



Ministério das Cidades
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Provisão Habitacional
Coordenação-Geral de Assuntos Estratégicos

Parecer de mérito nº 5/2026/CGAE/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.002114/2023-28

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. **ASSUNTO**

Minuta de portaria (6651539) que altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

2. **REFERÊNCIAS**

- 2.1. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;
- 2.2. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009;
- 2.3. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.4. Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023;
- 2.5. Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.6. Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023;
- 2.7. Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024;
- 2.8. Decreto nº 11.864, de 27 de dezembro de 2023;
- 2.9. Decreto nº 12.553, de 14 de julho de 2025;
- 2.10. Decreto nº 12.797, de 23 de dezembro de 2025;
- 2.11. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023;
- 2.12. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.13. Portaria MCID nº 1.248, de 26 de setembro de 2023;
- 2.14. Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024;
- 2.15. Portaria MCID nº 786, de 1º de agosto de 2024;
- 2.16. Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024;
- 2.17. Portaria MCID nº 399, de 22 de abril de 2025;
- 2.18. Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025;
- 2.19. Portaria MCID nº 333, de 30 de março de 2026;
- 2.20. Parecer de mérito nº 2/2023/CGPE-DPSM-MCID/DPSM-MCID/SNH-MCID (4449816); e

2.21. Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305).

3. COMPETÊNCIA PARA A PRÁTICA DO ATO

3.1. De início, convém registrar os dispositivos que conferem ao Ministério das Cidades a competência para a edição do ato normativo em proposição, quais sejam, o art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, assim como o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 12.553, de 14 de julho de 2025, que atribuem ao Ministério das Cidades a competência pela política setorial de habitação.

3.2. A Lei nº 14.620, de 13 de julho 2023, por sua vez, conversão da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, estabelece em seu art. 11, alínea “a”, a competência do Ministério das Cidades para “gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa”. O art. 6º, inciso III, desse diploma legal circunscreve, ainda, dentre as fontes de recursos do Programa, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), regulado pela Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que, em seu art. 5º, inciso I, atribui ao Ministério das Cidades a competência para estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados.

3.3. Ademais, o ato objeto da presente proposta de alteração foi editado em consonância com a Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023, em observância ao art. 19 da Lei 14.620, de 2023, originalmente art. 17 da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e ao art. 2º do Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023.

4. ANÁLISE DO MÉRITO

4.1. Trata-se da análise de mérito relativa à proposta de alteração (6651539) da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), regramento principal que estrutura a linha de atendimento.

4.2. A norma orienta a participação dos atores e define a estruturação de cada etapa do processo que engloba o empreendimento habitacional, complementada por atos de temáticas específicas que garantem a plena operacionalização do MCMV-FAR, como aqueles que tratam das especificações e dos valores da unidade habitacional; da meta de determinado ciclo e dos respectivos procedimentos para contratação; da definição de famílias beneficiárias; e do Trabalho Social.

4.3. O capítulo IV da Portaria MCID nº 724, de 2023, trata da participação financeira das famílias beneficiárias, na forma de prestações estabelecidas de acordo com a renda bruta familiar mensal, vigente atualmente da seguinte forma:

Art. 15.....

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

4.4. Por outro lado, conforme o art. 5º da Lei 14.620, de 13 de julho de 2023:

§ 1º-A. Ato do Ministro de Estado das Cidades poderá adicionar faixas aos incisos I e II do *caput* deste artigo e atualizar os valores de renda bruta familiar correspondentes.

§ 2º A atualização de valores a que se refere o § 1º-A deste artigo deverá ser realizada anualmente.

4.5. Nesse sentido, em 2024 foi editada a Portaria MCID nº 786, de 1º de agosto de 2024, com a atualização dos valores das faixas de renda, ocasião em que foi promovida a devida atualização da tabela de prestações contida no art. 15 da Portaria MCID nº 724, de 2023, por meio da Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024, na forma supracitada, a fim de refletir os valores das faixas de renda, bem como a atualização do salário mínimo vigente em 2024, nos termos do Decreto nº 11.864, de 27 de

dezembro de 2023, haja vista o percentual estipulado para cálculo da prestação ser reduzido para famílias que possuem renda bruta familiar mensal equivalente a um salário mínimo.

4.6. Em 2025 foi editada a Portaria MCID nº 399, de 22 de abril de 2025, que atualizou o valor relativo à faixa 3 do MCMV, bem como o limite de renda global do Programa, sem, no entanto, alterar as rendas para as faixas atendidas pelas linhas subsidiadas, razão pela qual não houve impacto na tabela disposta na Portaria MCID nº 724, de 2023.

4.7. Neste exercício, foi publicada a Portaria MCID nº 333, de 30 de março de 2026, que atualizou todas as faixas de renda do MCMV, que passam a vigorar com os seguintes valores:

Art. 1º Ficam atualizados os valores limites de renda bruta familiar admitidos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida para atendimento às famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 13.000,00 (treze mil reais) e às famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até 162.500,00 (cento e sessenta e dois mil e quinhentos reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 3.200,01 (três mil, duzentos reais e um centavo) até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); e

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 5.000,01 (cinco mil reais e um centavo) até R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais);

[...]

Art. 2º A atualização de renda a que se refere o art. 1º se aplica às operações contratadas, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e da Lei 14.620, de 13 de julho de 2023, para contratos a serem celebrados com as famílias beneficiárias a partir da data da vigência desta Portaria.

4.8. Ademais, o salário mínimo foi atualizado para R\$ 1.620,00 a partir de 1º de janeiro de 2026, conforme Decreto nº 12.797, de 23 de dezembro de 2025. Nesse sentido, propõe-se a atualização da tabela prevista no art. 15 da Portaria MCID nº 724, de 2023, de modo a refletir as atualizações promovidas no valor do salário mínimo e, notadamente, na Faixa Urbano 1 do Programa.

4.9. Propõe-se, ainda, ajuste no teto da renda especificado na tabela, equivalente ao limite de renda da Faixa Urbano 1, de modo a contemplar a possibilidade de famílias inseridas na Faixa Urbana 2 com participação financeira, cujo regramento se insere na Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024, que trata da definição das famílias beneficiárias do MCMV-FAR, inclusive de suas faixa de renda e das hipóteses de isenção das prestações.

4.10. Por outro lado, assim como na atualização da tabela prevista no art. 15 da Portaria MCID nº 724, de 2023, promovida em 2024, propõe-se a manutenção da prestação mínima em R\$80,00, uma vez que se trata de famílias em contextos diversos de vulnerabilidade socioeconômica. Além disso, eventual alteração da parcela mínima poderia influenciar os altos índices de inadimplência da linha de atendimento, que se encontrava em 53,5% em 2021, conforme consta no Parecer de mérito nº 2/2023/CGPE-DPSM-MCID/DPSM-MCID/SNH-MCID (4449816), com impacto na saúde financeira do Fundo, cujo tratamento encontra-se em andamento no âmbito das medidas estipuladas pela Portaria MCID nº 1.248, de 26 de setembro de 2023, detalhadas no Processo SEI 80000.006960/2023-17.

4.11. Dessa forma, a título de registro, são as seguintes as atualizações promovidas na tabela disposta no art. 15 da Portaria MCID nº 724, de 2023, inclusive a alteração ora proposta no art. 1º da minuta de portaria:

Redação original da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023:

Art. 15.....

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
Até R\$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)

De R\$ 1.320,01 (mil trezentos e vinte reais e um centavo) a R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 66,00 (sessenta e seis reais) do valor apurado
--	--

Redação vigente da Portaria MCID nº 724, de 2023, com a alteração promovida pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024:

Art. 15.....

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

Redação proposta:

Art. 15.....

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
Até R\$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)
A partir de R\$ 1.621,01 (mil seiscentos e vinte e um reais e um centavo)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 81,05 (oitenta e um reais e cinco centavos) do valor apurado

4.12. É essa, portanto, a proposta de alteração à Portaria MCID nº 724, de 2023, de modo a manter a norma atualizada. Convém mencionar a pertinência de celeridade da medida, de modo a incidir sobre os contratos com pessoas físicas na iminência de serem assinados, haja vista que 34 empreendimentos, correspondentes a 5.449 unidades habitacionais, regidos pela norma a ser alterada encontram-se com mais de 95% de execução de obras.

4.13. Observa-se, por fim, que há também 12 empreendimentos, correspondentes a 8.192 unidades habitacionais, contratados no âmbito da Lei nº 11.977, de 2009, com entrega programada, cujas prestações possuem regra vigente nos termos da Portaria MCID nº 1.248, de 2025, que se encontra igualmente em trâmites para atualização, por meio do Processo SEI nº 80000.006960/2023-17.

