



Ministério das Cidades
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Provisão Habitacional
Coordenação-Geral de Produção e Aquisição Subsidiada Urbana

Parecer de mérito nº 02/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.001139/2023-12

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. ASSUNTO

Proposta de portaria (SEI 5700397) que altera a 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; todas integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

2. REFERÊNCIAS

- 2.1. Constituição Federal de 1988;
- 2.2. Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998;
- 2.3. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001
- 2.4. Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023;
- 2.5. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.6. Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.7. Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023;
- 2.8. Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024;
- 2.9. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023;
- 2.10. Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023;
- 2.11. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- 2.12. Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023; e
- 2.13. Portaria MCID nº 728, de 15 de junho de 2023.

3. DA COMPETÊNCIA PARA A PRÁTICA DO ATO

- 3.1. Trata-se da análise de mérito relativa à proposta de 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 (MCMV-FAR e MCMV-Entidades, respectivamente), de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho 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, 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.

4. DO CONTEXTO

4.1. A Portaria MCID nº 725, de 2023, compõe o marco normativo necessário à efetiva implementação das linhas de atendimento de provisão subsidiada MCMV-FAR e MCMV-Entidades, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

4.2. As especificações trazidas por essa portaria instruíram o enquadramento, a priorização e a contratação de mais de 130 mil unidades habitacionais durante o ciclo 2023/2024. Não obstante, desde a sua publicação, estão sendo registradas questionamentos por parte dos atores envolvidos no programa. Enquanto muitos foram objeto de esclarecimento e superados, outros geraram amadurecimento e avaliação da pertinência de adequação normativa por parte do ministério, o que vêm ocorrendo paulatinamente ao longo do processo.

4.3. A inauguração de novo ciclo de contratação, entretanto, representa uma janela de oportunidade singular para um alteração mais aprofundada. E nesse contexto, foram recepcionadas e analisadas mais de 130 sugestões de alteração à portaria, oriundas das próprias equipes técnicas do Departamento de Produção Social da Moradia (DPSM) e do Departamento de Provisão Habitacional (DPH), desta SNH; da Secretaria Executiva do Ministério da Cidades, notadamente enfocando os critério de sustentabilidade ambiental (Processo SEI nº 80000.002677/2025-88); da Casa Civil; da Caixa Econômica de Federal (CAIXA), na qualidade de agente financeiro (AF) e do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial; e de entidades de classe como o Fórum Norte e Nordeste da Indústria da Construção (FNNIC), a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), e a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

4.4. Tais contribuições foram sistematizadas e debatidas à luz das diretrizes que orientam o PMCMV (SEI 5708573), em reuniões conduzidas por esta Coordenação-Geral de Produção e Aquisição Subsidiada Urbana (CGPS) ao longo dos meses de janeiro, fevereiro de março. Justificando a decisão, foram acatadas cerca de 45 sugestões, que tiveram a redação afinada em conjunto com a CAIXA e com o DPSM.

4.5. Aparte, foi conduzido um estudo junto ao AF para a atualização dos valores máximos de provisão, tema do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023. Como detalhado na Nota Informativa nº 3 (SEI 5708608), o estudo trouxe uma nova metodologia de precificação, que teve por base os dados referentes às contratações MCMV-FAR durante o ciclo 2023/2024, e o desenvolvimento de projetos de referência pelo AF.

4.6. Expõe-se, a seguir, as motivações e justificativas para as alterações propostas à norma.

5. DO MÉRITO

5.1. Tema do art. 1º da minuta de portaria em proposição, a sugestão de alteração dos Anexos I, II, III e V da Portaria MCID nº 725, de 2023, foi devidamente detalhada e justificada por meio da Proposta de Alteração à Portaria nº 725, de 2023 (SEI 5782084) e da Nota Informativa nº 3 (SEI 5708608), que compõem o processo em tela.

5.1.1.

Em síntese, a alteração ao **Anexo I - Especificações urbanísticas** objetivou:

- a) Tornar menos restritivo o padrão de inserção urbana "qualificação superior", através da ampliação da distância para a apuração de disponibilidade de infraestrutura, conforme recomendação da Casa Civil;
- b) Tornar mais restritivo o padrão de inserção urbana "qualificação mínima", exigindo a disponibilidade prévia de ao menos dois sistemas de infraestrutura urbana, ao invés de apenas um, e de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social, com o objetivo de estimular, cada vez mais, a produção em terreno de qualificação superior;
- c) Especificar que, no caso da qualificação superior, a necessidade de existência prévia de acesso a pelo menos dois estabelecimentos de comércio e serviço, tais estabelecimentos devem ter funções distintas, o que caracteriza um território com usos diversificados, almejado para os empreendimentos;
- d) Limitar a dispensa da observância aos itens preexistentes de qualificação do terreno às propostas de empreendimentos habitacionais destinadas ao atendimento de municípios com população igual ou inferior a 300.000 habitantes impactados por situação de emergência ou estado de calamidade pública, a partir do entendimento que de mesmo em situação de calamidade municípios de maior porte são capazes de produzir em terrenos de qualificação superior, com ganhos significativos em longo prazo; e
- e) Promover ajustes redacionais diversos.

