MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 1.177, DE 08 DE OUTUBRO DE 2025

Alterada pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025

VERSÃO CONSOLIDADA

Regulamenta a alocação dos recursos do Fundo Social destinados à linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

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; o art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023; o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 12.553, de 14 de julho de 2025; o art. 11, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023; o art. 47, inciso IX, da Lei nº 12.351, de 22 de dezembro de 2010, resolve:

Art. 1º Esta Portaria regulamenta a alocação de recursos do Fundo Social destinados à linha de crédito de melhoria habitacional Reforma Casa Brasil integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025)

Objetivo

Art. 2º A linha de crédito tem como objetivo promover o direito à moradia adequada para a população de baixa renda, por meio da concessão de financiamento para a execução de intervenções de melhoria habitacional em áreas urbanas, para enfrentamento dos desafios socioeconômicos e da inadequação de domicílios no Brasil.

Parágrafo único. As intervenções de melhoria habitacional deverão ser destinadas à solução de problemas de salubridade, segurança, habitabilidade, acessibilidade, sustentabilidade e conforto.

Origem e alocação dos recursos

Art. 3º Os recursos do Fundo Social, que lastreiam as operações de financiamento de que trata esta Portaria, serão descentralizados para a unidade executora do Ministério das Cidades que providenciará seu repasse para a instituição financeira oficial federal de que trata o art. 58, § 1-Aº, da Lei nº 12.351, de 22 de dezembro de 2010, doravante chamada de Gestor Operacional.

Parágrafo único. Os aspectos financeiros e operacionais referentes à atuação do Gestor Operacional serão regulamentados em ato específico do Ministério das Cidades.

Público-alvo

Art. 4º Os recursos do Fundo Social serão destinados à concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, residentes em áreas urbanas com renda mensal bruta familiar de até R$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), consideradas as seguintes faixas:

I – Faixa Reforma 1 - renda bruta familiar mensal até R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais); e (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025)

II – Faixa Reforma 2 - renda bruta familiar mensal de R$ 3.200,01 (três mil e duzentos reais e um centavo) até R$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais). (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025)

Diretrizes gerais

Art. 5º Os imóveis objeto de intervenção deverão observar as seguintes condições:

I – localização em área urbana;

~~II – localização em capitais das unidades de federação, em municípios com mais de 300.000 (trezentos mil) habitantes ou em municípios que integrem arranjos populacionais com mais de 300.000 (trezentos mil) habitantes, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; e~~ (Revogado pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025)

III – destinação ao uso residencial, admitindo-se imóveis de uso misto.

Art. 6º O Agente Financeiro observará, no desenvolvimento e implementação da linha de crédito, o cumprimento da sua política de responsabilidade socioambiental, nos termos das normas editadas pelo Banco Central do Brasil - BCN e Conselho Monetário Nacional - CMN.

Obrigações do mutuário

Art. 7º São obrigações do mutuário:

I - Aplicar efetivamente os recursos da linha de crédito em intervenções de melhoria habitacional, de acordo com as finalidades estabelecidas neste regulamento;

II - Comprovar a execução das intervenções;

III - Declarar, sob as penas da lei, todas as informações necessárias ao enquadramento em critérios de elegibilidade à linha de crédito e à celebração do contrato, inclusive em relação à situação do imóvel objeto da intervenção, responsabilizando-se pela sua veracidade;

IV - Honrar integralmente os compromissos assumidos por meio dos instrumentos firmados, incluindo o pagamento das parcelas e demais condições pactuadas, sob pena de multa; e

V - Concordar expressamente com o compartilhamento de informações relativas aos seus contratos, incluindo dados pessoais e de natureza financeira, para fins de conformidade, de planejamento de políticas públicas, de controles, de fiscalização e outras necessidades de publicidade autorizadas por lei.

Art. 8º O mutuário deverá ser informado quanto à existência de normas brasileiras que estabelecem requisitos técnicos para a realização de reformas em edificações, existência materiais de construção não conformes, bem como ter acesso à relação de empresas qualificadas nos Programas Setoriais da Qualidade do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade - PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, ou produtos certificados pelo INMETRO.

Condições do financiamento

Art. 9. A operação de financiamento observará o limite mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) e máximo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Parágrafo único. O valor de financiamento equivale ao somatório de todos os custos diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto da linha de crédito.

Art. 10. Os recursos do financiamento poderão ser utilizados para o custeio de:

I - materiais de construção: valor correspondente ao custo de aquisição de materiais de construção;

II - mão de obra: valor correspondente à contratação de profissionais necessários à execução das intervenções, como mestre de obras, pedreiros, eletricistas, bombeiros hidráulicos,

ajudantes, gesseiros, entre outros profissionais;

III - projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos desenhos técnicos necessários à execução das obras e serviços propostos; e

IV - orientação técnica: valor correspondente a visitas técnicas de orientação e acompanhamento para execução das obras e serviços propostos.

Parágrafo único. Para intervenções que interfiram na segurança da edificação, caberá ao mutuário a contratação de profissional competente.

Art. 11. A taxa de juros final do mutuário, conforme Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025, será de:

I – Faixa Melhoria 1 - taxa de juros nominal de 1,17% (um inteiro e dezessete por cento) ao mês; e

II – Faixas Melhoria 2 - taxa de juros nominal de 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao mês.

Art. 12. É expressamente vedada a cobrança de quaisquer taxas e tarifas não previstas em normativos do CMN ou pelo Conselho Deliberativo do Fundo Social - CDFS.

Art. 13. O Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab garantirá, direta ou indiretamente, parte do risco em operações de crédito de melhoria habitacional de que trata esta Portaria, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, exclusivamente para operações da Faixa Reforma 1, em caso de inadimplência, nos termos discriminados no seu Estatuto Social. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025)

Art. 14. A disponibilização dos recursos do financiamento para o mutuário será definida pelo Agente Financeiro.

§ 1º O mutuário somente poderá contratar 01 (um) financiamento por vez, sendo vedada a contratação de novo financiamento enquanto houver contrato vigente.

§ 2º O valor da parcela de financiamento fica limitado a 25% (vinte e cinco por cento) da renda familiar.

§ 3º O prazo de amortização do financiamento será no mínimo de 24 (vinte e quatro) meses e no máximo de 60 (sessenta) meses, com prestações calculadas pelo Sistema de Amortizações Constantes (SAC) ou Tabela Price, a critério do Agente Financeiro.

Art. 15. O Agente Financeiro não será responsável, em qualquer hipótese:

I - pela qualidade da obra, incluindo eventuais vícios construtivos;

II - por eventuais desvios de finalidade por parte do mutuário; e

III - pela veracidade das informações prestadas pelo mutuário.

Enquadramento de propostas

Art. 16. O processo de enquadramento das propostas de operações de financiamento compete ao Agente Financeiro, com base no inciso III do art. 7º desta Portaria, que observará os critérios a seguir especificados:

I - aderência ao objetivo da linha de crédito e disposições gerais definidas na Resolução do CMN e nesta Portaria; e

II - verificação da existência de compatibilidade entre o valor de financiamento solicitado e a capacidade de pagamento da pessoa física proponente conforme avaliação de cadastro e risco do agente financeiro; e

III - verificação de compatibilidade com as faixas de renda.

Parágrafo único. As propostas consideradas enquadradas passam à etapa de contratação.

Hierarquização e seleção de propostas

Art. 17. Nos casos em que o volume de recursos referente às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao saldo orçamentário disponível para o exercício, controlado pelo Gestor Operacional, o processo de enquadramento será seguido pela etapa de hierarquização e seleção das propostas.

Art. 18. A etapa de hierarquização e seleção de propostas consiste em hierarquizar, a partir dos critérios definidos, e selecionar, até o limite de recursos orçamentários alocados à linha de crédito de que trata o art. 1º desta Portaria, as propostas consideradas prioritárias.

Art. 19. Serão consideradas prioritárias as propostas que preencham o maior número dentre os seguintes critérios:

I – famílias enquadradas na Faixa Reforma 1; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.228, de 23 de outubro de 2025)

II – menores valores de financiamento.

§ 1º Após a hierarquização, caso haja propostas que atendam ao mesmo número de critérios, deve-se utilizar como critério de desempate a ordem em que se encontram dispostos os incisos do caput, seguida da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo Agente Financeiro.

§ 2º As propostas enquadradas, hierarquizadas e selecionadas passam à fase de contratação.

Art. 20. Fica o Agente Financeiro responsável pela execução da etapa de hierarquização e seleção das propostas, bem como a apresentação do seu resultado ao Gestor Operacional, quando solicitado.

Contrapartidas

Art. 21. Fica facultado o aporte de contrapartida, em recursos financeiros, pelos estados, Distrito Federal e municípios, cuja administração será regulamentada pelo Gestor Operacional, de acordo com as diretrizes a serem estabelecidas pelo Ministério das Cidades.

Regulamentação do Gestor Operacional

Art. 22. O Gestor Operacional, de acordo com as suas competências e em complementação a esta Portaria e aos atos do CMN e do CDFS, regulamentará a operacionalização da linha de atendimento de que trata esta Portaria.

Art. 23. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO