



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

Parecer de mérito nº 8/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID

Referência: 80000.001921/2025-95

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. ASSUNTO

Minuta de portaria (5778952) 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.

2. REFERÊNCIAS

- 2.1. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;
- 2.2. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
- 2.3. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023;
- 2.4. Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017;
- 2.5. Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.6. Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023;
- 2.7. Decreto nº 12.002, de 22 de abril de 2024;
- 2.8. Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023;
- 2.9. Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018;
- 2.10. Portaria MDR nº 1.096, de 15 de abril de 2020;
- 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 1.482, de 11 de novembro de 2023;
- 2.15. Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024;
- 2.16. Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024;
- 2.17. Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025;
- 2.18. Parecer nº 11/2022/CGIM/DPH/SNH (3563867);
- 2.19. Parecer de mérito nº 21/2022/CGPF/DPH/SNH (3870740);

- 2.20. Parecer nº 57/2023/CGPS/DPH/SNH (4555338);
- 2.21. Parecer de mérito nº 8/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID (4721487);
- 2.22. Parecer de mérito nº 5/2023/CGAE/DPH/SNH-MCID (4700226);
- 2.23. Parecer de mérito nº 20/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5483390);
- 2.24. Parecer de mérito nº 1/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5549228);
- 2.25. Parecer de mérito nº 02/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID (5681187);
- 2.26. NOTA n. 00110/2024/CONJUR-MCID/CGU/AGU (4859062);
- 2.27. Nota Técnica nº 17/2023/CGIC/DPH/SNH-MCID (4218538);
- 2.28. Nota Técnica nº 75/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID (4525963);
- 2.29. Nota Técnica nº 4/2024/CGAE/DPH/SNH-MCID (4840709);
- 2.30. Nota Técnica nº 64/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5405417);
- 2.31. Nota Técnica nº 3/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5651288);
- 2.32. Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305).

3. DA COMPETÊNCIA PARA A PRÁTICA DO ATO

3.1. De início, convém registrar os dispositivos que conferem ao Ministério das Cidades a competência para a edição do ato normativo em proposição, quais sejam, o art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, assim como o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, que atribuem ao Ministério das Cidades a competência pela política setorial de habitação.

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

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

3.4. O referido ato conjunto, em seu art. 1º, estabelece os valores limite das subvenções econômicas do Programa, ao tempo em que confere ao Ministério das Cidades competência para estabelecer valores inferiores de provisão habitacional, conforme características regionais e populacionais. O art. 2º, § 2º, da mesma norma prevê, ainda, que a meta de atendimento do Programa será distribuída de acordo com as necessidades habitacionais das regiões geográficas do país e com outros indicadores oficiais disponíveis, admitido o seu remanejamento conforme a existência de demanda qualificada.

4. DO CONTEXTO

4.1. Trata-se de inaugurar novo ciclo de recepção e contratação de propostas 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 (MCMV-FAR) para o exercício de 2025.

4.2. Em retrospectiva, a partir da Lei nº 14.620, de 2023, e do Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, que retomaram o Programa Minha Casa, Minha Vida, foi constituída a linha de atendimento MCMV-FAR, com amparo nos atos seguintes:

- a) Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023, que institui os limites de subvenção econômica, as metas de contratação e as remunerações dos agentes financeiros do Programa;
- b) Portaria MCID nº 724, de 2025, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento;
- c) Portaria MCID nº 725, de 2023, que trata das especificações urbanísticas, de projeto e de obra e dos valores de provisão habitacional; e
- d) Portaria MCID nº 727, de 2023, que trata da meta de contratação e da abertura do procedimento de enquadramento e contratação de propostas no âmbito da linha de atendimento.

4.3. Naquela ocasião, a meta da linha de atendimento foi estabelecida a partir da análise de disponibilidade financeira e orçamentária detalhada na Nota Técnica nº 17/2023/CGIC/DPH/SNH-MCID (4218538), posteriormente atualizada por meio da Nota Técnica nº 64/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5405417).

4.4. Neste momento, superados os procedimentos e prazos dispostos na Portaria MCID nº 727, de 2023, observa-se que há disponibilidade financeira e orçamentária para abertura de novo ciclo de contratações da linha de atendimento, conforme análise disposta na Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305), de modo a atingir a meta relativa à linha de atendimento para cumprimento da meta global de atendimento do Programa disposta na Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023, até 2026.

4.5. Destaca-se, ainda, a oportunidade de consolidar os aprendizados adquiridos no decorrer do ciclo de contratações iniciado em 2023, de modo a aprimorar continuamente a linha de atendimento. Nesse sentido, propõe-se, concomitantemente, a revogação da Portaria MCID nº 727, de 2023, sem prejuízos de propostas enquadradas por essa norma que tiveram a possibilidade de prorrogação do prazo para constituírem aptidão à contratação concedida por este Ministério, conforme detalhado na Nota Técnica nº 3/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5651288), as quais poderão migrar para o novo regramento.

4.6. Ademais, segue vigente o fluxo de apresentação de propostas no âmbito da meta disposta no art. 1º, inciso V, da Portaria MCID nº 727, de 2025, que foi recentemente inaugurada por meio da Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, a qual prevê rito de contratação semelhante ao estabelecido na minuta e proposição, de modo que não haverá fluxo distinto de propostas do novo ciclo de contratação e remanescentes do ciclo anterior concomitantemente. Considerando, ainda, o início dos trâmites da meta em questão, não há previsão para ela no ato em proposição.

4.7. Por fim, inova-se em relação à Portaria MCID nº 727, de 2023, com a instituição de meta 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, de modo a liquidar operações pendentes na carteira do FAR e, simultaneamente, garantir a provisão habitacional frustrada no Município, conforme detalhado nesta análise de mérito.

4.8. Convém observar que a previsão de meta para esse atendimento foi precedida de extensa discussão entre os diversos atores responsáveis pela implementação do MCMV-FAR, pautados pelo conhecimento adquirido com experiências pregressas de investimento e, também, pelo estudo pormenorizado de diversas situações-problema de investimentos concluídos sem qualquer expectativa de providência a ser adotada para sua solução, os quais impõem diversos prejuízos Programa. Esses trabalhos estão materializados nos Processos Administrativos números 59000.021859/2021-38 e 59000.012950/2022-43, especialmente nas manifestações técnicas Parecer nº 11/2022/CGIM/DPH/SNH (3563867), Parecer de mérito nº 21/2022/CGPF/DPH/SNH (3870740), Parecer nº 57/2023/CGPS/DPH/SNH (4555338) e Parecer de mérito nº 5/2023/CGAE/DPH/SNH-MCID (4700226).

5. DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

5.1. O art. 1º do ato em proposição descreve a finalidade da norma, qual seja instituir a meta e o procedimento para a 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 - MCMV-FAR.

5.2. Embora a finalidade do ato seja a mesma daquela que ensejou a publicação da Portaria MCID nº 727, de 2023, a qual se propõe a revogação, importa observar que o procedimento para alcance das contratações dos empreendimentos foi adequado em relação ao ato precedente, notadamente, a supressão, em regra, da etapa de enquadramento de propostas. A adequação em questão foi previamente modulada a partir dos aprendizados decorrentes da:

- a) Portaria MCID nº 727, de 2023, que formalizou a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de propostas da linha de atendimento, em que se constatou que os atos de enquadramento conferiram morosidade e engessamento ao processo de contratação;
- b) Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024, que estabeleceu rito de contratação mais célere para municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública, mediante recepção de propostas e análise pelo agente financeiro com dispensa de ato de enquadramento, em que se identificou redução da governança deste Ministério sobre o processo de contratação; e
- c) Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, que estabeleceu rito de contratação especificamente para propostas de empreendimentos habitacionais referentes à meta de atendimento direcionada às localidades impactadas por situações que tenham provocado o agravamento de suas necessidades habitacionais, em que se incorporou a celeridade promovida pela Portaria MCID nº 704, de 2024, paralelamente a mecanismos de acompanhamento deste Ministério sobre as metas de contratação, com parâmetros mais refinados em comparação à etapa de enquadramento da Portaria MCID nº 727, de 2023.

5.3. Dessa forma, culminou-se no ato em proposição, a partir do qual permite-se fluxo e análise contínuos de propostas de maneira desembaraçada e, por outro lado, estabelece-se prazos a serem observados, bem como publicação de portaria de aptidão à contratação em momento mais oportuno para cômputo da meta, sem prejuízos aos trâmites residuais que o proponente e o agente financeiro deverão concluir para a efetiva contratação.

5.4. O art. 2º esclarece a abrangência da norma aos interessados, em regra, Municípios acima de 50 mil habitantes, ao tempo em que a abrangência pode ser restrita a determinados Municípios em decorrência de exigências das metas de atendimentos específicas e, ainda, de parâmetros de distribuição territorial, com base no déficit habitacional e nas estimativas populacionais.

5.5. O recorte de Municípios foi pactuado entre este Ministério e a Casa Civil da Presidência da República, a partir do entendimento de que a linha de atendimento MCMV-FAR historicamente possui melhor desempenho em Municípios de maior porte populacional, em função das necessidades habitacionais e do interesse de participação das empresas do setor da construção civil, na qualidade de proponentes ou de executoras do empreendimento. Considerou-se, ainda, que o Programa possui outras linhas de atendimento mais aderentes às particularidades de Municípios de menor porte.

