



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 28, DE 4 DE JULHO DE 2023

[Alterada pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024](#)
[Alterada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#)

VERSAO CONSOLIDADA

Regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades (MCMV-Entidades).

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem 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, no inciso I do art. 11 da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, e na Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social, RESOLVE:

Art. 1º Regulamentar o Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades (MCMV-Entidades), aprovado pela Resolução nº 214 do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social, de 15 de dezembro de 2016, com a redação dada pelas Resoluções nº 217, de 1º de novembro de 2017 e nº 219, de 29 de março de 2018, na forma dos seguintes Anexos:

I – Anexo I – Diretrizes gerais; e

II – Anexo II – Diretrizes operacionais.

Art. 2º Em conjunto com a legislação do Programa vigente, a implementação do MCMV-Entidades é normatizada por esta Instrução Normativa e por disposições complementares em atos normativos específicos, que abordam as seguintes matérias:

I - especificações urbanísticas, de projeto e de obra e valores de provisão de unidade habitacional para a implementação do empreendimento habitacional;

II - definição das famílias beneficiárias;

III - realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, que contempla a promoção da gestão condominial do empreendimento habitacional, quando cabível;

IV - habilitação de entidades organizadoras; e

V - processo de seleção de propostas.

Parágrafo único. É responsabilidade dos participantes do MCMV-Entidades o conhecimento dos atos normativos de que trata este artigo.

Art. 3º O detalhamento operacional da linha de atendimento de que trata esta Instrução Normativa será tratado em atos expedidos pelo agente operador, no âmbito de suas competências, em prazo de até 30 (trinta) dias contados da publicação desta Instrução Normativa, prorrogável por igual período mediante autorização do Ministério das Cidades.

Art. 4º Fica facultado ao Ministério das Cidades, excepcionalmente, dispensar a aplicação, total ou parcial, de dispositivos previstos nesta Instrução Normativa, mediante análise conclusiva do agente operador do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), com base em análise técnica e parecer favorável do agente financeiro, motivada por solicitação de entidade organizadora, desde que não represente infringência à legislação que rege o Programa Minha Casa, Minha Vida e sua regulamentação.

Art. 5º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Este Anexo estabelece as disposições gerais que regulamenta a linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades (MCMV-Entidades).

2. OBJETIVO

2.1. O MCMV-Entidades tem por finalidade a concessão de financiamento subsidiado a pessoas físicas, contratadas sob a forma associativa, para produção de unidades habitacionais para famílias residentes em áreas urbanas, organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativos, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

3. DIRETRIZES

3.1. Constituem diretrizes do MCMV-Entidades:

I - apoio à produção social da moradia, a famílias de baixa renda, por entidades privadas sem fins lucrativos em áreas urbanas;

II - apoio à participação da população como protagonista na solução de seus problemas habitacionais;

III - estímulo à formação de cooperativas habitacionais e a produção habitacional por autogestão;

IV - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;

V - produção de unidade habitacional dotada de solução adequada de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, respeitadas as características e condições locais; e

VI - priorização de soluções arquitetônicas que valorizem as características regionais, ambientais, climática e respeitem especificidades culturais, modos de vida, estrutura familiar e forma de ocupação do território, desde que cumpridas as normas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

4. PÚBLICO-ALVO

4.1 O público-alvo do MCMV-Entidades é composto por famílias organizadas sob a forma associativa, com renda bruta familiar mensal limitada ao definido para a Faixa Urbano 1 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida e atualizações posteriores, definidas por ato normativo específico. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

4.2 Será admitido que até 20% (vinte por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento possua renda bruta familiar mensal limitada ao definido para a Faixa Urbano 2 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

4.3. Para fins do cálculo do valor de renda bruta familiar mensal, não serão considerados os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como seguro-desemprego, auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC), benefício do Programa Bolsa Família ou outros que vierem a substituí-los.

5. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

5.1. São participantes do MCMV-Entidades:

I - Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor, por meio da Secretaria Nacional de Habitação (SNH);

II - Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Operador do FDS;

III - Instituições Financeiras, na qualidade de Agente Financeiro do FDS;

IV - Entidade Organizadora (EO): corresponde à cooperativa habitacional ou mista, associação ou entidade privada sem fins lucrativos, habilitada junto ao Ministério das Cidades;

V - Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO): instância, cuja composição deverá constar em ata registrada, constituída por, no mínimo, dois representantes dos beneficiários do empreendimento, eleitos em assembleia, e um representante indicado pela EO, vedada a participação de membros da Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE); ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

VI - Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE): instância, cuja composição deverá constar em ata registrada, constituída por, no mínimo, dois representantes dos beneficiários vinculados ao empreendimento, eleitos em assembleia, sendo ao menos uma mulher, e um representante indicado pela EO, vedada a participação de membros da Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO); ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

VII - Assessoria Técnica: equipe técnica contratada pela EO, com anuência da CAO e da CRE, constituída por arquitetos, engenheiros, contadores, advogados, assistentes sociais, cientistas sociais e demais técnicos;

VIII - Famílias beneficiárias: pessoas físicas, na qualidade de tomadoras do financiamento, que se enquadrem nas condições estabelecidas no Programa, previamente indicadas pela EO; e

IX - Ente público local: Municípios, estados e Distrito Federal apoiadores do empreendimento habitacional, quando for o caso.

5.2. Compete ao Órgão Gestor:

- a) definir as diretrizes, prioridades e sanções relativas à gestão do Programa;
- b) estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para enquadramento, hierarquização, seleção e contratação das propostas;
- c) estabelecer, por meio de instrumento normativo específico, as condições para a habilitação de entidades organizadoras;
- d) hierarquizar as propostas enquadradas pelo agente financeiro, conforme critérios definidos em instrumento normativo específico;

e) selecionar as propostas para contratação, observada a disponibilidade orçamentária e financeira e a distribuição da meta física, por meio de instrumento normativo específico;

f) monitorar o desempenho do Programa e repasse de recurso do Orçamento Geral da União (OGU) ao FDS;

g) garantir a transparência das informações relativas ao Programa;

h) desenvolver e apoiar ações de capacitação das entidades organizadoras na execução das operações e do trabalho social; e

i) produzir e divulgar manuais de apoio à produção social da moradia.

5.3. Compete ao Agente Operador (AO):

a) alocar o orçamento ao agente financeiro de acordo com a distribuição orçamentária por região geográfica, definida por ato do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS);

b) expedir e dar publicidade a atos normativos que orientem o agente financeiro e a entidade organizadora quanto aos procedimentos operacionais a serem observados na execução do MCMV-Entidades, com vistas a uniformizar a operacionalização do Programa em território nacional;

c) enviar propostas de empreendimento habitacional, consideradas enquadradas pelo agente financeiro para fins de seleção ao Órgão Gestor;

d) remunerar o agente financeiro pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em normativo específico;

e) exercer controle sobre recursos repassados ao AF;

f) manter atualizadas as informações sobre a compatibilidade entre evolução física e financeira das operações, com o objetivo de subsidiar o processo decisório do Órgão Gestor, com base nas informações disponibilizadas pelo agente financeiro;

g) encaminhar mensalmente ao Órgão Gestor as informações dispostas nesta Instrução Normativa necessárias ao monitoramento do Programa, a partir de dados disponibilizados pelo agente financeiro;

h) encaminhar ao Órgão Gestor as solicitações de aporte ou suplementação de recursos aprovadas pelo agente financeiro;

i) encaminhar ao Órgão Gestor relatório sobre os casos de distrato total ou parcial da operação;

j) definir os instrumentos contratuais e normatizar os procedimentos e a forma de gestão dos recursos de contrapartida para pagamento de prestações das famílias ou de execução da infraestrutura, quando for o caso. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

k) informar o Órgão Gestor sobre a suspensão de habilitação de entidade organizadora no sistema correspondente; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

- l) acompanhar e monitorar as operações contratadas pelo agente financeiro;
- m) firmar instrumentos com os agentes financeiros para atuação no Programa; e
- n) representar o FDS, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente.

5.4. Compete ao Agente Financeiro (AF):

a) executar procedimentos de habilitação das entidades organizadoras para atuação no MCMV-Entidades;

b) recepcionar e analisar documentação para enquadramento de propostas e posterior seleção pelo Órgão Gestor, de acordo com normativo específico;

c) analisar as propostas de empreendimento habitacional selecionadas pelo Órgão Gestor e atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia das propostas de empreendimento habitacional em etapa de contratação;

d) contratar as propostas que demonstrem viabilidade técnico-econômica;

e) receber e verificar Anotação de Responsabilidade Técnica de Obras e Serviços (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RTT);

f) celebrar, nos limites de suas atribuições, contrato com a família beneficiária, nos termos de ato normativo específico;

g) monitorar a execução dos contratos incluindo as atividades de trabalho social;

h) efetuar a liberação de recursos;

i) efetuar chamamento público como forma de seleção de entidade organizadora, quando necessário;

j) acompanhar atividades relativas à entrega dos empreendimentos;

k) encaminhar providências para tratamento de empreendimentos frustrados, conforme normatizado pelo AO;

I) executar atividades de manutenção contratual pós-entrega incluindo a cobrança das prestações junto aos beneficiários e repasse ao FDS;

m) identificar a ocorrência de desvios de finalidade das unidades habitacionais entregues, adotar providências, quando cabível, e prestar as informações solicitadas pelo AO; [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

n) adotar providências administrativas e, quando cabíveis, extrajudiciais ou judiciais, relativas a descumprimento contratual de pessoa física ou jurídica, conforme regramento e prazos estipulados em atos normativos da linha de atendimento; e [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

o) disponibilizar canal de consulta e acompanhamento das operações por parte das entidades organizadoras e da sociedade. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

5.5. Compete à Entidade Organizadora (EO):

a) organizar as famílias que atendam aos critérios de enquadramento e prioridade de acordo com as regras do MCMV-Entidades, com vistas à sua seleção;

b) prestar as orientações necessárias às famílias organizadas com vistas à compreensão das condições e regras do MCMV-Entidades, especialmente no tocante aos seus direitos e obrigações;

c) realizar cadastro da entidade no sistema disponibilizado para habilitação; [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

d) responsabilizar-se pela guarda de seu perfil de acesso no sistema disponibilizado para habilitação; [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

e) apresentar documentação comprobatória relativa à regularidade institucional e qualificação técnica da entidade ao AF para fins de habilitação;

f) apresentar projetos técnicos relativos à proposta de empreendimento habitacional ao AF com vistas à contratação conforme documentação solicitada da respectiva modalidade;

g) acompanhar o desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos de arquitetura, engenharia, de trabalho social relativas aos empreendimentos contratados;

h) informar ao gestor local sobre propostas selecionadas em seu município e identificar, ao menos, sua localização e o número de beneficiários de cada uma; [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

i) solicitar ao gestor local do CadÚnico o cadastramento ou a atualização cadastral dos beneficiários selecionados pelo MCMV-Entidades, em atendimento às exigências para a contratação;

j) acompanhar o cadastramento ou a atualização cadastral dos beneficiários no CadÚnico;

k) informar ao conselho gestor de fundo municipal, distrital ou estadual de habitação de interesse social sobre os projetos contratados, quando houver;

l) convocar assembleia de beneficiários para constituição da CRE e da CAO;

m) promover a capacitação dos membros da CRE e da CAO com vistas a qualificá-las no desempenho de suas funções;

n) assegurar, na sua integralidade, a qualidade técnica dos projetos, das obras e dos serviços do trabalho social e da assessoria técnica pactuados, em conformidade com as normas brasileiras e os normativos do MCMV-Entidades; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

o) executar, direta ou indiretamente, gerenciar e fiscalizar as obras, a assessoria técnica, o trabalho social e os demais serviços necessários à consecução do objeto contratado, responsabilizando-se por sua correta execução e conclusão, com o adequado emprego das técnicas construtivas, de acordo com as especificações dos projetos e dentro do orçamento previsto, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pelos beneficiários; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

p) informar ao AF sobre intercorrência que afete o ritmo e o andamento de operação contratada e por apresentar plano para regularizar sua execução;

q) prestar contas aos beneficiários sobre a utilização dos recursos financeiros repassados, juntamente com a CRE;

r) manter cadastro atualizado junto ao AF do qual conste as informações necessárias para permitir fácil e tempestivo contato com os responsáveis pela EO e responsáveis técnicos;

s) atender com tempestividade à demanda de informação por parte do Órgão Gestor e do AF;

t) promover ações de sensibilização com vistas a estimular a participação das famílias beneficiárias no estabelecimento de diretrizes e definições de projeto, no acompanhamento das obras, a fim de identificar eventuais problemas de execução, bem como na manutenção do patrimônio gerado;

u) aprovar, junto às famílias, plano de gestão da construção do empreendimento com participantes, instâncias e atribuições;

v) gerir os recursos financeiros, juntamente com a CRE, tendo como base a programação de desembolso, o cronograma de obras e serviços pactuados e parâmetros técnicos de execução condizentes com os valores liberados e as definições para aquisição de materiais;

w) acompanhar a etapa de pós-ocupação do empreendimento, conforme normativo específico; e

x) informar ao AF situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária.

5.6. Compete à Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO):

a) acompanhar e fiscalizar a execução do empreendimento mediante interlocução e apoio da assessoria técnica e, quando em regime de cogestão, com construtora e com a assessoria técnica, quando em regime de autogestão, com prestadores de serviços. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

5.7. Compete à Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE):

a) elaborar e aprovar, junto com a EO, o plano de gestão da construção do empreendimento;

b) exercer a gestão correta dos recursos financeiros, juntamente com a EO, e acompanhar a sua aplicação na execução das obras e serviços, atestando sua conclusão;

c) efetuar os pagamentos conforme execução física das obras e serviços realizados, gerenciados e fiscalizados pela EO, após consulta à CAO sobre a qualidade de serviços executados e materiais adquiridos ou utilizados;

d) comunicar ao AF ato irregular que possa ensejar prejuízo ao andamento da operação;
e

e) prestar contas às famílias beneficiárias sobre a aplicação dos recursos financeiros, juntamente com a EO.

5.8. Compete à Assessoria Técnica:

a) elaborar estudos e projetos de arquitetura e engenharia relacionados aos empreendimentos habitacionais;

b) acompanhar o licenciamento e aprovação dos projetos junto aos órgãos licenciadores e concessionárias de energia e saneamento;

c) acompanhar, fiscalizar e gerenciar a execução do empreendimento quando em regime de autogestão;

d) acompanhar e fiscalizar a execução do empreendimento quando em regime de cogestão; e

e) comprovar acervo técnico compatível com o projeto proposto.

