

PORTARIA MCID Nº 470, DE 12 DE MAIO DE 2025

Regulamenta a alocação dos recursos do Fundo Social destinados à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários da Faixa Urbano 3.

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, no art. 11, inciso I, alínea "a" da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 e no art. 47, inciso IX, da Lei nº 12.351, de 22 de dezembro de 2010, resolve:

Art. 1º Esta Portaria regulamenta a alocação dos recursos do Fundo Social destinados à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários da Faixa Urbano 3.

Público-alvo

Art. 2º Os recursos do Fundo Social serão destinados para a concessão de financiamentos habitacionais a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, cuja renda mensal bruta familiar esteja compatível com o limite de renda vigente para a Faixa Urbano 3 do programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata o art. 5º, inciso I, alínea "c" da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Modalidades

Art. 3º Os financiamentos habitacionais lastreados com recursos do Fundo Social se destinarão às seguintes modalidades:

- I - aquisição de unidade habitacional nova ou usada em área urbana; e
- II - construção de unidade habitacional.

§ 1º Considera-se imóvel novo aquele que preencher os requisitos dispostos no art. 13, § 5º, da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, do Conselho Monetário Nacional - CMN.

§ 2º Admite-se que a aquisição de terreno para a construção da unidade habitacional integre o financiamento habitacional de que trata o inciso II do caput deste artigo.

Origem e alocação dos recursos

Art. 4º Os recursos do Fundo Social, que lastrearão as operações de financiamento habitacional 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, § 2º, 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.

Enquadramento de propostas de operações de financiamento

Art. 5º O processo de enquadramento de propostas de operações de financiamento compete ao Agente Financeiro, que observará os critérios a seguir especificados, de acordo com a modalidade pretendida:

I - atendimento aos objetivos da linha de atendimento e observância às condições operacionais de cada modalidade e disposições gerais definidas na Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025;

II - verificação da existência de compatibilidade entre o valor de financiamento solicitado e a capacidade de pagamento do proponente; e

III - atendimento ao disposto na Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018.



§ 1º As propostas consideradas não enquadradas serão imediatamente devolvidas aos seus proponentes, acompanhadas de justificativa do não enquadramento.

§ 2º As propostas consideradas enquadradas passam, em seguida, à etapa de hierarquização e seleção.

Hierarquização e seleção de propostas de operações de financiamento

Art. 6º A etapa de hierarquização e seleção de propostas consiste em ordenar, a partir dos critérios definidos nesta seção, e eleger, até o limite de recursos orçamentários alocados à linha de atendimento de que trata o art. 1º desta Portaria, as propostas consideradas prioritárias.

Art. 7º Serão consideradas prioritárias as propostas que preencham o maior número dentre os seguintes critérios:

I - sejam formuladas por titular de conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

II - sejam destinadas à aquisição ou construção de unidades habitacionais novas; e

III - apresentem maior participação de recursos próprios do proponente ao crédito, em relação ao valor de venda ou investimento da unidade habitacional.

§ 1º Os critérios são equivalentes entre si e, para efeito de desempate, serão considerados na ordem em que se encontram dispostos, seguidos ainda da ordem cronológica de recebimento das propostas pelo Agente Financeiro.

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

Art. 8º 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.

Art. 9º Fica dispensada a etapa de hierarquização e seleção, nos casos em que o volume de recursos referentes às propostas enquadradas seja igual ou inferior ao volume de recursos sob gestão do Gestor Operacional.

Limites Operacionais

Art. 10. Os imóveis objeto de financiamento observarão o limite de valor de venda ou investimento de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Parágrafo único. As operações de aquisição de imóveis usados observarão o limite de valor de venda de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Art. 11. O valor de investimento equivale ao somatório de todos os custos, diretos e indiretos, inclusive os financeiros, necessários à execução das obras e serviços objeto do financiamento e, de acordo com a modalidade operacional, será composto, total ou parcialmente, pelos itens a seguir demonstrados:

I - custos diretos:

a) terreno: valor correspondente ao custo de aquisição ou avaliação do terreno, o menor, admitido o pagamento das despesas de legalização quando adquirido por meio da operação de financiamento;

b) projetos: valor correspondente ao custo de elaboração dos projetos necessários à execução das obras e serviços propostos;

c) construção: valor correspondente ao custo das obras de construção das unidades habitacionais, incluídos os custos correspondentes às ligações definitivas das redes de água, esgoto e energia elétrica, bem como aqueles referentes à contratação de profissionais necessários à execução de obras;

d) materiais de construção: valor correspondente ao custo de aquisição de materiais de construção, contratação de mão de obra especializada e assistência técnica; e

e) sustentabilidade: valor correspondente ao custo para integração de sistemas de aquecimento solar de água e de sistemas solares fotovoltaicos.