5.6. O procedimento de hierarquização de propostas divulgadas pela Portaria MCID nº 1.482, de 11 de novembro de 2023, resultado do enquadramento aberto pela Portaria MCID nº 727, de 2023, corrobora essa percepção, uma vez que foi necessário estabelecer corte de Municípios que, em determinadas Unidades da Federação, alcançaram porte inferior a 30 mil habitantes, mediante aplicação de metodologia que restringiu a concentração de unidades habitacionais em um mesmo município à luz da representatividade da sua população no universo de enquadramento e do seu porte populacional, conforme detalhado no Parecer de mérito nº 8/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID (4721487).

6.

DA META DE CONTRATAÇÃO

6.1. O art. 3º do ato estabelece meta de contratação de 110 mil unidades habitacionais, conforme análise da disponibilidade orçamentária e financeira da Ação Orçamentária 00AF, integralização de cotas ao Fundo de Arrendamento Residencial, especificada na Nota Técnica nº 4/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5687305), distribuída da seguinte forma:

- I – 100.000 (cem mil) unidades habitacionais destinadas ao atendimento do cadastro habitacional local;
- II – 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais destinadas a localidades impactadas pela realização de obras públicas federais com previsão de provisão habitacional vinculada;
- III – 2.000 (duas mil) unidades habitacionais destinadas a localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de julho de 2024 e 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 – 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais destinadas 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.

6.2. O § 1º do dispositivo esclarece que, assim como ocorre nas contratações pregressas da linha, definição originária do público que será atendido pelo empreendimento habitacional não impede o atendimento a outras hipóteses de destinação, desde que atendidos os requisitos específicos da meta e observado o disposto em ato normativo específico de definição de famílias beneficiadas, atualmente a Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024.

6.3. Especificamente para a meta de que trata o inciso I do dispositivo, isto é, atendimento do cadastro habitacional local, o § 2º apresenta limites que consideram o déficit habitacional total apurado pela Fundação João Pinheiro em 2022 para famílias com até um salário mínimo e estimativa da população dos municípios para 2024 elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), embasamento referenciado no § 4º, de modo a promover a aplicar os investimentos da linha de atendimento de forma proporcional às Unidades da Federação (UF) que possuam maior déficit absoluto e, paralelamente, promover a distribuição territorial dos investimentos no âmbito de cada UF, com base no porte populacional dos Municípios, respectivamente conforme Tabelas 1 e 2 dispostas na minuta.

6.4. Importa observar que a distribuição intermunicipal no âmbito de cada UF constitui inovação em relação ao ato precursor da minuta em análise, isto é, a Portaria MCID nº 727, de 2023, haja vista a supressão do ato de enquadramento das propostas referentes à meta do cadastro habitacional local. Desse modo, promove-se celeridade à contratação dos empreendimentos sem prejuízos à distribuição intermunicipal.

6.5. Os limites municipais sugeridos têm como referência o Passo 2 da metodologia de priorização de propostas aplicada ao universo de operações de que trata a Portaria MCID nº 1.482, de 2023 (Parecer de mérito nº 8/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID - 4721487), abaixo transcrita, aos quais foram aplicados ajustes em decorrência de tratativas realizadas junto à Casa Civil da Presidência da República.

PASSO 2: Concentração de UH em um mesmo município limitada ao seu porte populacional, conforme o seguinte critério:

Até 50 mil habitantes: 100 UH

Superior a 50mil até 100 mil habitantes: 200 UH

Superior a 100mil até 250 mil habitantes: 500 UH

Superior a 250mil até 500 mil habitantes: 1000 UH

Superior a 500 até 750 mil habitantes: 1.500 UH

6.6. Ademais, conforme dispõe o § 3º do art. 3º, dada as diversidades regionais, os limites municipais não se aplicam às capitais que concentram 40% da população de seu Estado, uma vez que

podem atender às demandas do seu respectivo arranjo populacional e, portanto, consumir a totalidade da meta daquela UF.

6.7. Enquadram-se nessa situação as capitais de Rio Branco - AC, Macapá - AP, Manaus - AM e Boa Vista - RR. A isenção das referidas capitais dos limites municipais dialoga com dados do último estudo divulgado pela instituição, "Déficit Habitacional no Brasil 2022", segundo o qual o déficit habitacional brasileiro corresponde a 6.215.313 domicílios, dos quais 37,16% (2.310.100 domicílios) concentram-se em 21 (vinte e uma) regiões metropolitanas de capitais estaduais. Adicionalmente, focaliza-se a meta especificamente nas capitais que concentram percentual significativo da população do Estado, de modo a mitigar a concentração de empreendimentos em Unidades da Federação que possuem outros Municípios com integração territorial e com capacidade institucional para absorver a demanda habitacional do Estado.