5.1.2. Em síntese, a alteração ao **Anexo II - Especificações do projeto do empreendimento habitacional** objetivou:

- a) Reduzir eventuais custos de manutenção condominial pela limitação de áreas ociosas internas ao condomínio em até 30% da área total condominial;
- b) Simplificar as exigências para o projeto de terraplenagem, tendo em vista que o mesmo deve atender a NBR e é objeto de ART;
- c) Incentivar, sempre que possível, a ligação à rede pública de água e esgoto, limitando a solução fossa-sumidouro para edificações unifamiliares, em localidades onde comprovadamente não for possível a interligação no sistema de esgoto;
- d) Possibilitar o compartilhamento das infraestruturas públicas de água e esgoto entre empreendimentos, tendo em vista a redução do porte médio dos empreendimentos produzidos no âmbito das linhas de atendimento MVCMV-FAR e MCMV-Entidades no ciclo 2023/2024 (150 UH), o que torna injustificável e economicamente inviável a criação de uma infraestrutura individual;
- e) Melhorar a iluminação e ventilação das áreas de serviço dos apartamentos;
- f) Livrar da exigência de sala de síndico e espaço de lazer coberto os condomínios conformados por duas casas sobrepostas geminadas, nos quais não se faz razoável a criação de tais espaços;
- g) Ampliar o número de árvores nos empreendimentos, estabelecer um mínimo de área verde, bem como recomendar a realização de hortas urbanas, em consonância com a diretriz de sustentabilidade do programa e em linha com os esforços empreendidos pelo a Secretaria Executiva deste Ministério;
- h) Instituir exigência de colocação de tutores para a preservação das mudas de árvores plantadas; e
- i) Promover ajustes redacionais diversos, em consonância com o novo zoneamento bioclimático (NBR 15.220).

5.1.3. Em síntese, a alteração ao **Anexo III - Especificações do projeto do empreendimento habitacional** objetivou:

- a) Viabilizar o usos de formas de concreto padrão, pela redução do pé-direito mínimo em 5 cm, em atenção a demanda do setor da construção civil;
- b) Flexibilizar o projeto da área de serviço, permitindo o acesso frontal ou lateral à máquina de lavar;
- c) Dispensar a apresentação de planta de ampliação da UH, a fim de evitar a responsabilização do FAR pelo aparecimento de eventuais vícios construtivos decorrentes da realização de uma ampliação sem supervisão técnica adequada;
- d) Reduzir a área azulejada obrigatória nas áreas molhadas, promovendo a redução de custos de construção e em consonância com o padrão estético que vem se difundindo no mercado imobiliário, sem comprometimento do desempenho funcional;
- e) Dispensar a realização de contrapiso quando esse não for comprovadamente desnecessário, segundo a norma de desempenho NBR 15.575;
- f) Promover o ajuste das exigências quando proposta de empreendimento com elevador, tendo em vista que, segundo o próprio AF, o mercado não dispõe de elevadores com garantia estendida por 60 meses no mercado;
- g) Promover ajustes redacionais diversos, em consonância com o novo zoneamento bioclimático (NBR 15.220).

5.1.4. Por fim, em síntese, a alteração ao **Anexo V - Valores de provisão de unidade habitacional** objetivou:

- a) Revisão dos valores máximos de provisão, tendo em vista a eventual defasagem de valores em razão do tempo transcorrido desde a publicação da Portaria MCID nº 725, de 2025;
- b) Elaboração e aplicação de nova nova metodologia de precificação, tendo por base o histórico do ciclo de contratação MCMV-FAR 2023/2024 e o desenvolvimento de projetos de referência pelo AF, objeto da Nota Informativa nº 3 (SEI 5708608);
- c) Redefinição dos critérios para superação do valor máximo de provisão, destacando a necessidade de ajustes na região Norte, onde o custo de construção se mostra cerca de 10% maior que a média brasileira;
- d) Viabilizar e dar visibilidade a possibilidade de superação dos valores máximos de provisão quando o empreendimento for desenvolvido em terreno de qualificação superior;
- e) Possibilitar o eventual custeio de implantação de Sistema Fotovoltaico (SFV) pelo FAR;
- f) Na hipótese de doação de terreno, reduzir o aumento da área útil da unidade habitacional para, no mínimo, 3 m², destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos, tendo em vista o real peso do terreno no custo da unidade habitacional.

5.2. O **art. 2º**, por sua vez, relaciona, de forma expressa, todas as disposições da Portaria MCID nº 725, de 2023, que se propõe revogar, tal como estabelece o art. 15 do Decreto nº 12.002, de 2024.

5.3. O **art. 3º**, por fim, estabelece a vigência da norma a partir da data de sua publicação, dada a urgência da matéria explanada ao longo deste parecer, notadamente a iminente contratação dos

empreendimentos habitacionais da linha de atendimento MCMV-FAR e, ainda, considerando que as medidas a serem instituídas na norma foram previamente pactuadas com o Gestor do FAR e com o AF, 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 2024.

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

6.1. A minuta proposta se enquadra na hipótese de dispensa de realização de Análise de Impacto Regulatório (AIR), conforme disposto no inciso I, art. 4º, Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, uma vez que o ato normativo se amolda à definição de baixo impacto constante no Art. 2º, a saber:

- a) não provoque aumento expressivo de custos para os agentes econômicos ou para os usuários dos serviços prestados;
- b) não provoque aumento expressivo de despesa orçamentária ou financeira; e
- c) não repercuta de forma substancial nas políticas públicas de saúde, de segurança, ambientais, econômicas ou sociais.

6.2. Nesse sentido, configura-se como ato de baixo impacto, uma vez que não implica aumento de custos aos atores envolvidos, tampouco de despesas orçamentárias e financeiras, além de não provocar mudanças significativas na saúde, segurança, meio ambiente, economia ou sociedade, sobretudo de forma negativa.

6.3. Faz-se mister destacar que o ajuste em proposição respeita a disponibilidade orçamentária e financeira destinada às linhas de atendimento provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas e locação social de imóveis em áreas urbanas, operadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), uma vez que a alteração dos valores máximos de provisão se submete a disponibilidade orçamentária objeto de peça específica, neste momento, a Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023.

6.4. Por fim, comprehende-se que a alteração não prejudicará a promoção do atendimento de famílias, garantindo, dessa forma, o resultado planejado para o Programa Minha Casa, Minha Vida para o final de 2026.

7. DA OBSERVÂNCIA AO DECRETO 12.002, DE 22 DE ABRIL DE 2024

7.1. Inicialmente, cumpre esclarecer que o ato normativo foi elaborado em observância ao Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

7.1.1. E, em atendimento ao Art. 16 do mencionado decreto, a minuta de portaria explicita, no Art. 2º, que o ato normativo deverá entrar em vigor na data de sua publicação.

7.2. Passa-se, doravante, à descrição objetiva do conteúdo do parecer de mérito de que trata o art. 1º:

7.3. Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:

7.3.1. O problema que o ato visa solucionar é a necessária atualização de dispositivos do marco normativo do PMCMV, frente a questões apresentadas especialmente pelo Gestor Operacional do FAR e do FDS e pela área de engenharia do AF, sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais produzidos 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, MCMV-FAR e MCMV-Entidades, respectivamente, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

7.4. Objetivos que se pretende alcançar:

7.4.1. O ato em proposição tem por objetivo adequar o marco normativo das linhas de atendimento MCMV-FAR e MCMV-Entidades, a fim de garantir a viabilidade e a qualidade dos projetos empreendimentos habitacionais, em última análise, para cumprir o objetivo de provisão habitacional.

7.5. Identificação dos atingidos pelos atos:

7.5.1. 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.

7.5.2. Os procedimentos estabelecidos na norma envolvem, ainda, a atuação da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR, além do AF 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.

7.5.3. 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.

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

7.6. Estratégia e prazo para implementação

7.6.1. O ato em proposição foi compartilhado com o Gestor do FAR e com o AF, 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 sitio eletrônico da Pasta para conhecimento dos proponentes interessados, sendo procedimentos necessários para garantir a implementação das medidas.

7.7. Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas

7.8. 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.

7.9. Nesse sentido, pontua-se que o ato em proposição, promove tão somente a atualização dos valores máximos de provisão, sem ampliação da meta de contratação, que estará subordinada ao previsto na Lei Orçamentária Anual e, portanto, não representará impacto orçamentário ou financeiro no âmbito do orçamento destinado ao Ministério das Cidades.

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, ainda, que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, e com o Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024.

8.3. Nada mais havendo a aduzir, configuradas a motivação, a forma e a competência para prática do ato, submete-se o presente Parecer de Mérito à consideração superior, ao tempo em que propõe-se, caso 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]

PAULO ALAS ROSSI

Coordenador de Implementação

[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 (SEI 5700397) 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 28/04/2025, às 14:29, 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 28/04/2025, às 14:33, 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 de Implementação**, em 28/04/2025, às 14:39, 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 28/04/2025, às 19:11, 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 **5681187** e o código CRC **B9C90335**.