeitoria. Fazendo um comparativo entre as três tabelas o Sr. Milton salientou que o valor máximo de indenização proposto na tabela da Fronteira é 30% maior que a utilizada no Morro de Santana que foi criada em 2014 e quando a comparação é com a utilizada no Município do Rio de Janeiro o valor é 10,7% maior. Ao analisar as tabelas o conselheiro Sr. Vitor Magalhães sugeriu que deveria ser aprovado como valor mínimo de indenização das moradias o equivalente ao preço de mercado de uma unidade habitacional do PMCMV em Macaé e que qualquer valor inferior a isso seria insuficiente para adquirir uma moradia em área legalizada. A Sr. Eliane Feres perguntou ao conselho se na Compra Assistida o imóvel tem que ser legalizado? A Sra. Samantha lembrou que a lei permite que o imóvel seja adquirido em ZEIS sem que haja a documentação formal local onde os imóveis são mais baratos. O conselho deliberou que o preço de uma unidade habitacional do PMCMV como valor mínimo para o compra assistida seria muito alto e por unanimidade e aprovou: que a primeira linha da tabela de avaliação da benfeitoria deve começar em R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) tendo como equivalente para a compra de outra benfeitoria o valor de R\$ 58.700,00 (cinquenta e oito mil e setecentos reais) que acrescido dos 40% se elevará para R\$ 82.180,00 (oitenta e dois mil e cento e oitenta reais) ficando este valor como parâmetro mínimo para a aquisição de uma moradia pelo compra assistida, e os R\$ 58.700,00 como valor referência para a indenização, caso a família opte pelo recebimento do valor, e que o valor máximo para a aquisição de uma moradia pelo compra assistida não poderá ultrapassar os R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) que é o teto estabelecido pelo governo federal (**ANEXO 4**). Colocado em votação o conselho aprovou por unanimidade os seguintes tópicos: 1) criação de um banco de imóveis através de chamamento público a ser desenvolvido e administrado pela SEHAB, para a oferta de imóveis destinados ao aluguel emergência e a compra assistida; 2) a família que optar por adquirir o imóvel fora do município será indenizada pelo valor da tabela para a compra de outra benfeitoria sem o acréscimo do percentual de 40%; 3) o valor para indenização das moradias que estejam destruídas e sem possibilidade de avaliação será de R\$ 58.700,00; 4) a família poderá complementar com recursos próprios o valor necessário para adquirir imóvel acima do teto da tabela; 5) não foi delimitado tempo para que o processo seja arquivado pela SEHAB em função de demora por parte da família em apresentar imóvel para a concretização da compra assistida. Foi sugerido no conselho que a tabela de valores da compra assistida tivesse um índice para a realização de reajuste anual nos moldes do que acontece com os programas de aluguel emergência, aluguel intervenção urbana e auxílio emergência a fim de evitar a sua defasagem, mas como não se chegou a um consenso sobre qual o índice mais apropriado o assunto voltará a pauta na próxima reunião. Voltando com a palavra a Sra.

Ana Lúcia pediu para que os conselheiros votassem para que a tabela de valores aprovada para a Compra Assistida na ZEIS Fronteira possa ser utilizada nos demais casos no Município de forma genérica, isto é, em qualquer localidade do Município. A aprovação da proposta foi unânime. A Sra. Samantha informou ao conselho que quando saiu da Secretaria de Habitação deixou os registros de entrega de imóveis realizados pela antiga SEMHAB, além de contratos firmados pelas famílias que receberam unidades habitacionais e da sua preocupação em saber que estes não mais se encontram na Secretaria. A Sra. Ana Lúcia refutou dizendo que quando assumiu a pasta da Habitação esses documentos não mais se encontravam no local. A Sra. Samantha dizendo ter copiado de seu arquivo pessoal entregou um **“pendrive”** a Secretária de Habitação informando ali se encontrar arquivos que estão descritos em uma relação manuscrita (**ANEXO 5**). Nada mais sendo dito foi encerrada a reunião cuja lista de participantes e assinaturas se encontra no anexo Lista de Presença da 1ª Reunião Extraordinária de 2025.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
SECRETARIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO
FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

LISTA DE PRESEÇA DA 1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DE 2025

Aos 27 dias do mês de março de 2025, às 10h, iniciou-se a primeira reunião extraordinária do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social na sala de reunião da Secretaria Executiva de Habitação, convocada através da publicação no Diário Oficial do Município do dia 22 de março de 2025, cuja pauta é: **1.** Concessão do benefício assistencial de Compra Assistida para os beneficiários dos processos FMHIS de números: 280056/2024, 280151/2024 e 280226/2024; **2.** Criação de tabela genérica de valores para emprego no Programa Compra Assistida; **3.** Tabela de valores para o Programa Compra Assistida na Fronteira. Participaram da reunião os membros do Conselho que assinam abaixo a presente lista e demais relacionadas:

Membros do Conselho Gestor do FMHIS

Ana Lúcia Ribeiro da Conceição

Ana Lúcia Ribeiro da Conceição

Antônio Jaques Rocha Cavalcante

Antônio Jaques Rocha Cavalcante

Eliane Monteiro Feres

Eliane Monteiro Feres

Jancileide Rocha Morgado

Jancileide Rocha Morgado

Jorge Luis da Silva Ramos

Leopoldo Ferreira Antunes

Michel Cardoso Peçanha

Milton Silva de Azevedo

Samantha Fragoso Pinto Nunes

Vereador Rudneli das Neves Coutinho

Vereador Tico Jardim

Vitor Magalhães Gonçalves

Vitor M. Gonçalves

Demais Participantes

Ana Flávia Aquino Vmaiel

Sama

Brena Ferreira Rocha Oliveira

Herson de Costa Franco

Johnny Souza

ANEXO 1

TABELA DE AUXÍLIO FINANCEIRO PARA AQUISIÇÃO DE OUTRA MORADIA	
Avaliação da benfeitoria a ser demolida	Valor Máximo para compra de outra benfeitoria
Até 14.000,00	35.000,00
14.000,00 a 18.000,00	37.000,00
18.000,00 a 22.000,00	41.000,00
22.000,00 a 26.000,00	45.000,00
26.000,00 a 30.000,00	49.000,00
30.000,00 a 34.000,00	53.000,00
34.000,00 a 38.000,00	57.000,00
38.000,00 a 42.000,00	61.000,00
42.000,00 a 46.000,00	65.000,00
46.000,00 a 50.000,00	69.000,00
50.000,00 a 54.000,00	73.000,00
54.000,00 a 58.000,00	77.000,00
58.000,00 a 62.000,00	81.000,00
62.000,00 a 66.000,00	85.000,00
66.000,00 a 70.000,00	89.000,00
70.000,00 a 74.000,00	93.000,00
74.000,00 a 78.000,00	97.000,00
78.000,00 a 82.000,00	101.000,00
82.000,00 a 86.000,00	105.000,00
86.000,00 a 90.000,00	109.000,00
90.000,00 a 94.000,00	113.000,00
94.000,00 a 98.000,00	117.000,00
98.000,00 a 102.000,00	121.000,00
102.000,00 a 106.000,00	125.000,00
106.000,00 a 110.000,00	129.000,00



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO 2

pela Coordenadoria Extraordinária de Defesa Civil	índice acumulado nos últimos 12 (doze) meses - mês de maio/2014-7.9078 Fonte: FGV
Até 12.000,00	29.976,00
De 12.000,00 a 14.500,00	31.832,00
De 14.500,00 a 17.000,00	34.530,00
De 17.000,00 a 19.500,00	37.228,00
De 19.500,00 a 22.000,00	39.925,00
De 22.000,00 a 24.500,00	42.624,00
De 24.500,00 a 27.000,00	45.322,00
De 27.000,00 a 29.500,00	48.018,00
De 29.500,00 a 32.000,00	50.517,00
De 32.000,00 a 34.500,00	53.415,00
De 34.500,00 a 37.000,00	56.113,00
De 37.000,00 a 39.500,00	58.810,00
De 39.500,00 a 42.000,00	61.508,00
De 42.000,00 a 45.000,00	64.205,00
De 44.500,00 a 47.000,00	66.903,00
De 47.000,00 a 49.500,00	69.609,00
De 49.500,00 a 52.000,00	75.114,00
De 52.000,00 a 54.500,00	81.054,00
De 54.500,00 a 57.000,00	87.463,00
De 57.000,00 a 59.500,00	94.380,00
De 59.500,00 a 62.000,00	101.844,00
Acima de 63.000,00	109.897,00

Art. 17. O valor máximo concedido a título de Compra Assistida poderá ser acrescido de 40% (quarenta por cento), quando destinado a compra de outro imóvel.

ANEXO 3

Avaliação da benfeitoria e/ou valor máximo em reais (R\$) para benfeitorias condenadas a demolição pela Secretaria Executiva de Defesa Civil	Valor para compra de outra benfeitoria
Até 16.000	40.000,00
De 16.000,01 a 19.250,00	44.675,00
De 19.250,01 a 22.500,00	49.350,00
De 22.500,01 a 25.750,00	54.025,00
De 25.750,01 a 29.000,00	58.700,00
De 29.000,01 a 32.250,00	63.375,00
De 32.250,01 a 35.500,00	68.050,00
De 35.500,01 a 38.750,00	72.725,00
De 38.750,01 a 42.000,00	77.400,00
De 42.000,01 a 45.250,00	82.075,00
De 45.250,01 a 48.500,00	86.750,00
De 48.500,01 a 51.750,00	91.425,00
De 51.750,01 a 55.000,00	96.100,00
De 55.000,01 a 58.250,00	100.775,00
De 58.250,01 a 61.500,00	105.450,00
De 61.500,01 a 64.750,00	110.125,00
De 64.750,01 a 68.000,00	114.800,00
De 68.000,01 a 71.250,00	119.475,00
De 71.250,01 a 74.500,00	124.150,00
De 74.500,01 a 77.750,00	128.825,00
De 77.750,01 a 81.000,00	133.500,00
De 81.000,01 a 84.250,00	138.175,00
Acima de 84.250	142.850,00

Art. 17. O valor máximo concedido a título de Compra Assistida poderá ser acrescido de 40% (quarenta por cento), quando destinado à compra de outro imóvel.

ANEXO 4

Avaliação da benfeitoria e/ou valor máximo em reais (R\$) para benfeitorias condenadas a demolição pela Secretaria Executiva de Defesa Civil	Valor para a compra de outra benfeitoria
Até 29.000,00	58.700,00
De 29.000,01 a 31.760,00	62.700,00
De 31.760,01 a 34.520,00	66.700,00
De 34.520,01 a 37.280,00	70.700,00
De 37.280,01 a 40.040,00	74.700,00
De 40.040,01 a 42.800,00	78.700,00
De 42.800,01 a 45.560,00	82.700,00
De 45.560,01 a 48.320,00	86.700,00
De 48.320,01 a 51.080,00	90.700,00
De 51.080,01 a 53.840,00	94.700,00
De 53.840,01 a 56.600,00	98.700,00
De 56.600,01 a 59.360,00	102.700,00
De 59.360,01 a 62.120,00	106.700,00
De 62.120,01 a 64.880,00	110.700,00
De 64.880,01 a 67.640,00	114.700,00
De 67.640,01 a 70.400,00	118.700,00
De 70.400,01 a 73.160,00	122.700,00
De 73.160,01 a 75.920,00	126.700,00
De 75.920,01 a 78.680,00	130.700,00
De 78.680,01 a 81.440,00	134.700,00
De 81.440,01 a 84.200,00	138.700,00
Acima de 84.200,00	142.700,00

O valor máximo concedido a título de Compra Assistida poderá ser acrescido de 40% (quarenta por cento), quando destinado à compra de outro imóvel.

ANEXO 5

Período:

DATA / FOLHA / TOTAL
5 / 10 / 2012

- Relação dos Beneficiários da Etapa 1 - Arquivo e documentos
- Arquivo e fotos das reuniões com os beneficiários
- Documentação dos beneficiários, por unidade, do Condomínio Cidadão I e II
- Listas de presença dos encontros e os beneficiários da Etapa 1
- Apresentação utilizada no 4º encontro
- Tabela de excel q comprova o cadastro dos moradores do Condomínio Cidadão em 2012
- Convenção de Condomínio Proposta p/ etapa 01 dos Beneficiários da NB
- Relação das 34 beneficiárias do Programa MCF por CPF
- Regulamento Interno do Edifício Águas Claras
- Relatório dos 4º e 5º encontros preparatórios à mudança