



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 1248, DE 26 DE SETEMBRO DE 2023

Alterada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024

Retificação publicada no DOU em 13/01/2025, Edição 8, seção 1, página 3

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre limites de renda e participação financeira de beneficiários, subvenções e quitação das operações contratadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), e das operações contratadas do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 8º, I, II, III, e V, da Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, 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, nos arts. 20, inciso III e V, e 40 da Lei 14.620, de 13 de julho de 2023, resolve:

Art. 1º As famílias beneficiárias com contratos a serem celebrados a partir da data de publicação desta Portaria, no âmbito das operações contratadas nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), ficam regulamentadas nos termos desta Portaria, no que se refere a:

- I - limites de renda para fins de enquadramento dos beneficiários;
- II - subvenção econômica concedida ao beneficiário; e
- III - participação financeira dos beneficiários.

Art. 2º Os limites de renda das famílias beneficiárias com unidade habitacional de que trata o art. 1º serão os mesmos adotados pela Lei nº 14.620, de 26 de setembro de 2003, e suas atualizações. ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024](#))

- I - R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais) de renda bruta familiar mensal para famílias residentes em áreas urbanas; e
- II - R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) de renda bruta familiar mensal para até 10% (dez por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento contratados com recursos do FDS e para os casos de excepcionalidade do FAR previstos no §4º do art. 6ºA da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. Para fins de enquadramento nos limites de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

Art. 3º O valor da subvenção econômica concedida ao beneficiário de que trata o art. 1º será apurado em cada contratação, correspondendo à diferença entre o valor contratual de aquisição e a participação financeira da família beneficiária e será concedida nas prestações do financiamento, ressalvada a hipótese de quitação antecipada.

Art. 4º A subvenção de que trata o art. 3º será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

- I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do país;
- II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do país;
- III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do Orçamento-Geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as

subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no caput não se aplica a quem se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, 5 (cinco) anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, 5 (cinco) anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha nua-propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; ou

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o caput poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.

Art. 5º A família beneficiária de que trata o art. 1º celebrará instrumento contratual com o respectivo Fundo, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas obrigações assumidas e as hipóteses de descumprimento contratual.

§ 1º No contrato do respectivo Fundo, representado pelo Agente Financeiro, 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 da cota participação do beneficiário, exceto para contratos em que não haja participação financeira da família;

II - cobertura de danos físicos ao imóvel; e

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

§ 2º Nos contratos a serem assinados pelo beneficiário junto ao Agente Financeiro, deve ser registrado na matrícula do imóvel cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do contrato do beneficiário junto ao Agente Financeiro.

Art. 6º Nas operações de que trata o art. 1º 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 Agente Financeiro para administração do contrato; ou

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

Art. 7º As famílias beneficiárias das operações contratadas de que trata o art. 1º passarão a adotar, a partir da data de publicação desta Portaria, os valores de prestação com base na renda aferida no ato de enquadramento da família, na forma abaixo:

Tabela - participação financeira da família

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 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 70,60 (setenta reais e sessenta centavos) do valor apurado" (NR)

(Valores atualizados pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024)

§ 1º A prestação mensal da família de que trata o caput, quando devida, será assumida pelo período de 60 (sessenta) meses, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º As operações de que tratam o caput, poderão ser quitadas pelos beneficiários, desde que estes restitua a subvenção do contrato de alienação do imóvel, proporcionalmente ao número remanescente de prestações.

§ 5º É facultado ao Ente Público Local manifestar interesse, a qualquer tempo, de efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, por meio da celebração de convênio com o Agente Operador, representado pelo Agente Financeiro, que contemple no mínimo uma das seguintes hipóteses:

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.

§ 6º Nas operações de que trata os incisos I e II, a subvenção econômica será concedida à vista.

Art. 8º Será dispensada a participação financeira dos beneficiários de que trata o art. 1º, quando a família:

I – no momento da pesquisa de enquadramento, tenha membro beneficiário do Benefício de Prestação Continuada - BPC ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985, de 07 de abril de 2020; [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

II – no momento da pesquisa de enquadramento, for participante do Programa Bolsa Família;

III – se enquadrar nos critérios do §3º do art. 6ºA da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º Fica vedada a dispensa de que trata o caput, nos casos em que o benefícios previstos nos incisos I e II, seja concedido em data posterior à pesquisa de enquadramento.