5.9. Compete às Famílias Beneficiárias:

a) prestar informações corretas sobre a situação pessoal e familiar para seu enquadramento no MCMV-Entidades;

b) realizar cadastramento ou a atualização cadastral no CadÚnico, de forma a permitir a pesquisa de enquadramento a ser realizada pelo AF;

c) firmar e cumprir as obrigações previstas no contrato de financiamento firmado com o FDS, representado pelo AF;

d) participar do processo de elaboração de projetos das unidades habitacionais;

e) apropriar-se com zelo dos bens e serviços implantados, comprometendo-se com a manutenção e conservação do patrimônio gerado pelo Programa;

f) acompanhar a execução da obra, a fim de identificar eventuais problemas de execução, e auxiliar na fiscalização da aplicação dos recursos;

g) participar de reuniões e atividades convocadas pela EO ou pelos membros da CRE;

h) comunicar ao AF ou à ouvidoria do Ministério das Cidades sobre irregularidade identificada na execução da obra ou nos gastos realizados;

i) assinar termo de recebimento da unidade habitacional no momento da entrega das obras e serviços;

j) honrar o pagamento de despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso; e

k) manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descharacterize o objeto social do empreendimento, pelo prazo do financiamento.

5.10. Compete ao Ente Público Local:

a) aportar bens ou serviços necessários à composição do investimento do empreendimento, quando for o caso;

b) cadastrar ou atualizar os dados dos candidatos a beneficiários no CadÚnico, previamente à apresentação das propostas pela EO;

c) promover articulação e integração de políticas públicas setoriais em todas as fases de execução das obras e serviços, de forma a propiciar sustentabilidade às intervenções e oferecer condições para o processo de desenvolvimento sócio territorial a médio e longo prazos; e

d) colaborar na divulgação das ações do MCMV-Entidades em seus territórios, visando a transparência e o controle social.

6. MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

6.1. O MCMV-Entidades destina-se à concessão de financiamento subsidiado para execução das seguintes modalidades:

I - aquisição de terreno e elaboração de projeto de unidades novas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a aquisição de gleba ou terreno de propriedade de terceiros e o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, inclusive a regularização fundiária da área, para construção de unidades habitacionais novas; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

II - elaboração de projeto de unidades novas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, inclusive a regularização fundiária da área, em terrenos de propriedade dos beneficiários, ou da EO, transferidos ou em processo de transferência pelo poder público, para construção de unidades habitacionais novas; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

III - produção de unidades novas - destinada à contratação direta com os beneficiários ou com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a execução de obras e serviços, que resultem em unidades habitacionais novas, devidamente legalizadas; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

IV - aquisição de imóvel e elaboração de projeto de unidades requalificadas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a aquisição de imóvel usado de terceiros, inclusive edificações constituintes de patrimônio histórico, bem como o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, para que resultem em unidades habitacionais requalificadas; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

V - elaboração de projeto de unidades requalificadas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, em imóveis usados de propriedade da EO, transferidos ou em processo de transferência pelo poder público, que resultem em unidades habitacionais requalificadas; e [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

VI - produção de unidades requalificadas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação de imóveis usados para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso, que resultem em unidades habitacionais requalificadas, devidamente legalizadas. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

6.1.1. Deverão ser observadas as especificações urbanísticas, de projeto e de obra definidas em Portaria específica do Ministério das Cidades, de acordo com cada modalidade.

6.1.2. As unidades habitacionais deverão atender a padrões de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais e a requisitos de desempenho técnico previstos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

6.1.3. Os imóveis usados, de que tratam as modalidades IV, V e VI, deverão estar situados em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, bem como encontrar-se vazios quando da contratação. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

6.2. A EO atuará como tomadora do financiamento, no caso de empreendimento que ainda não tenha as matrículas autônomas correspondentes a cada unidade habitacional ou que requeira financiamento para elaboração de projetos e obtenção das aprovações e licenciamentos necessários, observadas as condições previstas em normativo específico que aprova o MCMV-Entidades.

6.3. Na hipótese descrita no item 6.2 deverá ser apresentado, previamente à contratação, Termo de Adesão ao empreendimento, assinado individualmente por cada beneficiário integrante do grupo associativo em conjunto com a EO e o AF.

6.3.1. O Termo de Adesão constitui o instrumento por meio do qual é formalizada a indicação dos futuros adquirentes finais das unidades habitacionais produzidas, utilizado para resguardar as condições de enquadramento das famílias no Programa, em especial, a renda, quando os contratos com as pessoas físicas não são firmados no ato da contratação da produção do empreendimento.

6.3.2. O Termo de Adesão não assegura a posse ou a propriedade da unidade a ser adquirida ou produzida e deverá ser firmada apenas com os beneficiários enquadrados pelo AF.

6.3.3. No caso de contratos para Elaboração de projetos de unidades novas ou requalificadas ou Aquisição de terreno ou imóvel e elaboração de projetos, o Termo de Adesão deve ser formalizado por, no mínimo, 70% (setenta por cento) de famílias em relação ao número de unidades habitacionais previstas no estudo inicial. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

6.3.4. No caso de contratos para Produção de unidades novas ou Produção de unidades requalificadas, o Termo de Adesão deverá ser formalizado por, no mínimo, 90% (noventa por cento) de famílias em relação ao número total de unidades habitacionais do empreendimento. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

6.3.4.1. A totalidade das famílias deverá estar definida e enquadrada até a conclusão das obras físicas. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

7. REGIMES DE CONSTRUÇÃO

7.1. AUTOGESTÃO

7.1.1. É a utilização exclusiva de meios próprios da EO ou dos beneficiários para a gestão da produção das unidades habitacionais, conjugadas ou não com a contratação de profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários, nos seguintes regimes construtivos, de forma exclusiva ou conjugados:

I - autoconstrução: processo pelo qual as famílias beneficiárias executam a sua unidade habitacional diretamente, por meio de obras e serviços, e contam com assessoria técnica de profissional habilitado; [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

II - mutirão ou ajuda mútua: processo pelo qual as famílias beneficiárias executam direta e coletivamente o conjunto de unidades habitacionais contratadas, por meio de obras e serviços, e contam com assessoria técnica de profissional habilitado; e [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

III - administração direta: processo pelo qual as famílias beneficiárias administram diretamente a execução das obras e serviços de produção ou melhoria do conjunto de unidades habitacionais e adquirem materiais de construção, contando com a assessoria técnica de profissional habilitado e a contratação pela EO, com a anuência da CAO, de profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

7.1.2. É vedada a contratação de uma única empresa para a execução integral das obras no âmbito da autogestão. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

7.2. COGESTÃO

7.2.1. É a utilização de empresa do ramo da construção civil para produção total das unidades habitacionais, no regime construtivo de empreitada global. Neste regime, a EO, com anuência da CAO, da CRE e ciência do Responsável Técnico, contrata empresa especializada para execução total das obras e serviços por preço certo e total.

7.2.2. A empresa de construção civil deve realizar o recolhimento das obrigações previdenciárias e demais tributos relacionados aos serviços e obras para os quais tenha sido contratada.

7.3. No caso de construção verticalizada é obrigatória a contratação no regime construtivo de Cogestão, sendo permitido o regime de Autogestão pela EO quando o Responsável Técnico ou sua Assessoria Técnica comprovar acervo técnico compatível ao projeto elaborado.

