



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

Parecer de mérito nº 14/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.002114/2023-28

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. **ASSUNTO**

Minuta de portaria (5935572) que altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023; e a Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024, Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, referentes à 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, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

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 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.4. Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023;
- 2.5. Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024;
- 2.6. Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024;
- 2.7. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023;
- 2.8. Portaria Interministerial MCID/MF nº 6, de 6 de junho de 2024;
- 2.9. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 16 de maio de 2025;
- 2.10. Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018;
- 2.11. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.12. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- 2.13. Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023;
- 2.14. Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024;
- 2.15. Portaria MCID nº 75, de 28 de janeiro de 2025;
- 2.16. Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025;
- 2.17. Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025;
- 2.18. Portaria MCID nº 554, de 09 de junho de 2025;
- 2.19. Nota Técnica nº 67/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5541947);
- 2.20. Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305);
- 2.21. Parecer de mérito nº 03/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (4861788);
- 2.22. Parecer de mérito nº 06/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (4924138);
- 2.23. Parecer de mérito nº 02/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID (5681187);
- 2.24. Parecer de mérito nº 8/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5670964); e
- 2.25. Parecer de mérito nº 10/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5849690).

3. **DA COMPETÊNCIA PARA A PRÁTICA DO ATO**

3.1. Trata-se da análise de mérito relativa à proposta de alteração (5935572) dos seguintes atos normativos, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023:

- 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;

- b) **Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023**, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida; e
- c) **Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024**, 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 que tiveram a unidade habitacional destruída ou interditada definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.
- d) **Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025**, que propõe alteração à Portaria MCID nº 488, de 2025, que estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito 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, e revoga a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023

3.2. 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 11.468, de 5 de abril de 2023, que atribuem ao Ministério das Cidades a competência pela política setorial de habitação.

3.3. 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.

3.4. 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, e com a Portaria Interministerial MCID/MF nº 6, de 6 de junho de 2024, 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. DO CONTEXTO

Portaria MCID nº 724, de 2023, Portaria MCID nº 725, de 2023 e Portaria MCID nº 488, de 2025

4.1. A partir da publicação no marco normativo necessário à efetiva implementação 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), sucedeu-se a etapa de enquadramento e contratação das propostas de empreendimentos habitacionais, naquele momento ditada pela Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, referente à meta estabelecida para o ciclo de contratações dos exercícios de 2023 e 2024 da linha de atendimento.

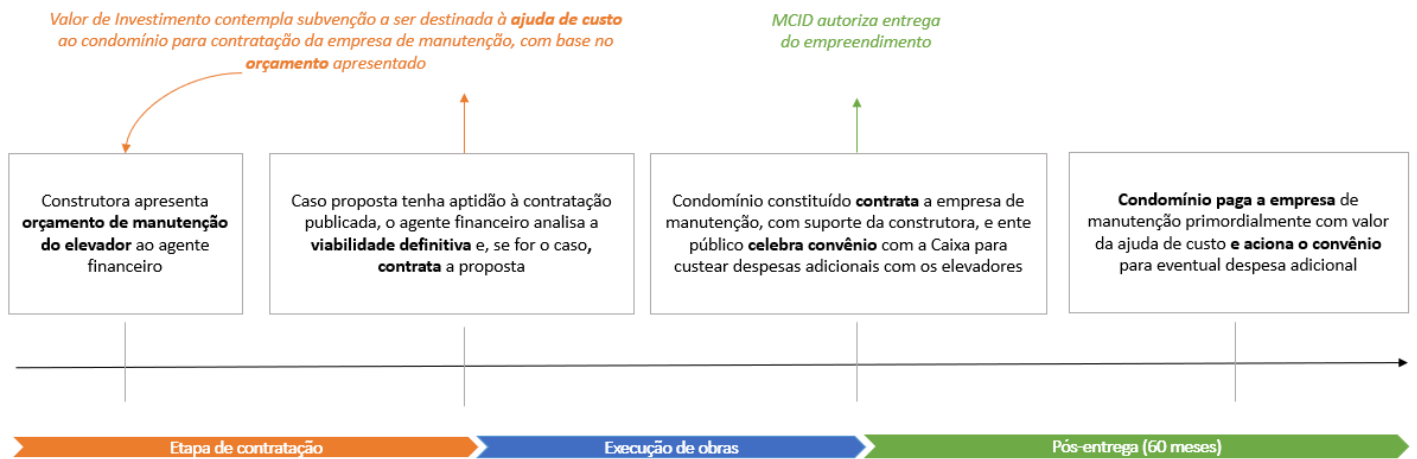
4.2. Desde a abertura do referido ciclo de contratações da linha de atendimento, registrou-se dúvidas, questionamentos e contribuições por parte dos atores envolvidos no processo, sobretudo do agente financeiro Caixa e do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial. Enquanto parte delas foram esclarecidas e superadas, outras demandaram amadurecimento e avaliação da pertinência de adequação normativa.

4.3. Esse processo vem ocorrendo paulatinamente ao longo da implementação do Programa e, neste momento, apresenta-se disposto no ato em proposição, por meio de alterações às Portarias MCID nº 724 e 725, ambas de 2023, a fim de permitir o regular andamento da linha de atendimento, bem como à Portaria MCID nº 488, de 2025, que revogou a Portaria MCID nº 727, de 2023, e a substituiu na abertura de novo ciclo de contratações da linha de atendimento.

4.4. Convém destacar que as alterações a serem detalhadas a seguir são majoritariamente relativas à necessidade de regulamentação de empreendimentos habitacionais com previsão de elevadores, equipamento que, nos termos previstos na alínea “f” do inciso I do item 2 da Tabela 1 do Anexo III da Portaria MCID nº 725, de 2023, que exige a instalação de elevadores para edificações superiores a térreo mais três pavimentos, ainda não havia sido estipulado como componente da operação em linha de atendimento subsidiada do MCMV.

4.5. Sendo assim, após diálogos da Secretaria Nacional de Habitação com o Gestor do FAR, agente financeiro e entes públicos, propõe-se as alterações dispostas na minuta em comento, notadamente à Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, que trata das condições gerais da linha de atendimento, de modo a regular a matéria para que não haja riscos ao Fundo e prejuízos às famílias beneficiárias após a entrega do empreendimento.

4.6. Nesse sentido, as alterações promovidas pretendem refletir a seguinte concepção construída para a implementação do equipamento:

Esquema 1 – Empreendimentos com previsão de elevador no MCMV-FAR**Esquema 2 – Empreendimentos com previsão de elevador no MCMV-FAR**

4.7. Importa ressaltar que as alterações ora propostas se fazem prementes, de modo a se aplicarem ao novo ciclo de contratações para os exercícios de 2025 e 2026, regido pela Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, a fim de que os aprendizados do ciclo anterior sejam consolidados e contribuam para maior fluidez das propostas desse ciclo.

Portaria MCID nº 520, de 2024

4.8. A portaria em referência foi editada a fim de promover o célere atendimento de localidades no Estado do Rio Grande do Sul (RS) impactadas pelo desastre ocorrido em abril e maio de 2024, no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR, a fim de integrar a iniciativa [MCMV-Reconstrução](#), por meio da oferta de unidades habitacionais novas ou usadas especificamente para o RS no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR.

4.9. Tal qual ocorre para as normas mencionadas anteriormente, relativas às propostas ordinárias da linha de atendimento, a implementação da iniciativa exige a apropriação e adaptação dos atores envolvidos, processo a partir do qual os participantes apresentam dúvidas, questionamentos e contribuições, que ensejam, por sua vez, interpretações, orientações e, eventualmente, adequação normativa deste Ministério, a fim de garantir o adequado andamento da linha, o que motiva as alterações expostas a seguir.

4.10. Nesse sentido, haja vista se tratar de iniciativa de oferta de unidades habitacionais novas ou usadas, usualmente denominada "compra assistida", cuja implementação constituiu inovação no âmbito do FAR com a publicação da referida norma, propõe-se inclusão de dispositivos discutidos com os atores da linha de atendimento na ocasião da edição da Portaria MCID nº 554, de 09 de junho de 2025, que estabeleceu a mesma iniciativa, também em caráter excepcional, para atendimento da Favela do Moinho, conforme detalhado no Parecer de mérito nº 10/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5849690).

5. DO MÉRITO

PORTARIA MCID Nº 724, DE 2023

5.1. O art. 1º do ato em proposição trata das alterações a serem promovidas na Portaria MCID nº 724, 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, de 14 de fevereiro de 2023.

5.2. Conforme contextualizado nos itens 4.2 a 4.7 deste Parecer, são majoritariamente relativas à necessidade de regulamentação de empreendimentos habitacionais com previsão de elevadores, equipamento que, nos termos previstos na alínea "f" do inciso I do item 2 da Tabela 1 do Anexo III da Portaria MCID nº 725, de 2023, que exige a instalação de elevadores para edificações superiores a térreo mais três pavimentos, ainda não havia sido estipulado como componente da operação em linha de atendimento subsidiada do MCMV.

5.3. Nesse sentido, propõe-se a inclusão ou adequações de diversos dispositivos da norma, a fim de contemplar os vários atores e aspectos da linha de atendimento que possuem intersecção com a matéria, são eles:

- a) competências dos atores participantes;
- b) valor do investimento e seus custeios;
- c) contrapartidas obrigatórias do ente público local;
- d) impedimentos de participação no Programa;
- e) contratualização do empreendimento; e
- f) entrega do empreendimento.

5.4. Ademais, promove-se adequação de alguns dispositivos para alinhamento com a Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, conforme especificado a seguir.

5.5. A primeira alteração trata de adequação do art. 2º da norma a fim de compatibilizar os atendimentos previstos na norma com as metas de atendimento dispostas na Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

5.6. Essa norma mantém os atendimentos já preconizados na Portaria MCID nº 724, de 2023, com exceção do atendimento às localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade habitacional, uma vez que já havia meta aberta para tanto, regida por procedimento de contratação própria, conforme Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025.

5.7. Por outro lado, a Portaria MCID nº 488, de 2025, refinou a redação relativa ao atendimento de localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade, ao circunscrevê-lo aos desastres que tenham ocasionado a destruição de unidades habitacionais, enquanto a Portaria MCID nº 724, de 2023, menciona a proporcionalidade entre unidades destruídas e contratadas.

5.8. Embora o racional de se buscar tal equivalência seja mantido, o termo "proporcionalidade" pode gerar imprecisão entre os atores da linha de atendimento e não necessariamente dialoga com os portes de empreendimentos exigidos e com os projetos de empreendimentos que sejam economicamente viáveis para as empresas do setor da construção civil.

5.9. Soma-se a esse contexto, o entendimento estabelecido no Parecer de mérito nº 03/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (4861788), de que a linha MCMV-FAR promove a provisão habitacional para atendimentos preestabelecidos que, no entanto, não caracterizam necessariamente vinculação de empreendimento contratado em determinada meta com famílias eventualmente impactadas, uma vez que o ente público local, responsável integralmente pela indicação de famílias, pode manejar a demanda local conforme urgência de atendimento e oferta de unidades disponibilizadas, de modo que famílias em situação de risco podem ser beneficiadas de forma mais célere por outras linhas de atendimento ou, ainda, por outras soluções habitacionais locais. Conforme o referido parecer:

Importa mencionar mudança de paradigma em relação à vinculação do empreendimento contratado à demanda a que se destinada, notadamente nas situações de emergência ou calamidade de que trata o inciso III do dispositivo. Assim como o atendimento de que trata o inciso IV, entende-se que a situação que motivou a contratação do empreendimento habitacional não vincula as unidades habitacionais às famílias que se encontrem naquela situação, ressalvado o atendimento previsto no inciso II.

Tal entendimento decorre da constatação de que o tempo de execução do empreendimento contratado não é necessariamente compatível com a carência habitacional iminente das famílias provenientes de situação de emergência, de calamidade pública ou, ainda, de situação que tenha agravado a necessidade de atendimento habitacional do município.

Nesse sentido, a linha de atendimento oferece a possibilidade de provisão habitacional ao Ente Público Local que, por sua vez, poderá atender de forma mais imediata as famílias em situações emergenciais, ou mesmo atendê-las em outro empreendimento da linha de atendimento com estágio de execução mais avançado, ao tempo que destina as unidades habitacionais contratadas à demanda do cadastro habitacional local, conforme ato normativo de definição de famílias beneficiárias.

[...]

Diante desse contexto, cabe ao Ente Público Local a prerrogativa de definição do público a ser indicado ao empreendimento, observado o ato normativo de definição de famílias beneficiárias, sem necessidade de solicitar vinculação ou desvinculação do empreendimento nas mencionadas hipóteses, uma vez que não se trata, desde o início, de empreendimento vinculado à demanda específica.

5.10. Sendo assim, a exemplo de metodologia empregada no ciclo de contratações anterior, depreende-se que, caso o proponente comprove que o desastre tenha ocasionado a destruição de unidades habitacionais, poderia fazer jus a um empreendimento, observadas as demais exigências para viabilizar a contratação. Conforme Parecer de mérito nº 06/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (4924138):

No entanto, a partir da alteração promovida na meta de que trata o inciso IV do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023, por meio da Portaria MCID nº 148, de 2024, para o enquadramento de proposta de empreendimento habitacional na referida meta, isto é, motivado por situação de emergência ou estado de calamidade pública, passou a ser necessário resguardar a proporcionalidade entre unidades habitacionais a serem contratadas e unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE).

Nesse sentido, esta área técnica solicitou ao Agente Financeiro o encaminhamento dos FIDE apresentados pelos proponentes no ato de inscrição das propostas para enquadramento na meta em questão, conforme exigido pelo inciso VI do art. 3º da Portaria MCID nº 727, de 2023. A partir da análise dos Formulários (SEI 4938323), constatou-se, em vários casos, quantitativo inferior de unidades habitacionais classificadas como "destruídas" em relação ao número de unidades habitacionais pleiteados, embora muitas propostas apresentem expressivo quantitativo de unidades "danificadas".

Esse cenário ensejou a necessidade de se realizar processo de priorização de propostas, haja vista o número de unidades destruídas não ser fator de desenquadramento da proposta, mas tão somente referencial para embasar o quantitativo possível de ser contratado pelo FAR.

Diante de tal cenário, partiu-se da **premissa** de que cada município com proposta(s) apresentada(s) e enquadrada(s) na meta de atendimento em questão, ou seja, com comprovada situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023, poderá ter ao menos 1 (uma) proposta priorizada. Caso essa única proposta a ser priorizada apresentasse quantitativo de unidades habitacionais igual o superior ao número de UH destruídas constante no FIDE apresentado, as demais propostas desse município, caso houvesse, não seriam priorizadas na minuta de portaria em análise.

5.11. Ademais, a Portaria MCID nº 488, de 2025, inaugura nova meta de atendimento a municípios nos quais o cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR, nos termos do item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, tenha representado a frustração de atendimento habitacional, conforme motivos detalhados no Parecer de mérito nº 8/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5670964).

5.12. Diante disso, propõe-se as seguintes adequações à Portaria MCID nº 724, de 2023, de modo a alinhar a sua redação com as metas estabelecidas na Portaria MCID nº 488, de 2025:

Redação vigente

Art. 2º.....

.....

III - localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, resguardada a proporcionalidade entre o número de unidades habitacionais a serem contratadas, conforme porte permitido, e o número de unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE); e

IV – localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades.

Redação proposta

Art. 2º.....

.....

III - localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, que tenha ocasionado a destruição de unidades habitacionais; e

IV - localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades; e

V – Municípios nos quais o cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR, nos termos do item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, tenha representado a frustração de atendimento habitacional.

5.13. Na sequência, propõe-se inserção de atribuições aos atores envolvidos na linha de atendimento para contemplar o planejamento definido para empreendimentos habitacionais que possuam previsão de elevadores. Aos arts. 8º e 9º, que tratam, respectivamente, das competências do Gestor do Fundo e do agente financeiro, propõe-se a alteração de incisos que tratam da celebração de convênio entre o Gestor do FAR, representado pelo agente financeiro, e o ente público local.

5.14. Atualmente, os dispositivos vigentes versam especificamente acerca de convênio para que o ente público, facultativamente, arque com prestação das famílias beneficiárias. De outro modo, conforme esquemas apresentados no item 4.6, para empreendimentos com previsão de elevador, será obrigatória a celebração de convênio entre esses atores, de modo que o ente público local aporte recursos destinados à cobertura de despesas adicionais com os elevadores, isto é, despesas que extrapolem a subvenção destinada à ajuda de custo para manutenção do equipamento, a qual já será reservada no âmbito do Valor do Investimento do empreendimento, conforme orçamento apresentado pela construtora na etapa de análise da viabilidade da operação, para repasse ao condomínio, pelo período de 60 meses.

5.15. Ademais, no art. 10 atribui-se ao ente público local as competências referentes ao elevadores, quais sejam, apoio ao condomínio na gestão das demandas relativas a esse equipamento, conforme ações a serem incorporadas na Portaria MCID nº 75, de 28 de janeiro de 2025, que trata do Trabalho Social nos programas deste Ministério; e a já mencionada celebração de convênio com o Gestor do FAR, representado pelo agente financeiro.

5.16. No art. 11 do ato objeto de alteração, inclui-se competências à empresa do setor da construção civil para prestar apoio técnico ao condomínio constituído para a contratação da empresa de manutenção dos elevadores, na hipótese de empreendimento com previsão desse equipamento.

5.17. A competência decorre do fato de que a construtora, durante as tratativas com o agente financeiro para alcance da viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta necessária para a efetiva contratação da operação,

deve apresentar orçamentos referentes à manutenção do elevador, os quais, inclusive, respaldarão a reserva de valor relativo à ajuda de custo ao condomínio.

5.18. A construtora possui, portanto, pesquisa de mercado previamente realizada, além do conhecimento técnico referente à instalação do elevador, e, dessa forma, é o ator com expertise para prestar consultoria ao condomínio a fim de subsidiar a sua decisão na contratação da empresa de manutenção.

5.19. É acrescida, ainda, competência à empresa do setor da construção civil para disponibilizar estimativa da taxa condominial a ser paga pela família beneficiária, com a segregação, se for o caso, do valor referente à manutenção do elevador, prática que já ocorre na linha de atendimento financiada com recursos do FGTS e não representa, portanto, ônus ou incremento ao operacional dos atores do Programa.

5.20. De outro modo, esta SNH pretende utilizar o dado, em conjunto com os demais dados da linha de atendimento, para ampliar a sua governança ao Programa e, eventualmente, aprimorar o regramento referente aos elevadores, uma vez que o equipamento, na forma implementada, é novo à linha de atendimento subsidiada do MCMV, isto é, em linha voltada para famílias inseridas no Faixa Urbana 1 ou 2, sem condições de acesso às linhas financiadas.

5.21. Finalmente, acresce-se ao art. 12, que trata das competências das famílias beneficiárias, dispositivo que explicita a responsabilidade integral do condomínio pela gestão e pagamento de suas contas, de modo que eventuais ocorrências de situações de cunho administrativo ou judicial decorrentes do elevador não recaiam ao FAR, ainda que a linha de atendimento conceda ajuda de custo ao condomínio a fim de garantir a sustentabilidade do equipamento pelo período de 60 meses, período equivalente à duração do contrato de alienação com a família beneficiária, nos termos do art. 15 da Portaria MCID nº 724, de 2023.

5.22. Diante dos fundamentos acima, propõe-se as seguintes alterações e acréscimos aos dispositivos de competências dos atores do MCMV-FAR:

Redação vigente

Art. 8º.....

.....

XII - celebrar convênio com o Ente Público Local, representado pelo Agente Financeiro, nos limites das respectivas atribuições, para recebimento de contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, mediante solicitação do Ente Público Local;

.....

Art. 9º.....

.....

XX - mediante solicitação do Ente Público Local, celebrar convênio, como representante do FAR, para recebimento de contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias;

.....

Art. 10.....

.....

XVI - informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; e

XVII - zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável.

.....

Art. 11.....

.....

XII - firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos; e

XIII - exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria.

Redação proposta

Art. 8º.....

.....

XII - celebrar convênio com o Ente Público Local, representado pelo Agente Financeiro, nos limites das respectivas atribuições, para recebimento de aportes financeiros desse ente, nos termos desta Portaria.

.....

Art. 9º.....

.....

XX - celebrar convênio, como representante do FAR, com o Ente Público Local, para recebimento de aportes financeiros desse ente, nos termos desta Portaria.

.....

Art. 10.....

.....

XVI - informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária;

XVII - zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável; e

XVIII - na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador:

a) apoiar o condomínio na gestão das demandas relativas ao elevador, no âmbito do Trabalho Social, conforme ato específico dessa matéria; e

b) celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para efetuar o aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem o valor da subvenção financeira destinado a ajuda de custo para a manutenção do equipamento, estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim.

.....

Art. 11.....

.....

XII - firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

XIII - exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria; e

XIX – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, prestar apoio técnico ao condomínio constituído para a contratação de empresa de manutenção; e

XX – na hipótese de regime de propriedade condominial, apresentar ao Agente Financeiro estimativa da taxa condominial a ser paga pela família beneficiária, com a segregação, quando couber, do valor referente à manutenção de elevadores, no âmbito do fluxo de dados a serem encaminhados ao Ministério das Cidades.

.....

Art. 12.....

.....

§ 2º Na hipótese de regime de propriedade condominial, é de exclusiva e integral responsabilidade das famílias beneficiárias a manutenção, gestão e pagamento das contas do condomínio, ressalvados eventuais equipamentos de uso comum instalados em área pública, sob gestão do ente público local.

5.23. Na sequência, promove-se adequação ao art. 13 do ato objeto de alteração, de modo a suprimir o valor defasado do limite da subvenção econômica de R\$ 170.000, 00 para a linha de atendimento, uma vez que o referido limite foi atualizado pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 16 de maio de 2025, que alterou o valor disposto na Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023. Opta-se, ainda, por fazer menção genérica ao ato conjunto, uma vez que, ocasionalmente, a portaria interministerial vigente poderá vir a ser substituída. Sendo assim, sugere-se a redação que segue:

Redação vigente

Art. 13 A subvenção econômica concedida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial às famílias beneficiárias do Programa é limitada a R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, conforme Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023.

Redação proposta

Art. 13 A subvenção econômica concedida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial às famílias beneficiárias do Programa é limitada ao valor disposto no ato interministerial vigente para a linha de atendimento.

