

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 27/06/2025 | Edição: 119 | Seção: 1 | Página: 5

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 554, DE 9 DE JUNHO DE 2025

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 da Favela do Moinho, localizada no Município de São Paulo.

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, 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 na Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º 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 da Favela do Moinho, localizada no Município de São Paulo.



§ 1º As unidades habitacionais ofertadas serão destinadas às famílias com renda bruta mensal limitada ao Faixa Urbano 2, conforme o art. 5º, inciso I, alínea "b", da Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023, e que atendam às disposições constantes em Portaria deste Ministério das Cidades, que versará sobre a elegibilidade e forma de acesso dos beneficiários.

§ 2º O procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas será promovido pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Financeiro da linha de atendimento MCMV-FAR.

§ 3º O tratamento da área de origem das famílias será disposto em instrumento de destinação a ser celebrado entre a Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, e o Governo do Estado de São Paulo.

Art. 2º O procedimento de que trata esta Portaria será regido pelos princípios do interesse público, da dignidade da pessoa humana, da legalidade, da imparcialidade, 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 São Paulo;

II - possua condição de habitabilidade;

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

IV - esteja livre ou em propriedade da família elegível para a oferta de que trata esta Portaria, 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 I do caput constará em regulamento específico 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 desde que ela esteja concluída e legalizada para entrega em até 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de publicação desta Portaria.

§ 3º O Agente Financeiro verificará o atendimento às condições de elegibilidade dispostas nesta Portaria.

§ 4º O imóvel elegível em propriedade da família a que alude o inciso IV do caput consiste nas unidades adquiridas pelas famílias elegíveis com apoio do Governo do Estado de São Paulo previamente à publicação desta 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 se dará pelo valor de compra e venda ou pelo valor de avaliação, o que for menor, no limite de R\$ 250.500,00 (duzentos e cinquenta mil e quinhentos reais), observado:

I - o aporte fixo correspondente a R\$ 70.000,00 (setenta mil), por parte do Governo do Estado de São Paulo; e

II - o limite de subvenção econômica correspondente a até R\$ 180.500,00 (cento e oitenta mil e quinhentos reais), por parte do FAR.

§ 1º Na hipótese de a unidade habitacional ser adquirida por valor inferior ao disposto no caput, o valor da subvenção do FAR será a diferença entre o valor de compra e venda e o valor do aporte do Governo do Estado de São Paulo.

§ 2º 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.

§ 3º 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 para o Estado de São Paulo, de que trata a Tabela 1 do Anexo 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 ofertante, hipótese em que o ofertante deverá incluir a identificação da família no momento do cadastro para vinculação da destinação do imóvel.

Fluxo operacional

Art. 7º Os 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 regulamento do Gestor do FAR.



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.

Art. 9º Os imóveis considerados elegíveis pelo Agente Financeiro estarão aptos à formalização do negócio, conforme disposições desta Portaria.

§ 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 A formalização do negócio jurídico de que trata o caput deste artigo 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;

II - à disponibilidade de meta de atendimento para o Estado de São Paulo, nos termos do art. 5º desta Portaria;

III - à formalização, pelo Governo do Estado de São Paulo, de compromisso de restituição à família elegível de eventuais valores pagos referentes à unidade habitacional de que trata o inciso IV do art. 3º desta Portaria, conforme condições por ele estabelecidas; e

IV - à garantia, pelo Governo do Estado de São Paulo, da concessão de auxílio aluguel à família elegível até a efetiva entrega da unidade habitacional, nos termos definidos por aquele ente.

§ 5º 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.

§ 6º A declaração de elegibilidade do imóvel pelo Agente Financeiro, nos termos desta Portaria, não gera expectativa de direito subjetivo à sua aquisição, configurando etapa procedural sem caráter vinculante.

§ 7º O contrato de transferência da unidade habitacional à família elegível deverá prever, como despesa operacional do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, 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.

§ 8º O pagamento dos emolumentos cartorários referidos no § 7º deste artigo fará jus à redução prevista no art. 43 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, nos termos do art. 7º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Art. 10. O Agente Financeiro formalizará relatório de aquisições efetivadas até o quinto dia útil de cada mês ao Gestor do FAR, que, após avaliação e controle da meta disponibilizada para o Estado de São Paulo, submeterá ao Ministérios das Cidades relatório de aquisições efetivadas, com início no mês subsequente ao primeiro negócio firmado com as famílias beneficiárias.

Disposições finais

Art. 11. 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. 12. O Gestor FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 15 (quinze) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 13. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