7.3.1. Considera-se construção verticalizada aquela acima de dois pavimentos, incluindo o pavimento térreo.

7.4. Em quaisquer dos regimes construtivos, é obrigatório:

- a) o acompanhamento e fiscalização das obras e serviços por Responsável Técnico com RRT ou ART válido, indicado pela EO; e
- b) a comprovação de acervo técnico compatível com o projeto proposto pela empresa, pelo Responsável Técnico ou pela Assessoria Técnica da EO, junto ao AF.

8. ORIGEM DOS RECURSOS, COMPOSIÇÃO E LIMITES DO INVESTIMENTO

8.1. As operações do MCMV-Entidades serão financiadas com recursos do FDS, mediante transferências de recursos da União.

8.2. O valor máximo da subvenção econômica por unidade habitacional nova e requalificada em áreas urbanas, concedida com recursos do FDS, observará os limites de provisão estabelecidos em ato normativo específico do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.2.1. O limite de subvenção econômica poderá ser majorado, conforme regulamento específico do Ministério das Cidades. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.3. O valor de provisão da unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de produção do imóvel pelo FDS, disposto em ato normativo específico, compreende os custos diretos e indiretos necessários à execução de obras de produção de unidades novas ou requalificadas, inclusive aquisição do imóvel, quando for o caso, material de construção, mão de

obra, assessoria técnica, elaboração de projetos, trabalho social, legalização e despesas administrativas da EO. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.3.1. O valor de provisão poderá abarcar ajuda de custo para manutenção de elevador, quando for o caso, nos termos do item 8.13. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.3.2. Especificamente no âmbito do MCMV-Entidades, o valor de provisão habitacional dos empreendimentos localizados em municípios integrantes do Arranjo Populacional de São Paulo/SP, conforme definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, poderá exceder os limites máximos estabelecidos na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, desde que respeitado o valor limite de subvenção econômica estabelecido pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, e suas alterações, mediante avaliação e ateste do AF. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.3.2.1. A avaliação e o ateste do AF de que trata o item 8.3.1. referem-se à verificação da adequação técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia do empreendimento. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.4. O valor de provisão não compreende os valores aportados a título de contrapartida:

I - pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios para complementação do valor das operações com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia; e

II - por ente privado, inclusive das famílias beneficiárias.

8.4.1. Aportes suplementares de contrapartida poderão ser realizados ao longo da execução do contrato para qualificação das metas pactuadas. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.4.1.1 O Órgão Gestor, o AO e o AF não respondem direta, solidária ou subsidiariamente, por qualquer obrigação contraída pelo Ente Público, inclusive quanto a contrapartidas estipuladas contratualmente. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.5. O valor destinado ao componente Projeto é limitado, na fase de projeto, a 3% (três por cento) do valor de provisão, excetuados aqueles referentes aos custos indiretos. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.5.1. Os custos referentes a Estudos Preliminares e a Projetos Básico, Legal e Executivo, elaborados anteriormente à apresentação da proposta junto ao AF, podem compor o valor destinado ao componente Projeto. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.6. O valor destinado a Assessoria Técnica é limitado a: [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

a) 3,5% (três e meio por cento) do valor de provisão, para empreendimentos a serem construídos nos regimes de Cogestão; ou [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

b) 4% (quatro por cento) do valor de provisão, para empreendimentos a serem construídos nos regimes de Autogestão. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

8.7. O valor destinado à Administração da sede da EO, correspondente às despesas com o custeio da estrutura administrativa da sede da EO na condução e apoio à execução do empreendimento, está limitado a 1,00% (um por cento) do valor de provisão da unidade habitacional. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

8.8. O valor destinado ao componente Trabalho Social, conforme disposto em ato normativo específico do Ministério das Cidades, corresponde a: [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

a) 1,5% (um e meio por cento) do valor de provisão, em caso de edificações unifamiliares, ou [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

b) 2% (dois por cento) para edificações multifamiliares em regime de propriedade condonial. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

8.8.1. A alocação dos recursos destinados ao Trabalho Social ao longo da vigência do contrato e de suas respectivas etapas deverá observar as orientações dispostas em ato normativo específico do Ministério das Cidades. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

8.9. Nos casos de empreendimentos compostos por lotes pulverizados, será admitida, em caráter excepcional, a flexibilização dos requisitos relativos aos equipamentos de uso comum, previstos em ato normativo do Ministério das Cidades sobre especificações urbanísticas, de projeto e de obra, conforme rito definido no art. 4º desta Instrução Normativa. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

8.10. Será admitida, em caráter excepcional, a flexibilização de requisitos previstos em ato normativo do Ministério das Cidades sobre especificações urbanísticas, de projeto e de obra, em empreendimentos localizados em imóveis doados pela União, situados em áreas centrais, centro expandido ou áreas envoltórias de tombamento, em municípios isolados ou localizados em arranjos populacionais com população maior ou igual a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) habitantes. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

8.11. É facultado ao Ente Público Local e a terceiros complementar o valor do investimento com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024](#))

8.12. A execução da infraestrutura de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica aplica-se aos empreendimentos habitacionais enquadrados no âmbito da linha de atendimento MCMV-Entidades de que trata esta Instrução Normativa, designados e identificados por meio de atos específicos de seleção e de autorização de contratação deste Ministério das Cidades, e compreende, conforme art. 486-A da Resolução Normativa ANEEL nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021: ([Incluído pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024](#))

I - a implantação e o custeio das obras externas ao empreendimento para conexão à rede de distribuição; e ([Incluído pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024](#))

II - a implantação e o custeio da infraestrutura de distribuição de energia elétrica até a unidade habitacional, interna ao empreendimento, inclusive postos de transformação. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024](#))

8.13. Especificamente no âmbito do MCMV-Entidades, o empreendimento habitacional com previsão de elevador, conforme disposição da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, poderá contemplar, a critério da EO e dentro do valor máximo de provisão, subvenção destinada a ajuda de custo temporária para manutenção do equipamento, limitada ao orçamento aprovado na análise de viabilidade definitiva, nos termos regulamentados pelo AO. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.13.1. A subvenção de que trata o item 8.13, quando prevista, será repassada em parcelas mensais, preferencialmente ao condomínio, ou, na sua ausência, à CRE, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.13.2. A inclusão da subvenção para manutenção de elevador não implica qualquer responsabilidade do AO, do AF ou do Órgão Gestor, direta, indireta ou solidária, pela prestação de contas do serviço, pelo cumprimento do contrato celebrado entre o condomínio - ou a CRE, conforme o caso - e a empresa responsável pela manutenção, ou pela manutenção dos referidos equipamentos. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.13.3. Os custos de manutenção de elevador que excederem o valor da subvenção prevista no item 8.13, bem como quaisquer despesas adicionais decorrentes da operação, conservação, reparo, substituição de peças ou contratação de serviços correlatos, serão de responsabilidade dos beneficiários ou do condomínio, vedado o aporte complementar de recursos do FDS para essa finalidade. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

8.13.4. A implementação de empreendimento habitacional com previsão de elevador fica restrita aos terrenos de qualificação superior, conforme item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e aos municípios isolados ou integrantes de arranjo populacional com população maior ou igual a 750 mil habitantes, ou para operações de requalificação de imóveis. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

9. PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DA FAMÍLIA BENEFICIÁRIA

9.1. A prestação mensal da família beneficiária, quando devida, será assumida pelo período de 60 (sessenta) meses e definida conforme renda bruta familiar mensal, aferida na etapa de enquadramento das famílias, em consonância com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias, na forma abaixo:

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
Até R\$ 1.412,00 (mil quatrocentos e doze reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)
De R\$ 1.412,01 (mil quatrocentos e doze reais e um centavo) a R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 70,60 (setenta reais e sessenta centavos) do valor apurado

[\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024\)](#)

9.1.1. O saldo devedor, as prestações mensais e a subvenção econômica mensal ainda não aportada ao contrato serão corrigidos anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros (TR) do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de 12 (doze) meses.

9.1.2. Em caso de impontualidade no pagamento, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento da prestação, incidirão juros moratórios à razão de 1% ao mês sobre a quantia a ser paga.

9.1.3. É facultado à família beneficiária realizar a quitação antecipada do contrato, conforme regras estipuladas em ato normativo específico.

9.1.4. Caso a família beneficiária seja cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), é permitida a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS, observado o marco normativo desse Fundo, para:

I - pagamento de prestações ou amortização do saldo devedor devido pela família, sem prejuízo da subvenção; e

II - quitação antecipada do contrato, conforme regras estipuladas em ato normativo específico.

9.1.5. É facultado ao Ente Público Local e a terceiro manifestar interesse, a qualquer tempo, de efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, por meio da celebração de contrato com o AF ou AO, representando o FDS, que contemple no mínimo uma das seguintes hipóteses: [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

I - pagamento, em cota única e à vista, da integralidade do valor contratual financiado à família beneficiária;

II - pagamento, em cota única e à vista, do valor contratual financiado à família beneficiária remanescente; ou

III - o pagamento da dívida contratual vencida da família beneficiária, conforme identificada a inadimplência.

9.2. A família beneficiária celebrará instrumento contratual com o FDS, representado pelo AF, em que constarão as suas obrigações assumidas e as hipóteses de descumprimento contratual.

9.2.1. As hipóteses de dispensa da participação financeira da família serão definidas em ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias.

9.3. O valor da subvenção econômica será apurado em cada contratação com a família beneficiária, correspondendo à diferença entre o valor contratual de produção do imóvel pelo FDS e a participação financeira da família beneficiária, quando devida, conforme definida no item 9.1, ao longo de todo o prazo contratual.

9.3.1. Para fins da apuração prevista no item acima, será considerado o somatório das 60 (sessenta) prestações mensais assumidas pela família beneficiária a título de participação financeira, quando devida.

9.3.2. Na hipótese de família que possua participação financeira, a subvenção econômica será concedida mensalmente ao longo do prazo contratual de 60 (sessenta) meses.

9.3.3. Na hipótese de família dispensada de participação financeira, a subvenção econômica será concedida integralmente, em parcela única, observado o valor de aquisição da unidade habitacional, por ocasião da assinatura do instrumento contratual com a família beneficiária.

9.4. É vedada a transferência intervivos do imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses ou:

I - pelo período necessário para a quitação do saldo devedor, em caso de renegociação da dívida, hipótese em que é permitida prorrogação da atuação do AF para administração do contrato; ou

II - até a quitação antecipada do contrato pela família beneficiária.

9.5. No contrato do FDS, representado pelo AF, com a família beneficiária deve constar como despesa desse Fundo, observado o seu regulamento:

I - quitação do contrato em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, na proporção do saldo devedor do contrato, exceto para contratos em que não haja participação financeira da família;

II - cobertura de danos físicos ao imóvel; e

III - taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário.

ANEXO II

DIRETRIZES OPERACIONAIS

1. HABILITAÇÃO DA EO

1.1. A habilitação da EO é etapa obrigatória e condição prévia para seleção da proposta e visa verificar sua qualificação técnica e regularidade institucional, cujas regras e condições serão estabelecidas em ato normativo específico do Ministério das Cidades.

1.2. O processo de habilitação definirá o nível e abrangência de atuação da EO habilitada.

1.3 O nível de habilitação define o número máximo de unidades habitacionais que a EO poderá executar de forma simultânea, em cada ciclo de habilitação, conforme requisitos estabelecidos em ato normativo específico do Ministério das Cidades. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

2. ENQUADRAMENTO E SELEÇÃO DE PROPOSTAS

2.1. A contratação de operações no âmbito do MCMV-Entidades será precedida de processo de seleção de propostas, em conformidade com a disponibilidade orçamentária e financeira.

2.1.1. O Ministério das Cidades expedirá ato normativo específico regulamentando o processo de seleção, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) prazos para cadastramento de propostas e contratação das operações selecionadas;
- b) documentação mínima que deverá ser apresentada pela EO proponente; e
- c) critérios de enquadramento e seleção de propostas.

2.2. A meta física será distribuída entre as unidades da federação, de acordo com a estimativa do déficit habitacional apurado pela Fundação João Pinheiro (FJP), considerando os dados mais recentes divulgados pelo IBGE, observada a regulamentação do CCFDS.

2.3. O Ministério das Cidades procederá a divulgação das propostas selecionadas, prazos e condições para contratação em ato normativo específico.

3. DIRETRIZES DE PROJETO E SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DOS IMÓVEIS

3.1. A elaboração dos projetos de empreendimentos habitacionais deve observar:

I - especificações urbanísticas, de projeto e de obra, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades;

II - valores máximos de provisão de UH, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades; e

III - limite de unidades habitacionais em execução simultânea pela EO de acordo com seu nível de habilitação.

3.2. Os imóveis a serem adquiridos, de propriedade própria da EO ou do beneficiário, ou do Poder Público, deverão estar devidamente legalizados com matrícula no Registro Imobiliário.

3.3. Excepcionalmente, quando de propriedade do Poder Público, serão admitidos imóveis em processo de desapropriação, com preço definido, que possua auto de imissão provisória da posse concedida pelo Poder Judiciário.

3.4. Quando de propriedade do Poder Público, serão admitidos imóveis destinados por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM), de doação, de portaria autorizativa ou outro instrumento que permita a individualização das unidades habitacionais, com constituição de direito real.

3.4.1. A destinação deverá ser comprovada por meio de ato público que destina o imóvel à EO.

3.5. Para todas as formas de obtenção de imóveis deverá ser garantida a futura individualização por família beneficiária.

4. SELEÇÃO DE FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS

4.1. As regras e requisitos para seleção e substituição de famílias beneficiárias será regulamentado em ato normativo específico do Ministério das Cidades.

4.2.1. Em caso de contratação com a EO como substituta temporária dos beneficiários, o prazo para seleção das famílias será estabelecido em ato normativo específico.

4.2.2. Serão admitidas substituições das famílias beneficiárias até o término do prazo de carência do empreendimento habitacional.

4.2.3. A substituição poderá ocorrer durante o contrato de projeto e de obra, a qualquer tempo, por desistência do responsável pela unidade familiar, formalizada à direção da EO, ou por exclusão, aprovada em Ata da Assembleia Geral devidamente registrada. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

4.2.3.1. Na hipótese de exclusão, o responsável pela unidade familiar deverá ter garantidos a ampla defesa e o contraditório. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

4.2.4. Cabe ao AF autorizar as solicitações de substituição de famílias beneficiárias que constem da listagem inicialmente apresentada pela EO, desde que haja comprovação através de documento que formalizou a desistência ou cópia da Ata da Assembleia Geral que ratificou a exclusão, e que a família beneficiária substituta esteja enquadrada nas regras do MCMV-Entidades.

5. REPASSE DOS RECURSOS

5.1. Os recursos das operações contratadas no âmbito do MCMV-Entidades serão repassados pelo Ministério das Cidades, de forma a atender à previsão de desembolso destinado a cobrir os custos diretos e indiretos, nos termos e limites da normatização de regência da matéria.

5.2. Os recursos serão depositados em conta poupança de titularidade da CRE, destinada exclusivamente à operação, não solidária, aberta antes da assinatura dos contratos e liberada de acordo com a execução das etapas previstas no cronograma físico-financeiro pactuado.

5.2.1. Admite-se a utilização de saldo de contrato ou de rendimento da conta poupança da CRE para correção de eventual defasagem do orçamento no decorrer do contrato mediante apresentação de justificativa fundamentada pelo EO e manifestação técnica conclusiva do AF.

5.2.2. Os recursos e rendimentos eventualmente não aplicados em obras e serviços ao final do contrato deverão ser integralmente devolvidos ao AO para reaplicação no MCMV-Entidades.

5.2.3. Os recursos repassados à EO a título de resarcimento de custos anteriores à execução do empreendimento não deverão compor o cronograma de desembolso de obra. [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

5.3. Nas modalidades de Elaboração de projeto ou Aquisição de terreno e elaboração de projeto, a antecipação de recursos para a execução de estudos, levantamentos topográficos, sondagens e partes constituintes dos projetos será de 40% (quarenta por cento) do valor do

componente, ficando o restante condicionado à apresentação, pela EO, e à aprovação, pelo AF, dos respectivos produtos. (Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026)

5.4. Para os empreendimentos habitacionais das modalidades Produção de unidades novas e Produção de unidades requalificadas executados em regime construtivo de Cogestão, não é permitida a antecipação de parcela, sendo a liberação das parcelas previstas no cronograma físico-financeiro realizada após o ateste pelo AF, mediante a emissão de relatório com a constatação da execução da parcela prevista.

5.5. Para os empreendimentos habitacionais das modalidades Produção de unidades novas e Produção de unidades requalificadas executados em regime construtivo de Autogestão, as parcelas previstas no cronograma físico-financeiro serão liberadas de forma antecipada pelo AF.

5.5.1. O somatório dos valores antecipados será estabelecido em função do porte do empreendimento, de acordo com a tabela a seguir:

Porte do empreendimento	Valor mínimo da parcela antecipada	Valor liberado em conta vinculada correspondente à 1ª parcela antecipada	Valor liberado em conta vinculada correspondente às demais parcelas
Até 100 UH	8%	até 16%	8%
De 101 a 200 UH	6%	até 12%	6%
Acima de 200 UH	4%	até 8%	4%

5.5.2. Previamente à autorização de início de obras, o AF solicitará ao AO o desembolso da primeira parcela referente à execução de obras e serviços.

5.5.3. Os recursos serão liberados da seguinte forma:

I - a antecipação da primeira parcela referente à execução das obras e serviços será desembolsada em até 15 (quinze) dias contados da assinatura do contrato após a apresentação ou devolução, ao AF, dos contratos de financiamento devidamente registrados no Ofício de Registro de Imóveis, em percentual de acordo com o porte do empreendimento;

II - a cada parcela de antecipação desembolsada, outra parcela até igual percentual será liberada para a conta vinculada e permanecerá bloqueada;

III - a comprovação da execução total da parcela antecipada, admitida margem de 1%, desbloqueará a parcela em conta e autorizará a EO a iniciar os trâmites para novo pedido de antecipação;

IV - sempre que houver execução de obra e serviço em percentual superior ao valor da parcela antecipada, a parcela subsequente poderá representar o valor necessário para o pagamento das obras e serviços aferidos somado ao valor da antecipação realizada;

V - a partir de 95% de desembolso, os valores serão antecipados em parcelas de até 2,5%, consideradas as antecipações anteriores e resguardados os valores necessários para a legalização; e

VI - a última parcela do cronograma será liberada após a comprovação de execução integral da parcela anterior, sendo antecipado o percentual relativo à execução das obras, descontados os valores correspondentes aos custos de legalização, na forma regulamentada pelo AO.

5.5.4. O limite máximo de antecipação não se aplica aos recursos oriundos de contrapartidas financeiras aportadas pelos Estados, Municípios ou Distrito Federal, prevalecendo, nestas hipóteses, os termos específicos do instrumento firmado com o respectivo ente público.

5.5.5. A comprovação da execução de, no mínimo, metade da primeira parcela deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados do desembolso dos recursos, sob pena de distrato da operação e devolução por parte da EO dos recursos desembolsados, devidamente corrigidos pela Taxa Referencial (TR) ou execução da garantia, conforme normatizado pelo AO.

5.5.6. O prazo para comprovação de início de obras será de até 30 (trinta) dias, contados da data da primeira parcela desembolsada ou liberada.

5.5.6.1. O prazo de comprovação de início de execução poderá ser prorrogado por até igual período mediante apresentação de justificativa fundamentada pela EO e manifestação técnica conclusiva do AF.

5.6. Para ambos os regimes de construção, Autogestão e Cogestão, caso haja execução de etapa em prazo inferior a 30 (trinta) dias da última liberação, será permitida nova liberação de parcela.

5.7. A liberação de recursos será realizada conforme cronograma físico-financeiro aprovado, observando as seguintes condições específicas: [\(Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

I – os valores referentes aos custos indiretos devidos à EO deverão acompanhar o andamento da obra; e [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

II – os valores referentes à execução do Trabalho Social deverão observar o disposto em ato normativo específico do Ministério das Cidades. [\(Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026\)](#)

5.8. A EO deverá apresentar ao AF, mensalmente, ainda que não tenha havido evolução de obra, a Planilha de Levantamento de Serviços (PLS), acompanhado de justificativas nas hipóteses em que a PLS demonstre execução inferior à prevista.

5.9. O AO poderá exigir outros documentos ou comprovantes para desembolso, em cumprimento às exigências legais, tributárias e normativas do Programa.

5.10. A publicação de Portaria de aptidão à contratação da proposta de empreendimento habitacional constituirá o marco inicial para fins de aplicação do reajuste pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), a ser calculado até a data de efetiva contratação do empreendimento habitacional, observado o limite de subvenção econômica da linha de atendimento disposto no ato interministerial vigente. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

5.10.1. As medições de obra pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da efetiva medição pelo AF, serão reajustadas a partir do sexagésimo primeiro dia, com base na variação do INCC do período, conforme critério de atualização definido pelo AO. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 33, de 19 de dezembro de 2024](#))

6. PRAZOS PARA EXECUÇÃO

6.1. O prazo de execução das obras e serviços será equivalente ao prazo de carência, que corresponde aos períodos seguintes:

- a) 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis por mais 12 (doze) meses; ou
- b) 36 (trinta e seis) meses prorrogáveis por mais 18 (dezoito) meses, exclusivamente em operações contratadas diretamente com a EO.

6.2. Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de prazo de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.

6.3. A prorrogação de prazo de carência deverá ser autorizada pelo AO, a partir de solicitação fundamentada da EO e parecer favorável do AF, atestando a viabilidade do prazo solicitado para o término das obras com os valores contratuais originais.

6.4. Os casos excepcionais poderão ser autorizados pelo AO, condicionados à apresentação da documentação constante no item anterior acrescido de plano de ação elaborado pela EO, que será regulamentado pelo AO.

6.5. Caso a EO constate a necessidade de aporte adicional ou de suplementação de valores, o pedido de prorrogação de prazo de carência deverá seguir os ritos detalhados no item 10 deste Anexo.

7. DIRETRIZES PARA EXECUÇÃO DO TRABALHO SOCIAL

7.1. O Trabalho Social (TS) constitui um conjunto de ações inclusivas, de caráter sócio educativas, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.

7.2. O TS será executado pela EO sob a responsabilidade técnica de profissional de área compatível e com experiência comprovada em desenvolvimento comunitário, devendo suas ações serem articuladas com as políticas públicas locais.

7.3. As ações necessárias para cada etapa de desenvolvimento do TS serão estabelecidas em ato normativo específico do Ministério das Cidades.

8. COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS

8.1. Compete à EO e à empresa de construção civil, quando for o caso, apresentar ao AF a matrícula Cadastro Nacional de Obras (CNO) da obra e dos recolhimentos mensais das contribuições sociais e tributos ou da comprovação de isenção.

8.2. A liberação das parcelas de obra previstas no cronograma físico-financeiro estará condicionada à comprovação dos recolhimentos no CNO da obra, cujo montante das guias deve corresponder a, no mínimo, 3% (três por cento), observada a regulamentação do AO.

8.3. A não comprovação dos recolhimentos das obrigações previdenciárias no CNO da obra ou da isenção, implicará na glosa de 3% (três por cento) sobre o custo total de obra executada, cumulativamente, o qual será liberado somente após a comprovação do recolhimento ou apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CND) ou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos (CPEND), da Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal do Brasil.

8.4. No caso de regime de Autoconstrução, Mutirão ou Ajuda Mútua, a liberação das parcelas estará condicionada à comprovação da isenção, nos termos da Instrução Normativa nº 2.110, de 17 de outubro de 2022, Receita Federal do Brasil e alterações.

9. COBERTURAS DE RESPONSABILIDADE DO FDS

9.1. Os contratos de financiamento celebrados com os tomadores pessoas físicas contarão com a cobertura de morte e invalidez permanente (MIP) e danos físicos ao imóvel (DFI), integralmente suportada pelo FDS, na forma regulamentada pelo AO.

9.2. É vedada a cobertura a título de danos físicos ao imóvel de custos decorrentes de ações provocadas pelos beneficiários, má conservação ou ocupação irregular das unidades habitacionais.

10. APORTE ADICIONAL OU SUPLEMENTAÇÃO DE RECURSOS

10.1. O AO poderá autorizar o aporte adicional ou a suplementação de recursos pelo FDS, de forma a propiciar a retomada, conclusão ou legalização de empreendimentos, mediante análise de parecer favorável apresentado pelo AF.

10.2. Considera-se suplementação, a alocação de recursos financeiros necessários à conclusão daqueles empreendimentos ainda em fase de construção ou legalização, em razão de fatos supervenientes ou imprevisíveis, e que não decorram de erros nos projetos, dolo ou culpa, cuja execução e motivação sejam devidamente atestadas pelo AF.

10.2.1. Não ensejarão suplementação quaisquer fatos previstos ou previsíveis, tais como inflação, custos trabalhistas, fenômenos climáticos típicos e violações ao direito de posse quando não houver vigilância.

10.2.2. A suplementação ou aporte adicional obedecerá ao limite de subvenção estabelecido em ato normativo específico. ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

10.3. Considera-se aporte adicional, a alocação de recursos financeiros imprescindíveis à conclusão e legalização de empreendimentos em fase de construção ou legalização mediante cumprimento das condicionantes previstas no artigo 3º, §§ 2º e 3º, da Resolução nº 217, de 1º de novembro de 2017, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social, nas hipóteses de não ocorrência de fato superveniente em que seja comprovada maior vantagem para o Fundo.

10.4. O aporte adicional ou a suplementação de recursos estará condicionado à disponibilidade orçamentária e financeira.

10.5. O AO expedirá os atos normativos necessários à operacionalização do aporte adicional e das suplementações de recursos.

10.6. Para solicitação de aporte adicional ou suplementação de recursos, deverão ser realizados os seguintes procedimentos:

a) apresentação, por parte da EO, de justificativa técnica fundamentada, acompanhada de relatório fotográfico que demonstre a situação de execução de cada unidade habitacional, levantamento do valor necessário para conclusão da operação, com indicação dos itens do orçamento e serviços, revisão de cronograma físico-financeiro e parecer do responsável técnico pela operação;

b) emissão de parecer técnico conclusivo por parte do AF que contenha, ao menos:

b.1) análise sobre a viabilidade técnica e financeira de continuidade da operação, realizada a partir da avaliação dos documentos apresentados pela EO;

b.2) levantamento atualizado da situação das obras, a partir de vistoria técnica, com indicação da relação de materiais, serviços e respectivos custos necessários para a conclusão do empreendimento que justificam o aporte adicional ou a suplementação, acompanhado do último Relatório de Acompanhamento do Empreendimento;

b.3) novo cronograma para conclusão das obras, acompanhado da informação quanto à ocorrência de prorrogações de prazos de carência anteriores;

b.4) análise sobre a viabilidade de manutenção ou não da EO como responsável pela execução;

b.5) tipificação da ocorrência ou não de fato superveniente ou imprevisível motivador da situação;

b.6) avaliação da possibilidade, quando couber, de redução de metas, especificações, distrato ou resolução do contrato; e

b.7) identificação das responsabilidades, em casos de suspeitas de irregularidades na aplicação dos recursos, com notificação tempestiva ao AO e demais órgãos competentes a respeito das providências adotadas e apuração de eventual envolvimento de pessoa sob sua subordinação.

c) manifestação do AO sobre a solicitação e encaminhamento ao Ministério das Cidades.

10.6.1. O AF deverá realizar identificação prévia das operações paralisadas ou com indícios de paralisação, notificar as respectivas EO responsáveis e informar a relação, de forma periódica, ao AO.

10.7. Uma vez confirmada a ocorrência de fato superveniente ou imprevisível pelo AO, esse deverá autorizar o início dos procedimentos para retomada das obras por meio da suplementação de recursos, condicionada à avaliação do Ministério das Cidades, exclusivamente no que se refere à disponibilidade orçamentária e financeira.

10.8. Uma vez descartada a ocorrência de fato superveniente ou imprevisível pelo AO, esse deverá avaliar as possibilidades de aporte adicional de recursos, redução de metas, distrato ou resolução da operação, tendo em vista a hipótese que representar melhor vantagem para o FDS.

10.9. Identificada a necessidade de aporte adicional de recursos, o AF deverá:

a) adotar as medidas operacionais relacionadas em ato normativo do AO para o afastamento da EO, quando constatada uma das situações previstas no item 11 deste Anexo;

b) tornar obrigatória a adoção do regime de empreitada global para a conclusão das obras;

c) iniciar demais procedimentos para retomada das obras por meio do aporte adicional de recursos, condicionado à avaliação do Ministério das Cidades, exclusivamente no que se refere à disponibilidade orçamentária e financeira;

d) elaborar relatório para apuração de causas e responsabilidades; e

e) notificar a EO, aplicar as sanções previstas e adotar as medidas administrativas e judiciais de acordo com rotina descrita em ato normativo do AO, nos casos em que forem constatados seu dolo ou culpa.