II - custos indiretos:

a) despesas de legalização das unidades: valor correspondente às despesas imprescindíveis à regularização e constituição do financiamento;



b) remuneração do Agente Financeiro: valor correspondente à remuneração do Agente Financeiro, na forma disposta no inciso II do art. 17;

c) seguro: valor correspondente aos prêmios de seguro, na forma disposta nos artigos 24 e 25;

d) encargos de carência: valor correspondente à atualização das parcelas de financiamento liberadas, acrescido do valor dos juros devidos no período de carência; e

e) despesas com a comissão de leiloeiro: despesas de que trata o artigo 27, § 3º, inciso II, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, destinadas à realização de leilão público.

§ 1º Os custos com projetos ficam limitados a 1,5% (um e meio por cento) do valor de investimento, excetuados os custos indiretos.

§ 2º O disposto na alínea "e" do inciso II do caput somente terá validade para a destinação de imóveis retomados pelo Agente Financeiro credor de operações de financiamento lastreadas com recursos do FGTS que atendam aos seguintes critérios:

I - imóveis originalmente contratados no programa Apoio à Produção de Habitações e nas modalidades operacionais aquisição de unidade habitacional nova e construção de unidades habitacionais, no âmbito dos programas Carta de Crédito Individual e Carta de Crédito Associativo; e

II - imóveis desembaraçados judicialmente.

Diretrizes técnicas

Art. 12. Os imóveis objeto de financiamento deverão observar, conforme a modalidade da operação, as seguintes diretrizes:

I - a localização do terreno em área urbana ou de expansão urbana, observado o respectivo Plano Diretor, quando existente;

II - os padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos pelas posturas municipais;

III - a compatibilidade do projeto arquitetônico com as características regionais, locais, climáticas e culturais da localidade de implantação;

IV - o atendimento às normas de preservação ambiental;

V - a existência de condições de acessibilidade em todas as áreas públicas e de uso comum;

VI - destinação ao uso residencial, admitindo-se a utilização para fins laborais de parte da unidade habitacional, nos casos permitidos pelas posturas municipais;

VII - previsão, quando possível, nos projetos de construção, de ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade;

VIII - a existência de autorização expressa do proprietário do imóvel para execução das obras e serviços objeto da proposta de financiamento, nos casos que envolvam imóveis de uso, posse ou propriedade de terceiros;

IX - existência de projetos técnicos aprovados pelas áreas competentes do Agente Financeiro, compatíveis com as posturas municipais e com a legislação local de uso e ocupação do solo;

X - atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade - PBQP-H, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, no que se refere à qualificação de empresas construtoras a serem eventualmente contratadas;

XI - apresentação de memorial descritivo contendo, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no inciso XVI deste artigo, assinado pelo responsável técnico do projeto;

XII - comprovação de regularidade junto à Previdência Social, observada a regulamentação do órgão competente;

XIII - comprovação de regularidade junto ao FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, da matrícula no Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social - CEI INSS do empreendimento ou do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ da entidade responsável pela produção do imóvel, observado o regime de construção;



XIV - existência de vias de acesso, soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação pública, observadas as especificidades locais;

XV - averbação da construção ou do auto de conclusão, conforme o caso, no Cartório do Registro Geral de Imóveis competente;

XVI - utilização de materiais cujas especificações técnicas cumpram as normas fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e, conforme regulamentação:

a) sejam qualificados pelo Sistema de Qualificação de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos - SiMaC, no âmbito do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H do Ministério das Cidades; ou

b) sejam certificados por Organismo de Certificação de Produto - OCP, acreditado pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - Inmetro, no âmbito do Sistema Brasileiro de Avaliação e Conformidade - SBAC.

XVII - utilização de projetos de engenharia e arquitetura e componentes, sistemas e subsistemas construtivos cujas especificações técnicas cumpram as normas fixadas pela ABNT, e conforme regulamentação:

a) os projetos de engenharia e arquitetura sejam elaborados por empresas certificadas pelo Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil - SiAC, e os subsistemas e sistemas construtivos inovadores sejam chancelados pelo Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores - SINAT, ambos no âmbito do PBQP-H do Ministério das Cidades; ou

b) sejam certificados por organismo acreditado pelo Inmetro, no âmbito do SBAC.

Condições gerais

Art. 13. Somente serão concedidos financiamentos a mutuários pessoas físicas que:

I - não detenham, em qualquer parte do país, outro financiamento ativo nas condições do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; e

II - não sejam proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou titulares de direito de aquisição de imóvel residencial no local de residência ou em outro que pretenda fixar.

§ 1º O descumprimento das condições estipuladas pelo caput deste artigo ensejará a liquidação antecipada do contrato de financiamento.

§ 2º O Gestor Operacional poderá dispor acerca de eventuais exceções ao previsto no inciso II do caput deste artigo.

