

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 20/03/2026 | Edição: 54-B | Seção: 1 - Extra B | Página: 2

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 264, DE 13 DE MARÇO DE 2026

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 às famílias elegíveis afetadas pelas chuvas intensas que resultaram em estado de calamidade pública em Municípios da Zona da Mata, no Estado de Minas Gerais.

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 12.553, de 14 de julho de 2025, na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, nos arts. 6º, inciso III, e 11, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, resolve:

Finalidade e abrangência

Art. 1º Esta Portaria institui o 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 às famílias elegíveis afetadas pelas chuvas intensas que resultaram em estado de calamidade pública em Municípios da Zona da Mata, no Estado de Minas Gerais, com reconhecimento formal pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional.

§ 1º As unidades habitacionais ofertadas serão destinadas às famílias que atendam às disposições constantes em Portaria deste Ministério das Cidades que versará sobre a elegibilidade e forma de acesso dos beneficiários.

§ 2º A recepção de unidades habitacionais, no âmbito do procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, será promovida pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Financeiro da linha de atendimento MCMV-FAR.

Art. 2º O procedimento de que trata esta Portaria será regido pelos princípios do interesse público, da dignidade da pessoa humana, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, com vistas à concretização do direito social à moradia, mediante a célere destinação de unidades habitacionais às famílias elegíveis.

Imóveis elegíveis

Art. 3º Será elegível no âmbito do procedimento de oferta de que trata esta Portaria a unidade habitacional nova ou usada que cumprir os seguintes requisitos cumulativos:

I - esteja localizada no Estado de Minas Gerais, em área não condenada pelo órgão municipal de Defesa Civil;

II - possua condição de habitabilidade;

III - possua registro junto ao cartório de registro de imóveis;

IV - esteja livre, disponível para alienação e desembaraçada de quaisquer ônus e gravame, sem prejuízos da elegibilidade de imóvel com financiamento ativo, cuja dívida atualizada seja quitada com recursos destinados à aquisição do imóvel de que trata esta Portaria; e

V - possua regularidade urbanística e edilícia.



§ 1º A condição de habitabilidade de que trata o inciso II do caput constará em regulamentação específica do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial e contemplará, no mínimo, a existência de revestimento de piso em todo o imóvel, sendo impermeável nas áreas molhadas.

§ 2º Fica admitido o cadastramento de unidade habitacional nova com obras em execução, no âmbito do Agente Financeiro Caixa Econômica Federal, desde que ela esteja concluída e legalizada para entrega em até 10 (dez) meses contados a partir da data de publicação desta Portaria.

§ 3º Poderão compor a oferta de que trata esta Portaria, ainda, as unidades habitacionais abaixo, que deverão reunir as condições de habitabilidade de que trata o § 1º do caput:

I - produzidas com recursos FAR, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial - PAR ou do MCMV, e que estejam ociosas, ficando em relação as quais o Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial autorizado a doar as unidades habitacionais às famílias beneficiárias; e

II - de propriedade da União, Estado e Municípios, mediante doação às famílias beneficiárias, em observância às legislações específicas cabíveis.

§ 4º Na hipótese de que trata o inciso I do § 3º do caput, eventuais obras e serviços necessários para restituir a habitabilidade prevista no § 1º do caput poderão ser custeadas pelo FAR, desde que observados os seguintes requisitos:

I - pagamento em conta do beneficiário do valor orçado pelo Agente Financeiro, referente às obras e serviços necessários, após o registro do contrato de doação; e

II - o contrato de doação firmado com o beneficiário deve conter cláusula que preveja o recebimento do imóvel no estado em que se encontra e o valor a ser pago pelo FAR para obras e serviços, se for o caso, não cabendo pleito de qualquer outra compensação financeira ou de serviços.

§ 5º O Agente Financeiro verificará o atendimento às condições de elegibilidade dispostas nesta Portaria.

Valor de subvenção e meta de atendimento

Art. 4º A subvenção destinada às unidades habitacionais novas ou usadas ofertadas às famílias de que trata o § 1º do art. 1º desta Portaria, a ser aportada pelo Fundo de Arrendamento Residencial, se dará pelo valor de compra e venda ou pelo valor de avaliação, o que for menor, observado o limite de subvenção econômica correspondente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

§ 1º O pagamento do valor de que trata o caput fica condicionado à apresentação do registro definitivo do título aquisitivo junto ao cartório de registro de imóveis.

§ 2º Na hipótese de que trata o § 2º do art. 3º desta Portaria, os valores referentes à aquisição da unidade serão desembolsados à construtora proporcionalmente à aferição do avanço da obra, após o registro definitivo do título aquisitivo junto ao cartório de registro de imóveis.

Art. 5º A aquisição das unidades habitacionais nos termos desta Portaria será considerada no âmbito da meta de atendimento de que trata o inciso III do art. 3º da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

Ofertantes

Art. 6º Poderá ser ofertante de unidade habitacional nova ou usada de que trata esta Portaria:

I - proprietário da unidade habitacional, seja pessoa física ou jurídica;

II - empresa do ramo da construção civil; e

III - instituições financeiras.

§ 1º É facultado ao Agente Financeiro estabelecer taxa correspondente aos custos operacionais relativos à análise preliminar da unidade habitacional cadastrada, a qual correrá às expensas do ofertante.

§ 2º É facultado à família beneficiária elegível induzir a oferta de unidade habitacional concluída e legalizada mediante articulação com o potencial proponente ofertante, hipótese em que o proponente deverá incluir a identificação da família no momento do cadastro para vinculação da destinação do imóvel.

Fluxo operacional



Art. 7º Os proponentes ofertantes cadastrarão as informações relativas à caracterização da unidade habitacional e a comprovação de domínio sobre esse bem em sítio eletrônico disponibilizado pelo Agente Financeiro, conforme definido em regulamentação do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial.

Art. 8º O Agente Financeiro promoverá a análise das informações da unidade habitacional cadastrada e, na hipótese de cumprimento dos requisitos de elegibilidade, realizará a vistoria do imóvel para fins de definição do valor passível de pagamento, nos termos do art. 4º desta Portaria.

§ 1º O Agente Financeiro comunicará ao ofertante da inelegibilidade do imóvel pelo sítio eletrônico e indicará a(s) causa(s) para ciência e, quando possível, saneamento da restrição.

§ 2º No caso de unidades habitacionais novas em execução, o Agente Financeiro irá considerar o projeto e suas especificações para a definição do valor, sem prejuízo da realização da vistoria do imóvel quando da expedição do habite-se para fins de confirmação de sua adequação.

§ 3º A confirmação de elegibilidade do imóvel pelo Agente Financeiro, nos termos desta Portaria, não gera expectativa de direito subjetivo à sua aquisição, configurando etapa procedimental sem caráter vinculante.

Formalização do negócio jurídico

Art. 9º Os imóveis considerados elegíveis pelo Agente Financeiro deverão ter o negócio jurídico formalizado, conforme disposições desta Portaria, até 31 de dezembro de 2026.

§ 1º Caso o valor de avaliação seja inferior ao valor de compra e venda pleiteado pelo ofertante, este será notificado, por meio da plataforma, para que manifeste seu aceite pelo valor avaliado, no prazo expressamente fixado no respectivo instrumento de notificação.

§ 2º As unidades habitacionais avaliadas sem formalização do aceite de que trata o § 1º deste artigo serão excluídas da oferta por presunção de desinteresse do ofertante.

§ 3º No caso de unidades habitacionais novas com obras em execução, deve haver compromisso de compra e venda, no qual constará a data de entrega do imóvel à família beneficiada.

§ 4º O Ministério das Cidades poderá prorrogar o prazo de contratação de que trata o caput deste artigo, condicionado à apresentação de justificativas pelo Agente Financeiro e à disponibilidade orçamentária e financeira.

Art. 10. A formalização do negócio jurídico de que trata o art. 9º desta Portaria fica condicionada cumulativamente:

I - à existência de legislação vigente que assegure a isenção do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD, considerando que o fato gerador do tributo será a transferência das unidades habitacionais ofertadas por esta Portaria; e

II - à disponibilidade de meta de atendimento de que trata o inciso III do art. 3º da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

Art. 11. O contrato de transferência da unidade habitacional à família elegível deverá prever, como despesa operacional do Fundo de Arrendamento Residencial, o pagamento de taxas, impostos incidentes e emolumentos cartorários indispensáveis à regularização do imóvel, observadas as normas do regulamento aprovado pela assembleia de cotistas do Fundo.

Disposições finais

Art. 12. É facultado ao Ministério das Cidades, a qualquer tempo, suspender ou encerrar o procedimento de oferta de unidades habitacionais, novas ou usadas, destinadas às famílias elegíveis de que trata esta Portaria, mediante decisão motivada.

Art. 13. O Agente Financeiro formalizará relatório de aquisições efetivadas até o quinto dia útil de cada mês ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, que, após avaliação e controle da meta prevista no inciso III do art. 3º da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, submeterá ao Ministérios das Cidades relatório de aquisições efetivadas, com início no mês subsequente ao primeiro negócio jurídico firmado com as famílias beneficiárias.



Art. 14. Para os fins especificados nesta Portaria fica afastada a aplicação das Portarias MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e nº 725, de 15 de junho de 2023.

Art. 15. O Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 15 (quinze) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 16. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