5.24. Propõe-se, ainda, inclusão do art. 14-A à Portaria MCID nº 724, de 2023. A numeração do dispositivo decorre da relação da matéria com o art. 14 da norma, que trata dos itens passíveis de custeio pelo FAR. Esse dispositivo em especial foi elaborado com a participação de consultoria jurídica do Gestor do FAR, que sugeriu redação, notadamente dos §1º a 3º, com o intuito de resguardar o Fundo em relação a potenciais riscos de ações que busquem imputar ao FAR e ao Programa a responsabilidade e os custos com os elevadores, que cabem, de fato, ao condomínio.

5.25. De outro modo, haja vista se tratar de famílias de baixa renda e que possivelmente não estão habituadas com o equipamento, tampouco com regras condominiais, o MCMV-FAR concederá, além das ações de capacitação realizadas no âmbito do Trabalho Social, subvenção ao condomínio, a título de ajuda de custo, a fim de garantir que ele possua recursos para efetuar a contratação da empresa de manutenção e, assim, promover a sustentabilidade do elevador.

5.26. Conforme esquemas dispostos no item 4.6 deste Parecer, o planejamento para a implementação dos elevadores envolve subvenção destinada à ajuda de custo para manutenção do equipamento, a ser reservada no âmbito do Valor do Investimento do empreendimento no momento de sua contratação, com base nos orçamentos de empresas de manutenção apresentados pela construtora no âmbito dos trâmites de análise de viabilidade da proposta. Por essa razão, trata-se de valor invariável, que, a partir da entrega das unidades habitacionais às famílias beneficiárias, será repassado ao condomínio em parcelas fixas mensais.

5.27. A medida perdurará por 60 meses, prazo equivalente ao período de alienação do imóvel à família beneficiária, conforme art. 15 da Portaria MCID nº 724, de 2023. Após esse período, quitada a dívida contratual e transferida a propriedade definitivamente à família, cessa o vínculo do FAR com o empreendimento. Ademais, depreende-se que, findo o período da ajuda de custo, o condomínio já terá maturidade para gerir e arcar com as despesas decorrentes dos elevadores. Além disso, a família beneficiária possuirá o imóvel desimpedido para transferências inter vivos.

5.28. Por fim, haja vista se tratar de matéria nova à linha de atendimento e que possui minúcias operacionais a serem detalhadas, a norma se remete a regulamento do Gestor do FAR, que disporá acerca da operacionalização da medida e orientará os atores participantes do processo.

5.29. Diante do exposto, propõe-se o seguinte dispositivo:

Redação proposta

Art. 14-A Na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, o Valor do Investimento contemplará subvenção destinada à ajuda de custo para manutenção do equipamento, que corresponderá ao orçamento de manutenção aprovado no âmbito da análise de viabilidade definitiva do empreendimento, nos termos regulamentados pelo Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial.

§1º O valor da subvenção será repassado ao condomínio pelo Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, em parcelas mensais e fixas pelo período improrrogável de 60 (sessenta) meses, sendo vedada a majoração da subvenção, independentemente da ocorrência de aditamentos ou de resolução do contrato.

§2º A subvenção de que trata o *caput* não implica em qualquer responsabilidade do FAR ou do Agente Financeiro, direta, indireta ou solidária, pela prestação de contas do serviço ou pelo cumprimento do contrato celebrado entre o condomínio e a empresa de manutenção de elevadores, nem pela manutenção dos referidos equipamentos.

§3º A subvenção de que trata o *caput* cessará após 60 (sessenta) meses, impreterivelmente, independentemente de prévio aviso ou notificação.

5.30. Em seguida, acresce-se o art. 14-B, em diálogo com o art. 14-A, que trata da disponibilização de subvenção para manutenção do elevador, a fim de circunscrever a possibilidade de empreendimento com previsão desse equipamento exclusivamente em terreno de qualificação superior no âmbito dos recortes territoriais A1, B1 e C1 previstos na Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2025, isto é, para Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	
	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	180.500	170.000
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	176.000	162.000
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	170.500	161.000

5.31. Haja vista a necessidade de se possuir maior dimensão do impacto dos elevadores em empreendimentos da linha de atendimento MCMV-FAR, a restrição pretende garantir que os elevadores sejam, inicialmente, implementados apenas em localidades que potencialmente possuem menor disponibilidade de terrenos disponíveis para construção, em razão de sua densidade demográfica. Por outro lado, a restrição não se aplica às operações de requalificação de imóvel, uma vez que se trata de edificações previamente existentes, as quais, portanto, podem dispor de elevador independente de sua localidade.

5.32. Ante o exposto, propõe-se o seguinte acréscimo à norma:

Redação proposta

Art. 14-B A implementação de empreendimento habitacional com previsão de elevador fica restrita aos terrenos de qualificação superior, conforme item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e aos Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes, conforme Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, excetuadas as duas condições para operações de requalificação de imóveis.

5.33. Promove-se, ainda, acréscimo dos §§ 3º e 4º ao art. 24 da Portaria MCID nº 724, de 2023, que trata das contrapartidas obrigatórias do ente público local. Conforme esquemas dispostos no item 4.6 deste Parecer e esclarecimentos à inserção do art. 14-A, o Valor do Investimento do empreendimento contemplará subvenção a ser concedida ao condomínio, a título de ajuda de custo, a fim de garantir que ele possua recursos para efetuar a contratação da empresa de manutenção do elevador.

5.34. Diante dessa formatação, identifica-se a possibilidade de existências de despesas adicionais não cobertas pela ajuda de custo reservada, a exemplo de correção de valores do serviço de manutenção e reparo ou troca de peças, razão pela qual implementa-se, adicionalmente, a exigência de convênio entre o Gestor do FAR, representado pelo agente financeiro, e o ente público local, para que esse ente aporte valores a serem utilizados diante da ocorrência de despesas adicionais, conforme esquema 2 do item 4.6.

5.35. Importa observar que, assim como o art. 14-A proposto, a redação para o dispositivo em questão foi elaborada com contribuições da área jurídica do Gestor do Fundo, com o intuito de estabelecer as diretrizes que pautarão o convênio a ser celebrado, a exemplo da menção à conta caução e os trâmites para utilização dos valores nela aportados.

5.36. Ademais, de modo a garantir que o convênio possua, desde a entrega das unidades habitacionais, recursos e, assim, possa garantir o célere repasse de valores ao condomínio para cobertura de despesas adicionais com os elevadores, o §4º proposto prevê aporte financeiro do ente público mínimo de 20% do valor do contrato de manutenção, o qual deverá ser reposto, caso utilizado.

5.37. Sendo assim, propõe-se os seguintes acréscimos ao art. 24:

Redação proposta

Art. 24.....

.....

§ 3º Na hipótese de empreendimento com previsão de elevador, o Ente Público Local deverá:

I - celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses, a partir da entrega do empreendimento, objetivando aporte financeiro destinado à complementação da subvenção fixa e invariável de que trata o art. 14-A desta Portaria;

II - autorizar o débito na conta caução de que trata o §4º deste artigo, quando necessário;

III - proceder o acompanhamento de serviços eventualmente executados e adotar ações fiscalizatórias das instalações e do funcionamento do equipamento; e

IV – repor o numerário na conta caução quando necessário, de modo a conservar o percentual fixado no §4º deste artigo.

§4º O aporte financeiro previsto no inciso I do §3º deste artigo equivalerá a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor total do contrato de manutenção de elevadores vigente e deverá ser mantido em conta caução no Agente Financeiro, em nome do depositante.

5.38. Na sequência, em razão dos elevadores se tratar de matéria recente, inclui-se ao inciso I do art. 25 da norma, a alínea "d", referente à impedimento de participação na linha de atendimento para o ente público que não aportar a contrapartida de que trata o art. 24, § 3º e 4º, relativa ao convênio para cobertura de despesas com os elevadores.

5.39. Na oportunidade, promove-se a alteração do § 3º do dispositivo, a fim de dispensar dos impedimentos imputados ao ente público a empreendimento destinado ao atendimento da nova meta, inaugurada pela Portaria MCID nº 488, de 2025, para atendimento a municípios nos quais o cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR, nos termos do item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, tenha representado a frustração de atendimento habitacional.

5.40. A medida justifica-se pela sensibilidade da meta, que pretende-se solucionar investimentos pregressos do Programa com problemas multifatoriais que impediram a conclusão do empreendimento ao oferecer a possibilidade de nova contratação, conforme detalhado no Parecer de mérito nº 8/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5670964). Prioriza-se, portanto, a concretização dessa meta à resolução de eventual impedimento identificado, assim como ocorre nas metas de atendimento à localidade impactada por obra pública federal ou por situação de emergência ou calamidade pública.

5.41. Dessa forma, propõe-se a redação seguinte:

Redação vigente

Art. 25.....

I -

.....

b) realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, em empreendimentos contratados a partir de 2023, até que seja efetuada a primeira liberação de recursos do convênio; ou

c) execução de infraestrutura externa que impeça a entrega de empreendimento concluído, até que se conclua a infraestrutura em questão, exceto quando a referida pendência de execução tiver causa fora da competência do Ente Público Local.

.....

§ 3º Na hipótese de empreendimento destinado aos atendimentos de que trata o art. 2º, incisos II e III, fica afastada a aplicação dos impedimentos de que trata o inciso I do caput.

Redação proposta

Art. 25.....

I -

.....

b) realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, em empreendimentos contratados a partir de 2023, até que seja efetuada a primeira liberação de recursos do convênio;

c) execução de infraestrutura externa que impeça a entrega de empreendimento concluído, até que se conclua a infraestrutura em questão, exceto quando a referida pendência de execução tiver causa fora da competência do Ente Público Local; ou

d) ausência de aporte financeiro no convênio de que trata o art. 24, *caput*, § 3º, inciso I, desta Portaria, na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, até que o ente regularize a pendência.

.....

§ 3º Na hipótese de empreendimento destinado aos atendimentos de que trata o art. 2º, incisos II, III, e V fica afastada a aplicação dos impedimentos de que trata o inciso I do *caput*.

5.42. Ainda na matéria relativa aos elevadores, propõe-se acréscimos ao § 1º do art. 28 da norma, que trata da contratualização do empreendimento habitacional, da qual o ente público local é parte, a fim de formalizar os compromissos por ele assumidos. Nesse sentido, em diálogo com os demais dispositivos alterados ou acrescidos à Portaria MCID nº 724, de 2023, para tratar da questão, elenca-se as responsabilidades do ente público referentes aos elevadores, de modo a constarem no contrato da operação.

5.43. Ademais, promove-se adequação da redação disposta no § 7º vigente, para adequar o papel da construtora à competência incluída na norma e para alinhamento com a regra prevista no subitem "ii" da alínea "b" do inciso VIII do item 4 da Tabela 1 do Anexo III da Portaria MCID nº 725, de 2023, cuja redação foi alterada pelos motivos expostos no Parecer de mérito nº 02/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID (5681187):

Redação vigente

Art. 28.....

§ 1º.....

V - cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato; e

VI - responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública.

.....

§ 7º Deverá constar no contrato do empreendimento habitacional, com previsão de elevador, a obrigação da empresa do setor da construção civil de realizar a contratação da manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica e garantia estendida por 60 (sessenta) meses.

Redação proposta

Art. 28.....

§ 1º.....

V - cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato;

VI - responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública; e

VII – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador:

a) apoiar o condomínio na gestão das demandas relativas ao elevador, no âmbito do Trabalho Social, conforme ato específico dessa matéria; e

b) celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para efetuar o aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem a subvenção destinada à ajuda de custo estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim.

.....

§ 7º Deverá constar no contrato do empreendimento habitacional com previsão de elevador, a obrigação da empresa do setor da construção civil em dar suporte ao condomínio para a contratação de empresa de manutenção preventiva e corretiva do elevador.

5.44. Finalmente, em alinhamento com os demais dispositivos, propõe-se alteração ao art. 29 da norma, de modo a adequar a redação relativa ao contrato de manutenção dos elevadores e, ainda, acrescer a celebração do convênio como item exigido para autorização de entrega do empreendimento habitacional, haja vista se tratarem de instrumentos precípuos para o regular funcionamento do empreendimento após a entrega das unidades habitacionais. Sendo assim, são promovidas as alterações seguintes:

Redação vigente

Art. 29.....

.....

VI - comprovação da efetivação do contrato de manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica e garantia estendida por 60 (sessenta) meses, para os empreendimentos habitacionais com previsão de elevador; e

Redação proposta

Art. 29.....

.....

VI – na hipótese de empreendimento com previsão de elevador:

a) a comprovação da efetivação do contrato de manutenção preventiva e corretiva do elevador por 60 (sessenta) meses; e

b) celebração do convênio entre o Ente Público Local e o Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem subvenção destinada à ajuda de custo estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim.

PORTARIA MCID Nº 725, DE 2023

5.45. O art. 2º propõe alteração à Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

5.46. O dispositivo a ser alterado trata do direcionamento da janela da área de serviço para poço interno, solução essa que foi vedada com a publicação da Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, que deu nova redação à Portaria MCID nº 725, de 2023. À época, o veto objetivou evitar a construção de áreas de serviço sem iluminação e ventilação naturais. Não obstante, em diálogo com o setor da construção civil e com a equipe de engenharia do agente financeiro CAIXA, construiu-se o entendimento que, em determinadas situações, essa solução projetual é aceitável.

5.47. Nessa linha, propõe-se admitir o direcionamento da janela da área de serviço para poço interno, desde que garantida ventilação e iluminação naturais, nos termos na NBR 15.575, a qual estabelece níveis de iluminância geral para iluminação natural que compreendem a área de serviço (maior ou igual a 60). E, adicionalmente, estabeleceu-se que o poço deve desempenhar o papel de “torre de ventilação”, sem enclausuramento no térreo, facilitando a ventilação cruzada e inibindo o despejo de lixo.

Redação vigente

ANEXO II

1

Tabela 1.....

.....

4

III

.....

b) É vedado direcionar as janelas de salas, de dormitórios ou de áreas de serviço para poços internos.

Redação proposta

ANEXO II

1

Tabela 1.....

.....

4

III

.....

b) É vedado direcionar as janelas de salas e de dormitórios para poço interno. Fica admitido direcionar a janela da área de serviço para poço interno, desde que garantida ventilação e iluminação naturais, nos termos da NBR 15.575. O poço deve desempenhar o papel de “torre de ventilação”, sem enclausuramento no térreo, integrando-o à área comum do edifício.

PORTARIA MCID Nº 520, DE 2024

5.48. O art. 3º trata das alterações à Portaria MCID nº 520, de 2025, 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 que tiveram a unidade habitacional destruída ou interdita definitivamente em decorrência do estado de calamidade pública ocorrido no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do disposto no Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

5.49. Especificamente, a alteração inclui os §§7º e 8º ao art. 8º na norma, a fim de explicitar que as operações de que tratam a portaria, integrantes do MCMV-FAR, são contempladas pela redução de valores referentes aos emolumentos cartorários dispostos no art. 43 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, nos termos do art. 7º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

5.50. A medida pretende facilitar o fluxo operacional do agente financeiro junto aos cartórios e mitigar riscos de despesas adicionais ao FAR. Ademais, a redação foi reproduzida da Portaria MCID nº 554, de 2025, que trata dos mesmos instrumentos contratuais. Conforme detalhado no Parecer de mérito nº 10/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5849690):

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.

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.

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 cartórios sejam custeados pelo FAR, inclusive com a redução de valores de emolumentos para operações do MCMV-FAR previsto em ambas leis do Programa.

5.51. Nesse sentido, propõe-se o seguinte acréscimo à norma:

Redação proposta

Art. 8º.....

.....

§ 7º O contrato de transferência da unidade habitacional à família elegível deverá prever, como despesa operacional do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, o pagamento de taxas, impostos incidentes e emolumentos cartorários indispensáveis à regularização do imóvel, observadas as normas do regulamento aprovado pela assembleia de cotistas do Fundo.

§ 8º O pagamento dos emolumentos cartorários referidos no § 7º deste artigo fará jus à redução prevista no art. 43 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, nos termos do art. 7º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

PORTARIA MCID Nº 488, DE 2025

5.52. O art. 4º propõe alteração à Portaria MCID nº 488, de 2025, que estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito 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, e revoga a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

5.53. A alteração do inciso I do art. 4º da mencionada portaria tem como objetivo estabelecer a condição de proponente ao ente público na hipótese de proposta de empreendimento em terreno do FAR, tal como ocorre nos casos em que há doação de terreno público, já prevista nesse artigo.