Art. 14. Os limites de valor de financiamento serão estabelecidos em função de análise de capacidade de pagamento do proponente ao crédito, efetuada pelo Agente Financeiro, observado o disposto pelo art. 11. da Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

Contrapartidas

Art. 15. Os proponentes ao crédito observarão, a título de contrapartida mínima, 20% (vinte por cento) do valor de venda ou investimento do imóvel objeto de financiamento, em atendimento ao disposto no art. 6º da Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

§ 1º A contrapartida mínima de que trata o caput deste artigo poderá ter seu percentual reduzido para até 10% (dez por cento) nos casos de financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortização Constante - SAC.

§ 2º No caso de operações de aquisição de imóveis usados concedidas nas regiões Sul e Sudeste, excepcionalmente, a contrapartida mínima de que trata o caput deste artigo será de 35% (trinta e cinco por cento).

§ 3º No caso de operações de construção em terreno próprio, o valor do terreno poderá ser contabilizado para o cálculo da contrapartida mínima do mutuário.

Juros do financiamento

Art. 16. A taxa de juros final do mutuário, de acordo com o art. 2º da Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025, será composta por:

I - taxa de juros nominal de 4,88% (quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) ao ano, a título de remuneração do Fundo Social; e



II - diferencial de juros de até 3,28% (três inteiros e vinte e oito centésimos por cento) ao ano, a título de remuneração do Agente Financeiro.

§ 1º As taxas de juros dispostas no caput deste artigo serão acrescidas da Taxa referencial - TR, calculada com base na Resolução nº 4.624, de 18 de janeiro de 2018, do Banco Central do Brasil - BACEN, conforme previsto na Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025.

§ 2º Nos casos de financiamentos destinados a titulares de conta vinculada, com no mínimo três anos de trabalho sob regime do FGTS, a taxa de juros nominal de que trata o inciso I do caput deste artigo será reduzida em 0,5 (cinco décimos) pontos percentuais ao ano.

Tarifas

Art. 17. Em acréscimo à taxa de juros de que trata o art. 16, o Agente Financeiro fica autorizado a cobrar dos mutuários as tarifas previstas no art. 3º da Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025.

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

Sistemas e prazos de amortização

Art. 18. As operações de financiamento adotarão sistema de amortização livremente pactuado entre o Gestor Operacional e o Agente Financeiro e entre este último e seus respectivos mutuários.

Parágrafo único. O Agente Financeiro deverá oferecer aos mutuários ao menos duas opções de sistemas de amortização, prevendo entre elas:

I - necessariamente, o Sistema de Amortização Constante - SAC; e

II - alternativamente, o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização - Tabela Price.

Art. 19. Os contratos de financiamento deverão prever atualização mensal pela Taxa Referencial - TR, definida com base na Resolução nº 4.624, de 18 de janeiro de 2018, do Banco Central do Brasil - BACEN.

Art. 20. O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido, não sendo considerados os efeitos da atualização monetária do saldo devedor.

Art. 21. As operações de financiamento observarão o prazo máximo de amortização de 420 meses, conforme art. 2º da Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025.

Garantias

Art. 22. As operações de financiamento admitirão as garantias previstas no art. 7º da Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

Seguros

Art. 23. As operações de financiamento com mutuários pessoas físicas contarão com cobertura securitária que contemple, no mínimo, os riscos abaixo:

I - riscos de morte e invalidez permanente do mutuário - MIP;

II - danos físicos ao imóvel - DFI; e

III - Seguro Responsabilidade Civil, Material e Profissional - RCPM, exclusivamente na modalidade operacional construção de unidades habitacionais.

Parágrafo único. Para cumprimento da exigência disposta no caput, o Agente Financeiro, respeitada a livre escolha do mutuário, deverá:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos; e

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput deste artigo e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.



Prazo de carência

Art. 24. Na modalidade de que trata o art. 3º, inciso II desta Portaria, o prazo de carência à pessoa física será equivalente ao prazo previsto para execução das obras e serviços, limitado a vinte e quatro meses.

§ 1º Ficam admitidas prorrogações do prazo de carência originalmente pactuado, desde que autorizadas pelo Agente Financeiro, observado o limite máximo de trinta e seis meses.

§ 2º Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras dentro do prazo originalmente pactuado.

Conclusão das obras

Art. 25. O acompanhamento e certificação de conclusão das obras e serviços contratados, bem como a verificação do cumprimento de todas as exigências técnicas e legais dispostas nesta Portaria observarão regulamentação a ser estabelecida pelo Gestor Operacional.

Regulamentação do Gestor Operacional

Art. 26. 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 que trata esta Portaria.

Art. 27. O Gestor Operacional encaminhará ao Ministério das Cidades dados e informações que permitam a realização de avaliação da linha de atendimento.

Art. 28. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