4.14. Por fim, o art. 2º do ato em proposição estabelece que a portaria entra em vigor na data da sua publicação, considerando que as medidas a serem instituídas decorrem de atualização das faixas de renda do MCMV, que já são de conhecimento do Agente Financeiro e do Gestor do FAR. Nesse sentido, entende-se que não há necessidade de postergação dos efeitos de que trata o art. 17 do Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

5. DA DISPENSA DE ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO (AIR)

5.1. Em conformidade com o art. 4º, inciso II, do Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, depreende-se que o ato em proposição se enquadra na hipótese de dispensa de Análise de Impacto Regulatório em razão de se tratar de “ato normativo destinado a disciplinar direitos ou obrigações definidos em norma hierarquicamente superior que não permita, técnica ou juridicamente, diferentes alternativas regulatórias”, à luz do disposto no § 1º, art. 4º da Lei nº 14.620, de 2023, que condiciona a implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida à regulamentação deste Ministério, *in verbis*, “as linhas de atendimento deverão ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma dos dispositivos autoaplicáveis desta Lei e das regulamentações do Ministério das Cidades, observada a legislação aplicável.”

6. DA OBSERVÂNCIA AO DECRETO Nº 12.002, DE 22 DE ABRIL DE 2024

6.1. Inicialmente, cumpre esclarecer que o ato em proposição e os pontos elencados a seguir foram elaborados conforme preceitos do Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024, o qual estabelece normas para elaboração, redação, alteração e consolidação de atos normativos.

6.2. **Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:** o problema que o ato visa solucionar é a defasagem da participação financeira das famílias, disposta na Portaria MCID nº 724, de 2023, frente às faixas de renda atualizadas.

6.3. **Objetivos que se pretende alcançar:** atualizar a Portaria MCID nº 724, de 2023, a fim de equalizar a participação financeira correspondente à renda bruta familiar mensal.

6.4. **Identificação dos atingidos pelos atos:** o Ministério das Cidades é atingido pelo ato, uma vez que possui a competência legal para gerir, estabelecer a forma de implementação, monitorar e avaliar a linha de atendimento em questão, conforme art. 11 da Lei nº 14.620, de 2023. Os procedimentos estabelecidos na norma envolvem, ainda, a atuação da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR, além do agente financeiro da linha de atendimento. São, portanto, impactados pelo ato. Finalmente, as famílias beneficiárias serão atingidas positivamente pelo ato, uma vez que a adequação da norma adequará ou aprimorará o regramento para a sua participação financeira no Programa.

6.5. **Estratégia e prazo para implementação:** o ato em proposição consiste em mera adequação da participação financeira das famílias frente à atualização das faixas de renda, que já é de conhecimento do Agente Financeiro, responsável pela contratualização com a família. Ademais, esta Secretaria Nacional de Habitação comunicará a Assessoria de Comunicação deste Ministério a fim de atualizar o *site* para conhecimento dos interessados, sendo procedimentos necessários para garantir a implementação das medidas.

6.6. **Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas:** o ato em proposição não envolve renúncia de receita ou criação, aperfeiçoamento ou expansão de ação governamental, ou, ainda, aumento de despesas para além daquelas já previstas e especificadas na Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305), referente a análise da disponibilidade orçamentária e financeira para a operacionalização da linha de atendimento MCMV-FAR.

7. CONCLUSÃO

7.1. A prática do ato fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, incisos I e II; na Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023; no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 12.553, de 14 de julho de 2025; e na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023; dispositivos que inserem o ato e a matéria no rol de competências do Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado das Cidades. Informa-se, ainda, que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 1998, e com o Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

7.2. Nada mais havendo a aduzir, configuradas a motivação, forma e competência para prática do ato, submete-se o presente Parecer de Mérito à consideração superior, ao tempo em que propõe-se, se de acordo, o encaminhamento dos autos à Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades (CONJUR-MCID) para análise e expedição de Parecer Jurídico sobre a matéria.

À consideração superior.

[assinado eletronicamente]

MAYARA DAHER DE MELO

Coordenadora de Regulamentação

DE ACORDO.

À consideração do Secretário Nacional de Habitação.

[assinado eletronicamente]

BRENO MOLINAR VELOSO

Diretor do Departamento de Provisão Habitacional - Substituto

DE ACORDO.

Encaminhe-se à Consultoria Jurídica junto ao Ministério das Cidades para expedição de Parecer Jurídico sobre a proposta de edição de Portaria, nos termos da minuta anexa (6651539), em relação a qual esta Secretaria se manifesta de modo favorável.

[assinado eletronicamente]
AUGUSTO HENRIQUE ALVES RABELO
Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo, Coordenadora**, em 14/05/2026, às 15:57, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Breno Molinar Veloso, Diretor do Departamento de Provisão Habitacional - Substituto**, em 14/05/2026, às 16:00, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Augusto Henrique Alves Rabelo, Secretário Nacional de Habitação**, em 14/05/2026, às 23:45, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **6651757** e o código CRC **4C6AF09A**.

80000.002114/2023-28