10.9.1. As ações de que tratam as alíneas "a" e "b" do item 10.9 poderão ser excepcionadas pelo AO a partir de solicitação fundamentada da EO e manifestação favorável do AF.

10.10. Nos casos de aporte adicional ou suplementação de recursos, a verificação de enquadramento dos valores máximos de provisão por unidade habitacional não incluirá o custo de itens de obra involuídos.

10.10.1. São considerados itens de obra involuídos aqueles degradados, subtraídos por terceiros, defeituosos, erodidos ou perdidos, em decorrência de fatores antecedentes à solicitação de aporte adicional ou de suplementação, cuja substituição ou refazimento seja considerado imprescindível à continuidade ou à retomada, conclusão e legalização dos empreendimentos.

10.10.2. Os custos de itens de obra involuídos compreendem os serviços e despesas necessárias para reconstituir o empreendimento à condição em que se encontrava no momento da paralisação ou da ocorrência do fato superveniente.

10.11. Na hipótese de empreendimentos em situação passível de ocupação, invasão ou depredação, informada pelo AF, o AO poderá autorizar a liberação de recursos para pagamento do custo com segurança do empreendimento, inclusive previamente ao processo de autorização de aporte adicional ou suplementação de recursos do FDS.

10.11.1. Para a autorização de que trata o subitem anterior, a EO deverá apresentar plano de ação que contemple as providências que serão adotadas para a conclusão do empreendimento com, no mínimo, o cronograma de implementação e informações sobre a necessidade e fonte de recursos adicionais.

11. AFASTAMENTO OU SUBSTITUIÇÃO DA EO

11.1. O afastamento da EO poderá ser autorizado pelo AO, com base em relatório conclusivo do AF, diante de uma das seguintes hipóteses:

a) decisão motivada, tomada pela maioria absoluta dos beneficiários vinculados ao empreendimento, registrada em Ata e transcrita em cartório de títulos e documentos;

b) paralisação da execução das obras e serviços ou descumprimento do cronograma físico-financeiro pactuado, sem tempestiva justificativa técnica ao AF e sem que tenha sido apresentado novo cronograma físico-financeiro para análise e aprovação; e

c) decisão judicial.

11.2. O afastamento da EO ensejará seu desligamento parcial da operação ficando a sua participação restrita às obrigações assumidas contratualmente, aos procedimentos de legalização das unidades habitacionais e à transferência aos beneficiários, quando for o caso, sendo as demais responsabilidades assumidas pela CAO e CRE.

11.3. Em caso de afastamento da EO, é obrigatória a eleição de novos membros para a composição da CAO e da CRE.

11.3.1. Os novos membros da CAO e da CRE serão eleitos pelas famílias beneficiárias em assembleia, com registro em Ata e transcrita em cartório de títulos e documentos.

11.3.2. Não será admitida a participação de membros da EO afastada em nenhuma das comissões.

11.4. A substituição da EO será autorizada pelo AO, com base em relatório conclusivo do AF, diante de uma das seguintes hipóteses:

a) decisão motivada, tomada pela maioria absoluta dos beneficiários vinculados ao empreendimento, registrada em Ata e transcrita em cartório de títulos e documentos;

b) constatação, por parte do AF, de indício de irregularidade decorrente de prática dolosa, tais como fraudes documentais ou desvio de recursos liberados para produção ou melhoria das unidades habitacionais e demais casos que possam caracterizar a necessidade deste ato;

c) abandono de obra; e

d) decisão judicial.

11.5. A substituição da EO ensejará o seu desligamento total do empreendimento e a transferência das obrigações assumidas contratualmente para a EO substituta.

11.6. Em caso de substituição da EO, o AF deverá suspender de imediato a habilitação da EO no SISAD, inscrevê-la nos cadastros restritivos do AF e comunicar ao Ministério das Cidades e aos membros da CRE as medidas adotadas e sua motivação.

11.6.1. A EO substituta deverá:

a) ser selecionada conforme procedimentos a serem definidos pelo AO;

- b) ser aprovada pelas famílias beneficiárias em assembleia, com registro em Ata e transscrito em cartório de títulos e documentos;
- c) compor a CAO e a CRE, ficando facultada a eleição de novos membros das famílias beneficiárias; e
- d) estar previamente habilitada junto ao Ministério das Cidades, conforme ato normativo específico, com nível de habilitação compatível com o porte do empreendimento a ser assumido.

11.6.2. As unidades habitacionais do empreendimento assumido pela EO substituta não serão contabilizadas no saldo de unidades correspondente ao seu nível de habilitação.

11.6.3. A EO substituta não poderá ter obras sob sua responsabilidade sem desembolso por mais de 90 (noventa) dias.

11.7. Os procedimentos de afastamento ou substituição da EO deverão respeitar os princípios do contraditório e da ampla defesa, sem prejuízo das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

12. MONITORAMENTO

12.1. O Ministério das Cidades realizará o monitoramento do Programa, a partir das informações que deverão ser disponibilizadas pelo AO, conforme segue:

- a) código, nome e endereço do empreendimento;
- b) coordenadas geográficas dos limites do terreno;
- c) código do IBGE e nome do município;
- d) unidade da federação a que pertence o município;
- e) número da operação e/ou do contrato;
- f) quantidade e tipologia das unidades (casa, apartamento ou casa sobreposta) que compõem o empreendimento;
- g) regime de construção;
- h) quantidade de unidades adaptadas no empreendimento;
- i) razão social e CNPJ da EO;
- j) nome, CPF e e-mail do responsável pela EO;
- k) modalidade da operação;

- l) tipo de parcelamento (desmembramento ou loteamento), quando houver;
- m) motivo da rejeição do projeto, caso tenha ocorrido;
- n) valor total da operação;
- o) valor total do investimento;
- p) valor total das contrapartidas;
- q) tipos, valores e responsáveis pelas contrapartidas aportadas;
- r) valor de aditamento ou de seleção complementar;
- s) valor de aporte adicional;
- t) data de assinatura do contrato;
- u) data prevista de conclusão da obra (prevista e efetiva);
- v) data de entrega do empreendimento (prevista e efetiva);
- w) data do contrato de alienação da unidade;
- x) percentuais de execução de projetos e obras;
- y) situação da execução do contrato (não iniciada, normal, paralisada, atrasada, outras);
- z) providências adotadas (no caso de não iniciada, atrasada ou paralisada);
 - aa) nome, sexo, idade e NIS do responsável pela família a qual foi alienada a UH;
 - ab) renda familiar mensal bruta dos beneficiários dentro do grupo familiar;
 - ac) se há membro da família com deficiência física;
 - ad) se há mulher chefe de família;
 - ae) se há titular com deficiência física;
 - af) se há pessoa idosa na família; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))
 - ag) número do contrato de alienação da unidade; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))
 - ah) quantidade de unidades ociosas no empreendimento; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

ai) posição da inadimplência superior a 30 dias por empreendimento; ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

aj) posição da inadimplência superior a 60 dias por empreendimento; e ([Redação dada pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

ak) posição da inadimplência superior a 90 dias por empreendimento. ([Incluído pela Instrução Normativa nº 1, de 27 de janeiro de 2026](#))

12.2. A disponibilização das informações constantes do item anterior deverá ser feita por meio de base de dados a ser formatada, em conjunto com a Secretaria Nacional de Habitação, num prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Instrução Normativa.