§ 2º Nas operações, em que for dispensada a participação financeira, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação devendo ser registrado na matrícula do imóvel cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados da assinatura do contrato do beneficiário junto ao Agente Financeiro.

Art. 9º Nos contratos celebrados com recursos do FAR e do FDS, a partir da publicação desta portaria, o Agente Financeiro fará jus a período de carência de até 180 (cento e oitenta) dias para início da cobrança das prestações.

Art. 10 Os contratos celebrados com recursos do FAR e do FDS, em data anterior à publicação desta portaria, serão quitados:

I - mediante o pagamento de 60 (sessenta) prestações; ou

II - nas situações previstas no art. 8º.

§ 1º Nas operações de que trata o caput, não haverá ressarcimento de prestações pagas pelo beneficiário, independentemente do número de prestações pagas.

§ 2º Para fins da quitação de que trata o inciso II, o enquadramento no inciso I do art. 8º se aplica às famílias que, na data de publicação desta Portaria, tenha membro beneficiário do Benefício de Prestação Continuada - BPC ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985 de 07 de abril de 2020. [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

§ 3º Os beneficiários do BPC que tenham o direito ao benefício reconhecido em data posterior à publicação desta portaria, cuja data de requerimento ao benefício tenha ocorrido até a publicação desta Portaria, poderão ter seus contratos quitados.

§ 4º Para fins da quitação de que trata o inciso II, o enquadramento no inciso II do art. 8º se aplica às famílias que, na data de publicação desta portaria, sejam beneficiárias do Programa Bolsa Família.

§ 5º Excepcionalmente as famílias beneficiárias do Programa Bolsa Família que estejam com o benefício bloqueado na data da publicação desta portaria e que venham a ter a elegibilidade do programa confirmada e o benefício desbloqueado, serão enquadrados nos casos de quitação de que trata o inciso II a partir da data do desbloqueio.

§ 6º Nas operações de que trata o caput, fica facultado ao Ente Público Local efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, nos termos previstos no § 5º do art. 7º.

§ 7º Os Agentes Financeiros terão prazo de 30 (trinta) dias após a publicação desta portaria para suspender a cobrança de prestações dos contratos que se enquadrem nas situações previstas no caput, e de 180 (cento e oitenta) dias para quitá-las.

Art. 11 As operações contratadas junto ao Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) em data anterior à publicação desta portaria poderão ter seus contratos quitados com o pagamento de valor correspondente a 1% (um por cento) do custo da produção ou da melhoria da unidade habitacional.

§1º Nas operações de que trata o caput, não haverá ressarcimento de prestações pagas pelo beneficiário, independentemente do número de prestações pagas.

§2º A família que não tenha recebido o benefício habitacional, o pagamento da participação financeira de que trata o caput será feito na sua entrega.

§3º A família que tenha recebido o benefício habitacional, a quitação do contrato dar-se-á com o pagamento do montante de que trata o caput.

§4º Em quaisquer das situações descritas nos §§ 2º e 3º, as famílias beneficiárias do Benefício de Prestação Continuada - BPC, do Programa Bolsa Família, as que tenham pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme a Lei nº 13.985, de 07 de abril de 2020, ou as que perderam seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretados a partir de 1º de janeiro de 2023, formalmente reconhecidos por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, terão os contratos de que trata o caput quitados. [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

§ 5º Fica vedada a dispensa de que trata o §3º, nos casos em que o benefício ocorrer em data posterior a publicação desta portaria.

§ 6º Os Agentes Financeiros terão prazo de 30 (trinta) dias após a publicação desta portaria para suspender a cobrança de prestações dos contratos que se enquadrem nas situações previstas no caput, e de 180 (cento e oitenta) dias para quitá-las.

Art. 11-A A quitação antecipada dos contratos celebrados em data anterior à publicação desta Portaria, na forma prevista nos arts. 10 e 11, não se aplica aos contratos em que houve o reconhecimento, em procedimento administrativo, de desvio de finalidade na utilização do imóvel, seja por alienação ou cessão do bem, ou por sua utilização em finalidade diversa da moradia dos beneficiários. [\(Incluído pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

Art. 12 O Agente Operador e o Gestor Operacional deverão regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação.

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