



Ministério das Cidades
Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 728, DE 15 DE JUNHO DE 2023
Alterada pela Portaria MCDI nº 1.282, de 5 de novembro de 2025

VERSÃO COMPILADA

Estabelece diretrizes para contratação das obras de operações contratadas diretamente com Entidades Organizadoras, anteriormente à vigência da Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS), com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

O MINISTÉRIO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe conferem o parágrafo único, incisos I e II, do art. 87 da Constituição Federal, o art. 20 da Medida Provisória nº 1.154 de 1º de janeiro de 2023, e o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e tendo em vista o disposto na Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, a na Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS), **RESOLVE:**

Art. 1º Fica autorizada a contratação das obras de operações firmadas diretamente com Entidades Organizadoras anteriormente à vigência da Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS), com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, nas modalidades descritas a seguir, quando concluídos os projeto e obtidas as aprovações e licenciamentos necessários:

I - Aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização, para futura construção das unidades habitacionais; e

II - Pagamento de assistência técnica e despesas com legalização em terrenos transferidos ou em processo de transferência pelo poder público ou de propriedade da Entidade Organizadora, para futura construção das unidades habitacionais.

Art. 2º Admitir-se-á que os contratos para a execução das obras sejam firmados com cláusulas suspensivas relacionadas a:

I – atualização de aprovações, autorizações ou licenças cujos prazos de validade tenham expirado;

II – atualização de certidões de matrículas, com as averbações exigidas para o empreendimento;

III – atualização de aprovação do projeto e de compromisso de implantação de rede elétrica; e

IV – atualização de diretrizes de viabilidade e compromissos de implantação dos sistemas de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto.

§ 1º A contratação com cláusula suspensiva a que se refere o Inciso I, fica condicionada à apresentação de declaração pelo responsável técnico de que os projetos licenciados não sofreram alterações e atendem às normas vigentes.

§ 2º No prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato a Entidade Organizadora deverá apresentar os documentos que motivaram as cláusulas suspensivas, ficando a liberação dos recursos condicionada à regularização das cláusulas suspensivas.

§ 3º Em situações excepcionais, o Órgão Gestor poderá, de ofício, prorrogar o prazo estabelecido no parágrafo segundo, por igual período, mediante solicitação do Agente Operador, a partir de justificativa fundamentada da Entidade Organizadora e manifestação técnica conclusiva do Agente Financeiro.

§ 4º Na contratação com cláusula suspensiva será estipulada, também, cláusula resolutiva prevendo a resolução de pleno direito do contrato, na hipótese de, após regular notificação à Entidade Organizadora, não houver manifestação ou justificativa para a ultrapassagem do prazo de implementação das condições pactuadas e se mostrarem inviáveis a assunção das obrigações pela Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE) ou por Entidade Organizadora substituta.

Art. 3º A contratação da fase de obras deverá ser realizada a partir da atualização dos orçamentos, com base em parecer técnico conclusivo do Agente Financeiro, que deverá abordar obrigatoriamente a viabilidade técnica do valor e cronograma propostos, contendo no mínimo as seguintes informações:

I - nome do empreendimento;

II - localização (município/UF);

III - nome e CNPJ da Entidade Organizadora responsável;

IV - número e data de publicação da Portaria de Seleção do empreendimento;

V - data de contratação da etapa de projetos;

VI - modalidade operacional;

VII - tipologia e regime construtivo;

VIII - valor do terreno;

IX - valores de investimento, operação e contrapartida originais, desembolsados e propostos;

X - declaração atestando que: (1) o novo Laudo de Análise de Empreendimentos - LAE foi elaborado considerando os valores de seleção complementar propostos, (2) há conformidade entre valores contidos no Espelho da Proposta, no Orçamento Analítico e no Quadro de Composição do Investimento - QCI e que (3) há conformidade com os limites de valor por componente estabelecidos em normativos que regem a modalidade;

XI - informar a posição da atualização Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) utilizada na atualização dos valores;

XII - apontamentos sobre a execução da fase de projetos; e

XIII - análise técnica contendo a indicação dos itens em que serão necessárias alterações dos preços, quantidades e discriminação dos materiais e serviços que justificam os valores solicitados.

§1º Na apuração dos valores a serem atualizados, não serão considerados aqueles referentes aos itens já pagos.

§2º Em casos de alterações nas diretrizes de viabilidade e compromissos de implantação dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto por parte do ente público ou concessionária, que possam resultar na atualização dos projetos, poderão ser complementados os valores do projeto original.

Art. 4º O valor total da operação, incluídos os valores de terreno e projetos, deverá observar os limites fixados na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, não considerados os valores de contrapartidas aportadas por terceiros, quando houver.

§ 1º Nos municípios integrantes do Arranjo Populacional de São Paulo/SP, conforme definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, deverá ser observado o valor limite de subvenção econômica estabelecido pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, e suas alterações, sem prejuízo da avaliação e do ateste do agente financeiro. [\(Incluído pela Portaria MCDI nº 1.282, de 5 de novembro de 2025\)](#)

§ 2º A avaliação e o ateste do agente financeiro de que trata o § 1º referem-se à verificação da adequação técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia do empreendimento. [\(Incluído pela Portaria MCDI nº 1.282, de 5 de novembro de 2025\)](#)

Art. 5º Serão consideradas as especificações mínimas constantes dos normativos específicos vigentes à época da contratação dos projetos.

Art. 6º O prazo de execução das obras será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da celebração do contrato para execução das obras, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, mediante autorização do Agente Operador, a partir de justificativa fundamentada da Entidade Organizadora e manifestação técnica conclusiva do Agente Financeiro.

Art. 7º A contratação das obras fica condicionada à avaliação do Órgão Gestor, exclusivamente no que se refere à disponibilidade orçamentária e financeira.

Art. 8º O Agente Operador deverá encaminhar relatório mensal ao Órgão Gestor com a relação das operações que contrataram nos termos desta portaria, contendo informações sobre cada operação.

Art. 9º Casos excepcionais, que não se enquadrem nas situações previstas nesta Portaria, poderão ser submetidos à análise do Órgão Gestor, mediante solicitação do Agente Operador, a partir de justificativa fundamentada da Entidade Organizadora e manifestação técnica conclusiva do Agente Financeiro.

Art. 10º Fica revogada a Portaria MCID nº 524, de 9 de agosto de 2018.

Art. 11º Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO