



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

Parecer de mérito nº 10/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.005280/2025-48

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. ASSUNTO

Minuta de portaria (5862682) que institui procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV-FAR, para destinação a famílias elegíveis da Favela do Moinho, localizada no Município de São Paulo.

2. REFERÊNCIAS

- 2.1. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;
- 2.2. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.3. Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017;
- 2.4. Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.5. Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023;
- 2.6. Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024;
- 2.7. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023;
- 2.8. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 16 de maio de 2025;
- 2.9. Portaria Conjunta MCID/MF nº 01, de 3 de janeiro de 2025;
- 2.10. Portaria MDR nº 1.096, de 15 de abril de 2020;
- 2.11. Portaria MDR nº 1.946, de 13 de junho de 2022;
- 2.12. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.13. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- 2.14. Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024;
- 2.15. Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025;
- 2.16. Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305);
- 2.17. Ofício SEI nº 70574/2025/MGI (5854318);
- 2.18. Notícia publicada no *site* (5854320) do MGI;
- 2.19. Apresentação SE/MCID (5854319);

- 2.20. Mapeamento de unidades realizado pelo Governo do Estado de São Paulo (5864360);
- 2.21. Manifestação do agente financeiro (5854398);
- 2.22. Manifestação do Gestor do FAR (5862669 e 5862670); e
- 2.23. Minuta de portaria das famílias elegíveis (80000.005131/2025-89).

3. COMPETÊNCIA PARA A PRÁTICA DO ATO

3.1. A competência para a edição do ato normativo em proposição é conferida ao Ministério das Cidades (MCID) por intermédio da legislação relacionada a seguir, em consonância com a Constituição Federal de 1988, que em seu art. 87, parágrafo único, estabelece as competências do Ministro de Estado, dentre elas expedir instruções para execução de leis, decretos e regulamentos, e praticar os atos pertinentes às suas atribuições.

3.2. O art. 20 da Lei nº 14.600, de 2023, que estabelece a organização básica da Presidência da República e dos Ministérios, em conjunto com o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 2023, atribuem ao Ministério das Cidades a competência pela política setorial de habitação. Já o art. 5º da Lei nº 10.188, de 2001, que institui o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e dá outras providências, por sua vez, atribui ao Ministério das Cidades a competência para estabelecer diretrizes e condições gerais para a aplicação dos recursos alocados no Fundo.

3.3. Especificamente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida de que trata a Lei nº 14.620, de 2023, o art. 11, inciso I, alínea "a", estabelece a competência do Ministério das Cidades para gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa, enquanto o art. 6º, inciso III, da mesma lei estabelece o FAR como uma das fontes de recursos do Programa. Finalmente, o art. 1º, inciso I, do Decreto nº 11.439, de 2023, esclarece que o Programa Minha Casa, Minha Vida será regido por sua legislação e por normas complementares editadas pelo Ministério das Cidades.

3.4. Ademais, a minuta proposta considera a Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023, inclusive suas alterações promovidas pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 16 de maio de 2025, que trata das disposições que exigem regulamentação conjunta deste Órgão Gestor e do Ministério da Fazenda, 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. CONTEXTO

4.1. Trata-se de promover o atendimento de famílias da Favela do Moinho, Município de São Paulo - SP, mediante oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV-FAR.

4.2. O caráter excepcional da medida decorre do contexto que a motivou e da especificidade de seu atendimento. Conforme descrito no Ofício SEI nº 70574/2025/MGI (5854318) e veiculado em notícia publicada no site (5854320) do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) desse órgão encontra-se em tratativas com o Governo do Estado de São Paulo, representado por sua Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), para, conforme solicitado por esse ente estadual, viabilizar a cessão de terreno da União para implementação de parque público, que implicará na realocação de cerca de mil famílias da denominada Favela do Moinho.

4.3. Conforme o expediente, a SPU relata situação de alta vulnerabilidade social das famílias em questão, sobreposta à condição de extrema precariedade e insegurança habitacional:

Cabe registrar que a SPU/MGI recebeu, ao longo das últimas semanas, diversos ofícios de vereadores, deputados estaduais, deputados federais, órgãos de controle e defensorias, alertando para a situação de extrema vulnerabilidade social e risco das famílias moradoras da Favela do Moinho. Para além disso, foi amplamente noticiado em jornais, inclusive por meio de registros fotográficos e vídeos, a **precariedade das moradias da comunidade, a inadequação das áreas de**

circulação, do sistema de saneamento básico, e sobretudo a existência de um único acesso à comunidade, confinada entre as linhas de trem, sem passagem segura, que ainda acontece no nível dos trilhos. O referido cenário configura uma situação emergencial que requer resposta célere dos governos, de modo que as famílias possam ter acesso a melhores condições de vida, incluindo uma moradia digna.

4.4. O documento relata, ainda, que durante as tratativas em questão, a SPU estabeleceu exigências para a cessão do terreno, como plano de reassentamento para efetivo atendimento das famílias a serem removidas que considere a dispensa de participação financeira, haja vista a baixa renda das famílias. Nesse sentido, o ente estadual solicitou apoio de políticas públicas federais para viabilizar o atendimento das famílias nos termos estabelecidos pela SPU.

4.5. Diante desse contexto, este MCID foi mobilizado para avaliar as alternativas de atendimento às famílias, ocasião em que, a nível estratégico da Secretaria Executiva desta Pasta, sugeriu-se estabelecer oferta de unidades habitacionais novas e usadas pela linha de atendimento MCMV-FAR, conforme modelo implementado por meio da Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, que instituiu procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento MCMV-FAR, para destinação a famílias que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul (RS).

4.6. No contexto do ato supramencionado, tratava-se de inovação ao Programa, motivada pela urgência provocada pela proporção do desastre ocorrido em abril e maio de 2024 no Estado do RS e viabilizada mediante disponibilização de crédito extraordinário à linha de atendimento. Sendo assim, a medida foi estruturada com a finalidade de se obter unidades habitacionais concluídas ou em iminente conclusão, de modo a ofertá-las às famílias impactadas pelo desastre com a celeridade que o cenário requereu.

4.7. Após um ano de publicação da norma, nota-se que a medida foi apropriada pelos atores da linha de atendimento, após adaptações realizadas no decorrer de sua implementação, e resultou em linha efetiva para oferta de unidades habitacionais com maior celeridade, de forma a complementar a provisão de unidades habitacionais por meio da produção de empreendimentos habitacionais, em que o MCMV-FAR ordinariamente atua.

4.8. Sendo assim, avalia-se a plausibilidade de implementar medida semelhante para o atendimento das famílias da Favela do Moinho, em caráter excepcional, dada a intersetorialidade de políticas públicas e entes federativos envolvidos, de modo a promover o alcance de distintas finalidades comuns ao interesse público, como:

- a) oferta de moradia digna às famílias da Favela do Moinho;
- b) destinação de imóvel da União atualmente ocupado irregularmente para implementação de equipamento público; e
- c) implementação do parque do Moinho.

4.9. Eventualmente, a partir da experiência adquirida com a implementação da Portaria MCID nº 520, de 2024, e do ato em proposição, e, ainda, da avaliação de seus resultados, pode-se cogitar instituir a medida como mais uma forma de atendimento habitacional em caráter ordinário no âmbito do MCMV. No momento, no entanto, opta-se por manter essa possibilidade de oferta em caráter excepcional até que este MCID obtenha dados mais robustos do impacto da medida frente à solução de provisão habitacional já estabelecida em larga escala.

4.10. Cabe mencionar que o ato em proposição será publicado em conjunto com ato que tratará especificamente dos procedimentos aplicáveis para verificação da elegibilidade e para o enquadramento das famílias a serem atendidas, em edição no âmbito do Processo SEI 80000.005131/2025-89, de modo que serão contemplados os regramentos aplicáveis à oferta e à demanda em questão.

4.11. Ademais, observa-se que, conforme pactuado com o Governo do Estado de São Paulo, para garantir que a medida ofereça subvenção compatível com os valores de imóveis praticados no Município

de São Paulo, haverá aporte fixo de valor por esse ente estadual acrescido de valor de subvenção econômica do Fundo de Arrendamento Residencial.

4.12. Dessa forma, as unidades subsidiadas nos termos do ato em proposição serão computadas da meta de atendimento do Estado de São Paulo divulgada na Tabela 1 do Anexo da Portaria MCID nº 488, de 2025, que trata das contratações de empreendimentos habitacionais da linha de atendimento MCMV-FAR, de modo a garantir a disponibilidade financeira e orçamentária para ambas soluções habitacionais, conforme detalhado na Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305).

5. MÉRITO DO ATO NORMATIVO

5.1. O **art. 1º** da minuta de portaria em análise trata da finalidade e abrangência do ato, qual seja, instituir procedimento de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, em caráter excepcional, pela linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV-FAR, para destinação a famílias elegíveis da Favela do Moinho, localizada no Município de São Paulo.

5.2. A medida está alinhada com o art. 4º da Lei nº 14.620, de 2023, que, embora não mencione expressamente unidades habitacionais usadas ao referir-se às linhas subsidiadas, não consiste em rol exaustivo e, ainda, explicita em seu § 1º que as linhas de atendimento do MCMV devem ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, dentre os quais destaca-se aquele previsto no art. 2º, inciso II, que trata da ampliação "da oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento".

5.3. Sendo assim, a portaria institui a possibilidade de que proprietários de imóveis interessados em ofertar as suas unidades, nas condições exigidas pela norma, cadastrem os seus imóveis, de modo a formar estoque de unidades com pronta ou iminente disponibilidade para destinação às famílias da favela do Moinho que poderão escolher o imóvel de seu interesse dentre aqueles ofertados.

5.4. Na sequência, o §1º desse dispositivo circunscreve as famílias elegíveis à subvenção econômica para aquisição da unidade habitacional, quais sejam aquelas com renda bruta mensal limitada ao Faixa Urbano 2, conforme o art. 5º, inciso I, alínea "b", da Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023, e que atendam aos requisitos a serem regulamentados em ato específico deste Ministério das Cidades.

5.5. O §2º do art. 1º, por sua vez, estabelece que o procedimento de oferta das unidades habitacionais em questão será promovido pelo agente financeiro Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente financeiro do MCMV-FAR. Conforme relato do agente financeiro acerca da operacionalização da norma, são utilizados cadastros específicos já existentes dessa instituição financeira, a depender da situação do imóvel, isto é, se encontra-se concluído ou em execução e, ainda, se já é ofertado vinculado à família específica. Dessa forma, depreende-se que não há necessidade de maiores adequações no fluxo instituído por esse ator.

5.6. No § 3º do dispositivo menciona-se, ainda, a responsabilidade do Governo do Estado de São Paulo pela área a ser cedida pela União, conforme constará em instrumento de destinação celebrado com a SPU, uma vez que este MCID não possui competência para fiscalizar o efetivo cumprimento da finalidade pactuada entre esses atores. Convém observar que a redação apresentada foi proposta pela SPU, em diálogo com esta Secretaria Nacional de Habitação (SNH).

5.7. O **art. 2º** reforça os princípios do interesse público, da dignidade da pessoa humana, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, com vistas à concretização do direito social à moradia, mediante a célere destinação de unidades habitacionais às famílias elegíveis, de modo a guiar os atores envolvidos no processo, uma vez que a celeridade e a excepcionalidade das medidas instituídas não afastam a observância aos mencionados princípios.

5.8. O **art. 3º** da minuta em análise elenca os requisitos cumulativos que a unidade habitacional nova ou usada ofertada deve atender para ser elegível ao Programa, a saber:

I – esteja localizada no Estado de São Paulo;

- II - possua condição de habitabilidade;
- III - possua registro junto ao cartório de registro de imóveis;
- IV - esteja livre ou em propriedade da família elegível para a oferta de que trata esta Portaria, disponível para alienação e desembaraçada de quaisquer ônus e gravame, sem prejuízos da elegibilidade de imóvel com financiamento ativo, cuja dívida atualizada seja quitada com recursos destinados à aquisição do imóvel de que trata esta Portaria; e
- V - possua regularidade urbanística e edilícia.

5.9. Os requisitos elencados pretendem garantir a regularidade e a habitabilidade dos imóveis, além de restringir a oferta aos imóveis localizados no Estado de São Paulo, uma vez que a medida será viabilizada com apporte de recursos desse ente estadual, além da subvenção concedida pelo FAR.

5.10. Ademais, convém destacar o requisito disposto no inciso IV supracitado. O dispositivo trata da possibilidade de aquisição de imóvel mediante quitação de financiamento ativo, no limite da subvenção estabelecida, e, em especial, da possibilidade de quitação de imóvel em propriedade de família proveniente da favela do Moinho, haja vista o Governo do Estado de São Paulo indicar que já houve negociação e realocação de cerca de 100 famílias da comunidade, mediante celebração de financiamento imobiliário com subsídio desse ente. Nesse sentido, a fim de não prejudicar as famílias que já sofreram deslocamento e se submeteram à participação financeira estipulada pelo ente estadual naquela ocasião, pretende-se contemplá-las pelo dispositivo em questão.

5.11. O §1º do art. 3º esclarece que a condição de habitabilidade descrita no supracitado inciso II será definida em regulamento específico do Gestor do FAR, conforme previamente pactuado em discussões entre esta Secretaria Nacional de Habitação, o Gestor do FAR e o agente financeiro, observada a exigência mínima de revestimento de piso em todo imóvel, que deverá ser impermeável nas áreas molhadas.

5.12. Em seguida, o § 2º permite a oferta de unidade habitacional em execução, desde que esteja apta à entrega à família em até 24 meses contados a partir da publicação da norma. O dispositivo pretende ampliar a oferta de unidades habitacionais, como, por exemplo, aquelas em produção avançada no âmbito da linha de atendimento de provisão de unidades habitacionais financiadas pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

5.13. Observa-se, nesse sentido, que o prazo de 24 meses estabelecido para conclusão de eventuais unidades em execução ofertadas foi proposto pelo Governo do Estado de São Paulo, a fim de abranger mapeamento de potenciais imóveis realizado por esse ente estadual, conforme documento apresentado (5864360) a este MCID, com o intuito de ampliar a possibilidade de oferta de imóveis sem grandes deslocamentos das famílias elegíveis em relação à sua área de origem.

5.14. Em todas as hipóteses, conforme descrito no § 3º, para oferta no âmbito do Programa, o agente financeiro verificará o atendimento às condições de elegibilidade do imóvel dispostas no art. 3º. Já o § 4º do dispositivo esclarece que o imóvel elegível em propriedade da família a que alude o inciso IV consiste nas unidades adquiridas pelas famílias elegíveis com apoio do Governo do Estado de São Paulo previamente à publicação da minuta em comento, conforme situação descrita no item 5.10 acima.

5.15. O art. 4º do ato em proposição estipula o limite da subvenção econômica destinada ao imóvel, referente ao valor de compra e venda ou o valor de avaliação, o que for menor, em até R\$ 250.500,00, composto da seguinte forma:

- a) apporte fixo correspondente a R\$ 70.000,00 (setenta mil), por parte do Governo do Estado de São Paulo; e
- b) o limite de subvenção econômica correspondente a até R\$ 180.500,00 (cento e oitenta mil e quinhentos reais), por parte do FAR.

5.16. Assim, conforme especificado no § 1º do dispositivo, caso o valor do imóvel seja inferior a R\$250.500,00, a subvenção concedida pelo FAR será reduzida, de modo a beneficiar o Fundo com eventual economia. Convém ressaltar, contudo, que o valor de subvenção a ser concedido pelo FAR não extrapola o limite de subvenção estabelecido no art. 1º, inciso I, da Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023, com redação dada pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 16 de

maio de 2025, em observância ao art. 19 da Lei nº 14.620, de 2024, e art. 2º do Decreto nº 11.439, de 2023, que exige ato conjunto para estabelecer o referido limite.

5.17. Na sequência, o § 2º condiciona o pagamento do valor da aquisição à apresentação do registro definitivo do título aquisitivo junto ao cartório de registro de imóveis, enquanto o § 3º permite que o FAR pague a subvenção ao ofertante do imóvel proporcionalmente à medição de obra, após celebração de compromisso de compra e venda, na hipótese de unidade habitacional que esteja em execução. A medida incentiva o interessado a ofertar a unidade habitacional ao Programa, em consonância com o objetivo de ampliação da oferta de imóveis, uma vez que os pagamentos ocorrerão conforme avançar da obra.

5.18. O **art. 5º** da minuta estabelece que a aquisição dos imóveis elegíveis será considerada no âmbito da meta de atendimento para o Estado de São Paulo, de que trata a Tabela 1 do Anexo da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, qual seja, 12.819 unidades habitacionais. Dessa forma, considerando a estimativa de atendimento de cerca de 1.000 famílias elegíveis da Favela do Moinho, conforme Ofício SEI nº 70574/2025/MGI (5854318), restaria meta em torno de 11.819 unidades habitacionais para contratação de empreendimentos habitacionais de que trata a Portaria MCID nº 488, de 2025, no Estado de São Paulo, sem prejuízos à análise de disponibilidade financeira e orçamentária (5687305) que estabeleceu a referida meta.

5.19. O **art. 6º** elenca os ofertantes qualificados para cadastrar imóveis ao Programa, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas proprietárias de imóveis, empresa do setor da construção civil e instituições financeiras. O § 1º desse dispositivo facilita ao agente financeiro a cobrança de taxa relativa à vistoria da unidade habitacional cadastrada, a fim de verificar as condições de habitabilidade estabelecidas, que deve ser arcada pelo ofertante.

5.20. Ressalvada a taxa acima mencionada, às expensas do proponente, e eventual tarifa para pagamento dos correspondentes bancários do agente financeiro a ser estabelecida por meio de ato conjunto, a exemplo da Portaria Conjunta MCID/MF nº 01, de 2025, os demais custos do agente financeiro no âmbito da minuta em proposição estão abrangidos pela remuneração do agente financeiro vigente, atualmente disposta na Portaria MDR nº 1.946, de 2022, conforme inciso IV do art. 3º da Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023.

5.21. O § 2º do art. 6º permite que a família elegível manifeste ao ofertante o interesse pela unidade habitacional, hipótese em que o ofertante deverá incluir a identificação da família no momento de cadastro da unidade em questão. Dessa forma, concede-se maior autonomia à família para escolher imóvel de seu interesse.

5.22. Os arts. 7º a 10 do ato em proposição tratam do fluxo operacional para implementação dos procedimentos de oferta da unidade habitacional até a sua destinação à família, que deve observar a sequência de eventos descrita a seguir.

5.23. O **art. 7º** descreve que o ofertante deve cadastrar a unidade habitacional no sítio eletrônico disponibilizado, com as informações necessárias para caracterizar o imóvel, bem como a documentação que comprove direitos sobre ele, conforme detalhado em regulamentação do Gestor do FAR.

5.24. O **art. 8º** dispõe que o agente financeiro deve analisar as informações e documentações cadastradas e realizar a vistoria do imóvel, que poderá ocorrer após a conclusão da unidade habitacional quando essa se encontrar em execução, para avaliação do seu valor de mercado. Na sequência, informará eventual causa de inelegibilidade da unidade habitacional ao ofertante.

5.25. O **art. 9º** apresenta o rito operacional para os imóveis considerados elegíveis. Na hipótese de o valor de avaliação for inferior ao pleiteado pelo ofertante, o agente financeiro o informará para que esse formalize a sua concordância com o valor a fim de formalizar o negócio ou, caso se trate de unidade em execução, para firmar de compromisso de compra e venda, no qual constará a data de entrega do imóvel a família.

5.26. Para a formalização do negócio, o § 4º do art. 8º do ato em proposição estabelece condicionantes. Inicialmente, é exigida legislação que assegure a isenção do Imposto de Transmissão de

Causas Mortis e Doação (ITCMD), que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas, uma vez que, conforme informações do Departamento de Produção Social da Moradia desta SNH, subsidiado pelo agente financeiro, para famílias com dispensa de participação financeira, caso das famílias a serem contempladas com a oferta em comento, serão celebrados contratos de doação.

5.27. Na sequência, o dispositivo condiciona o negócio à existência de meta de atendimento disponível para o Estado de São Paulo, conforme art. 5º desta Portaria, conforme fundamentos descritos no item 5.20 deste Parecer. Sendo assim, a medida não impactará a disponibilidade financeira e orçamentária do Fundo para as metas previstas para além daquelas já previstas e especificadas na Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305).

5.28. Além disso, a fim de não prejudicar as famílias que já sofreram deslocamento e se submeteram à participação financeira estipulada pelo ente estadual naquela ocasião, conforme especificado no item 5.10 deste Parecer, o negócio fica condicionado à compromisso de restituição à família elegível, por parte do Governo do Estado de São Paulo, de eventuais valores pagos referentes ao imóvel adquirido, nos termos estabelecidos por esse ente, em alinhamento com os pontos já pactuados entre esse ente e a SPU, conforme item 3 do Ofício SEI nº 70574/2025/MGI (5854318), de modo que haja tratamento isonômico a todas as famílias elegíveis.

5.29. Por fim, em virtude do prazo estendido para unidades em execução, o negócio é condicionado à garantia do auxílio aluguel, por parte do Governo do Estado de São Paulo, até a efetiva entrega do imóvel à família beneficiada, especialmente para garantir a moradia da família que escolher imóvel ainda não concluído, uma vez que a entrega poderá ocorrer em até 24 meses, conforme descrito nos itens 5.13 e 5.14 deste Parecer.

5.30. A exemplo das normas ordinárias da linha de atendimento, o § 5º faculta a este Ministério das Cidades a suspensão ou encerramento dos procedimentos de oferta e destinação de unidades habitacionais às famílias elegíveis. O dispositivo pretende resguardar o Programa diante de grande volume de imóveis ofertados, de modo a não sobrecarregar desnecessariamente o agente financeiro com análises de imóveis para além do atendimento da demanda estimada.

5.31. Da mesma forma, como habitualmente previsto, o § 6º esclarece que o ateste do imóvel como elegível pelo Agente Financeiro, nos termos desta Portaria, não implica qualquer expectativa de direito subjetivo à sua efetiva aquisição.

5.32. Por fim, os §§ 7º e 8º incluem explicitamente a previsão de que constituirá despesa operacional do FAR, observado o seu regulamento aprovado em assembleia de cotistas, o pagamento de taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário e, ainda, que a redução ou desconto de que trata art. 43 da Lei nº 11.977, de 2009, nos termos do art. 7º da Lei nº 14.620, de 2023, se aplica aos custos com emolumentos cartorários em questão.

5.33. A previsão decorre de solicitação do Gestor do FAR (5862669), que, em diálogo com esta SNH, relatou que os custos em questão já são arcados pelo FAR no âmbito da Portaria MCID nº 520, de 2025, que trata de oferta semelhante a do ato em proposição. No entanto, aquela norma não possui previsão expressa, razão pela qual esse Gestor do Fundo relata dificuldades de implementação junto a alguns cartórios. Ademais, nota-se que os mesmos custos constituem despesa do FAR para a linha de atendimento ordinária do MCMV-FAR, conforme previsto no art. 19 da Portaria MCID nº 724, de 2023.

5.34. Diante do exposto, salvo melhor juízo decorrente da análise jurídica da CONJUR-MCID, à luz dos dispositivos legais mencionados acima, depreende-se que não há impeditivo para previsão de que os emolumentos cartorários sejam custeados pelo FAR, inclusive com a redução de valores de emolumentos para operações do MCMV-FAR previsto em ambas leis do Programa.

5.35. Para concluir o fluxo operacional, conforme **art. 10**, o agente financeiro encaminhará ao Gestor do FAR relatório mensal com as aquisições efetivadas para avaliação e controle da meta prevista no art. 5º do ato em comento e o Gestor do FAR, por sua vez, enviará o relatório a este Ministério das Cidades com relatório das aquisições efetivas, para fins de governança do Programa.

5.36. O art. 11 afasta a aplicabilidade das regras usuais da linha de atendimento MCMV-FAR, voltadas para implementação de empreendimentos habitacionais, fixadas nas Portarias MCID nº 724 e 725, de 2023, que tratam, respectivamente, das condições gerais da linha de atendimento; e dos valores de provisão da unidade habitacional e das especificações urbanísticas, de projeto e de obra.

5.37. Importa observar que as medidas dispostas na minuta de portaria em análise serão instituídas no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR em caráter excepcional a fim de possibilitar a oferta de imóveis usados com condições de habitabilidade ou que estejam em execução às famílias público-alvo do MCMV provenientes da Favela do Moinho.

5.38. Para tanto, é necessário afastar o regramento supramencionado, uma vez que esse foi formulado na perspectiva de produção de unidades habitacionais. Por outro lado, o FAR consiste no fundo lastreador de unidades habitacionais subsidiadas com maior capacidade institucional e operacional de resposta habitacional para situações como a apresentada pela SPU e pelo Governo do Estado de São Paulo, uma vez que opera em larga escala com contratações de pessoas jurídicas e físicas, por intermédio do agente financeiro do Programa.

5.39. O art. 12 da minuta estabelece prazo de quinze dias para que o Gestor do FAR regulamente o disposto na norma, conforme pactuado previamente com esse ator.

5.40. Finalmente, o art. 13 estabelece a vigência da norma a partir da data de sua publicação, considerando que as medidas a serem instituídas na norma foram previamente pactuadas com o Gestor do FAR, com o agente financeiro, com a SPU e com o Governo do Estado de São Paulo, que deverão tomar medidas administrativas para operacionalização do ato. 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.

6. DISPENSA DE ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO (AIR)

6.1. Conforme disposto no inciso III do art. 4º do Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, a Análise de Impacto Regulatório (AIR) poderá ser dispensada nas hipóteses de ato normativo considerado de baixo impacto. O art. 2º traz a definição de ato de baixo impacto como aquele que:

6.2. a) não provoque aumento expressivo de custos para os agentes econômicos ou para os usuários dos serviços prestados;

6.3. b) não provoque aumento expressivo de despesa orçamentária ou financeira; e

6.4. c) não repercuta de forma substancial nas políticas públicas de saúde, de segurança, ambientais, econômicas ou sociais.

6.5. Com fundamento no dispositivo supracitado, considera-se que a minuta em análise configura-se como ato de baixo impacto, uma vez que não provoca aumento expressivo de custos aos atores envolvidos ou de despesas orçamentárias para além daquelas já previstas e especificadas na Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305), que trata da disponibilidade orçamentária e financeira da linha de atendimento MCMV-FAR.

7. OBSERVÂNCIA À PORTARIA MDR 1.096, DE 15 DE ABRIL DE 2020

7.1. Inicialmente, cumpre esclarecer que, na ausência de regulamentação específica de procedimentos para a elaboração de atos normativos no âmbito do Ministro das Cidades, observa-se o disposto na Portaria MDR nº 1.096, de 2020, a qual estabeleceu procedimentos para a elaboração de atos normativos no âmbito do então Ministério do Desenvolvimento Regional. Especificamente em seu art. 2º, fica estabelecida a necessidade de que os atos normativos sejam elaborados de acordo com o Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017, o qual estabelece normas e diretrizes para elaboração de propostas de atos normativos ao Presidente da República pelos Ministros de Estado.

7.2. Haja vista a revogação do referido decreto por meio do Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024, esta Secretaria Nacional de Habitação considerou os preceitos do novo Decreto para elaboração do ato em proposição e dos pontos elencados a seguir.

7.3. **Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:** o problema que o ato visa solucionar é a realocação de famílias da Favela do Moinho, motivada por tratativas entre o Governo de Estado de São Paulo e a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), a fim de viabilizar cessão de imóvel da União para implementação de parque por esse ente estadual.

7.4. **Objetivos que se pretende alcançar:** o ato em proposição tem por objetivo ofertar unidades habitacionais novas ou usadas com condições de habitabilidade às famílias elegíveis da Favela do Moinho.

7.5. **Identificação dos atingidos pelo ato:** 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 MCMV-FAR, conforme art. 11 da Lei nº 14.620, de 2023, e, ainda, tendo em vista que deverá editar portarias de aptidão à contratação e realizar o controle da meta.

7.5.1. A Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR e de agente financeiro da linha de atendimento MCMV-FAR, é atingida pelo ato, uma vez que deverá operacionalizar o regramento. Cumpre observar que os atores em questão contribuíram para a elaboração do ato normativo e, portanto, já possuem conhecimento prévio da norma a ser publicada.

7.5.2. O Governo de Estado de São Paulo é impactado pelo ato, uma vez que deverá aportar o valor estabelecido para compor a subvenção destinada à aquisição dos imóveis e promover a isenção do ITCMD na transferência das unidades às famílias, conforme previamente pactuado com esse ente estadual. Ademais, deverá observar o disposto em instrumento de destinação do imóvel da União, a ser celebrado com a SPU/MGI.

7.5.3. Os ofertantes dos imóveis são atingidos pelo ato, uma vez que deverão observar as condições do Programa para cadastramento e elegibilidade do imóvel.

7.5.4. Finalmente, as famílias elegíveis da Favela do Moinho serão atingidas positivamente pelo ato, uma vez que as medidas elencadas na norma devem se materializar em oferta de unidade habitacional para o seu atendimento.

7.6. **Estratégia e prazo para implementação:** a vigência da norma foi previamente informada ao Gestor do FAR, ao agente financeiro, ao Governo do Estado de São Paulo e à SPU, que possuem ciência da norma e, portanto, estão em processo de operacionalização do regramento.

7.7. **Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas:** conforme já especificado neste parecer, 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), que trata da análise da disponibilidade orçamentária e financeira da linha de atendimento MCMV-FAR.

8. CONCLUSÃO

8.1. 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 11.468, de 2023; 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.

8.2. Informa-se que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 1998, com o Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024. Cabe destacar, ainda, que se observou o disposto na Portaria MDR nº 1.096, de 15 de abril de 2020.

8.3. 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

[assinado eletronicamente]
BRENO MOLINAR VELOSO
Coordenador-Geral de Assuntos Estratégicos

DE ACORDO.

À consideração do Secretário Nacional de Habitação.

[assinado eletronicamente]
ANA PAULA MACIEL PEIXOTO
Diretora do Departamento de Provisão Habitacional

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 (5862682), 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 **Ana Paula Maciel Peixoto, Diretora do Departamento de Provisão Habitacional**, em 05/06/2025, às 18:03, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo, Coordenadora**, em 05/06/2025, às 18:04, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Breno Molinar Veloso, Coordenador-Geral de Assuntos Estratégicos**, em 05/06/2025, às 18:11, 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 05/06/2025, às 19:27, 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 **5849690** e o código CRC **B64FD6AD**.

80000.005280/2025-48