5.54. A modificação visa ao atendimento das situações em que terreno objeto de desmobilização, ou seja, originário do investimento pregresso cancelado, for destinado à proposição de novo empreendimento que atenda às especificações urbanísticas dispostas no Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

5.55. Considerando que a manutenção do terreno no FAR para reingresso de nova proposta está prevista no item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, a proposição de proposta por empresa construtora poderia trazer prejuízos à concorrência de demais empresas. Sendo assim, o reingresso de proposta no imóvel desmobilizado deve ser de exclusividade do ente público, que deverá promover chamamento público para seleção de empresa.

5.56. Nesse sentido, propõe-se a seguinte redação:

5.57.

Redação vigente

Art. 4º.....

I - ente público local (municipal, distrital ou estadual), na hipótese de doação de imóvel público para implementação do empreendimento habitacional; ou

Redação proposta

Art. 4º.....

I – ente público local (municipal, distrital ou estadual), nas hipóteses de doação de imóvel público ou de terreno de propriedade do FAR, proveniente de desmobilização, para implementação de empreendimento habitacional; ou

5.58. O **art. 5º**, por sua vez, estipula que o Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial deverá regulamentar o disposto no art.1º, isto é, as alterações à Portaria MCID nº 724, de 2023, em até 15 dias da sua publicação. O dispositivo confere ao Gestor do FAR tempo hábil para eventuais adequações aos seus manuais internos e aos sistemas necessários, conforme alinhado com esse ator. Para as demais alterações, não é necessário prazo adicional, uma vez que a operacionalização prescinde de regulamentação adicional desse Gestor.

5.59. Finalmente, o **art. 6º** estabelece que a portaria entra em vigor na data da sua publicação, considerando que as medidas a serem instituídas foram previamente pactuadas com o Gestor do FAR e com o agente financeiro e que se referem a adequações de normas em execução, cujos interessados aguardam orientações para prosseguir com os trâmites das propostas de empreendimentos habitacionais. 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. DA 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 de custos aos atores envolvidos ou de despesas orçamentárias para além daquelas já previstas e especificadas na:

- a) 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; e
- b) Nota Técnica nº 67/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5541947), referente ao crédito extraordinário de recursos para a Ação Orçamentária - 00AF, destinada ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para o atendimento de vítimas nos municípios do RS impactados pela calamidade.

6.6. A minuta tampouco repercute de forma substancial nas políticas mencionadas, uma vez que se limita a alterar normas da linha de atendimento já vigentes e apropriadas pelos atores envolvidos.

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

7.1. 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.

7.2. **Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:** o problema que o ato visa solucionar é a inadequação de dispositivos do marco normativo da linha de atendimento do MCMV-FAR, inclusive sua intersecção com o MCMV-Reconstrução, às questões apresentadas ao longo da implementação do Programa e da análise das propostas de empreendimento habitacional, notadamente a ausência de detalhamentos necessários para a implementação de empreendimentos com previsão de elevador.

7.3. **Objetivos que se pretende alcançar:** adequar o marco normativo da linha de atendimento, a fim de garantir a viabilidade das propostas e, em última análise, para cumprir o objetivo de provisão habitacional.

7.4. **Identificação dos atingidos pelos atos:**

7.4.1. 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.

7.4.2. 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. Cabe ressaltar que as medidas propostas no ato em questão foram compartilhadas previamente com esses atores para ciência e providências necessárias.

7.4.3. O ente público local é afetado pela norma, na qualidade de proponente ou apoiador da operação, uma vez que assume responsabilidades de sua competência, inerentes à implementação do empreendimento habitacional.

7.4.4. As empresas do setor da construção civil e os Entes Públicos Locais, na qualidade de proponentes ou apoiadores da linha de atendimento, são igualmente atingidos pela norma, uma vez que suas propostas serão submetidas aos ritos e diretrizes previstos na norma.

7.4.5. Finalmente, as famílias beneficiárias serão atingidas positivamente pelo ato, uma vez que a adequação das normas adequará ou aprimorará o regramento para ingresso de propostas e contratação dos empreendimentos habitacionais ou da formalização do negócio do imóvel que, em última análise, se materializará em unidade habitacional com a qual a família público-alvo da linha será contemplada.

7.5. **Estratégia e prazo para implementação:** o ato em proposição foi compartilhado com o Gestor do FAR e com o agente financeiro, que possuem ciência da norma e, portanto, estão em processo de operacionalização do regramento naquilo que for necessário. Ademais, esta Secretaria Nacional de Habitação comunicará a Assessoria de Comunicação deste Ministério a fim de atualizar o *site* para conhecimento dos proponentes interessados, sendo procedimentos necessários para garantir a implementação das medidas.

7.6. **Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas:** conforme especificado no item 6 deste 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 para além daquelas já previstas e especificadas:

a) 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; e

b) Nota Técnica nº 67/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5541947), referente ao crédito extraordinário de recursos para a Ação Orçamentária - 00AF, destinada ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para o atendimento de vítimas nos municípios do RS impactados pela calamidade.

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. 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.

8.2. 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

[assinado eletronicamente]

PAULO ALAS

Coordenador

[assinado eletronicamente]

TATIANE LEONEL SILVARES RESENDE

Coordenadora

[assinado eletronicamente]

BRENO MOLINAR VELOSO

Coordenador-Geral de Assuntos Estratégicos

[assinado eletronicamente]

KEYLA NUNES DA SILVA

Coordenadora-Geral de Produção e Aquisição Subsidiada Urbana

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 (5935572), 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 04/07/2025, às 19:19, 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 04/07/2025, às 19:20, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Keyla Nunes da Silva, Coordenadora-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana**, em 04/07/2025, às 19:20, 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 04/07/2025, às 19:22, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Leonel Silveiras Resende, Coordenadora**, em 04/07/2025, às 19:24, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Alas Rossi, Coordenador**, em 04/07/2025, às 19:26, 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 04/07/2025, às 23:02, 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 **5908897** e o código CRC **0F085084**.

80000.004270/2024-12