6.8. Por fim, a distribuição da meta por UF dialoga com o objetivo previsto art. 2º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, qual seja "ampliar a 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".

6.9. O § 5º, por sua vez, dispõe que meta prevista no inciso III, isto é, atendimento de localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública, observará a proporcionalidade entre o número de unidades habitacionais do empreendimento a ser contratado, conforme porte permitido, e o número de unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE), de modo que a meta guarde compatibilidade com a demanda por provisão habitacional gerada pelo desastre.

6.10. Já o § 6º do dispositivo especifica as condições para apresentação de proposta no âmbito da meta prevista no inciso IV, a qual decorre da necessidade de recomposição de meta habitacional suprimida em localidades impactadas com o cancelamento de operações submetidas à desimobilização, conforme previsto no item 6.7 da Portaria MCID nº 114, de 2018, referente às contratações do MCMV-FAR sob à égide da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

6.11. Em que pese esta Secretaria Nacional de Habitação (SNH) atuar primordialmente na finalização da carteira, isto é, na concessão de aporte adicional de recursos ou suplementação, visando à retomada e conclusão dos empreendimentos paralisados, algumas das operações ativas apresentam características que impõem a necessidade de soluções distintas daquelas aplicadas convencionalmente à maioria dos contratos que foram finalizados ou que estão em execução regular.

6.12. Nesse contexto, a desimobilização de imóveis, instituto já reconhecido desde a Lei nº 10.188, de 2001, foi incorporada à legislação do Programa como um gênero que comporta algumas espécies voltadas a solucionar a situação de empreendimentos habitacionais cuja permanência no programa tornou-se inviável. Assim, a medida foi instituída para sanear operações residuais da carteira, para as quais as vias ordinárias de conclusão e entrega regular dos imóveis não foram suficientes.

6.13. Esses empreendimentos apresentam problemas multifatoriais, tratando-se predominantemente de contratos firmados há mais de uma década, caracterizados por histórico de paralisação, dificuldades para a retomada das obras, problemas de segurança pública, ocupação irregular, problemas construtivos, baixa evolução das obras, entre outros. A manutenção desse passivo no programa gera impactos financeiros, operacionais, jurídicos, sociais e de imagem aos atores do programa, que, a partir da desimobilização, poderão ser mitigados.

6.14. Ademais, a medida alinha-se à decisão estratégica do Governo Federal em orientar os esforços na promoção de novos investimentos, mais qualificados e, por conseguinte, aderentes aos atuais parâmetros que refletem o robusto aperfeiçoamento promovido na legislação e nos procedimentos do MCMV-FAR, evitando a produção de empreendimentos de grande porte e em áreas desprovidas de equipamentos e serviços públicos, como ocorrido em contratações mais remotas do Programa e que coincidem com a situação de alguns dos empreendimentos com potencial de desimobilização.

6.15. Sob esse prisma, o Gabinete do Ministro de Estado das Cidades, a Secretaria Executiva e a SNH avaliaram a plausibilidade e legitimidade em oferecer aos Entes Públicos impactados com a

supressão das metas previstas nos empreendimentos desimobilizados nova meta para fins de compensação.

6.16. Em que pese a desimobilização abranger também a doação dos imóveis para que o Ente Público local promova a regularização da situação de empreendimentos irregularmente ocupados já consolidados, a medida proposta pela presente minuta de Portaria circunscreve-se a municípios afetados com cancelamentos de operações que levaram à redução da meta originalmente prevista para o empreendimento desimobilizado. Convém ressaltar, ainda, que a concessão da nova meta independe de a ação resultar na venda ou na doação do terreno, pois o fato ensejador do atendimento relaciona-se à necessidade de recomposição da meta habitacional perdida.

6.17. Embora o Ministério das Cidades tenha conhecimento prévio dos casos com indicativo de desimobilização, obtido por meio do levantamento realizado pelos agentes financeiros que atuam nas operações pregressas da modalidade MCMV-FAR, comprehende-se que se trata de processo fluído e paulatino, razão pela qual se opta por divulgar os Municípios abarcados pela meta no sítio eletrônico deste Ministério, de modo que a relação de localidade abrangidas possa ser incrementada com eventual constatação de outras operações pregressas que se enquadrem na medida.

6.18. Em síntese, as operações contempladas apresentam uma ou mais das seguintes características:

- a) baixa execução, cuja retomada seria muito dispendiosa e desvantajosa em relação à execução de novo empreendimento aos moldes dos padrões atualizados de inserção urbana e de especificação;
- b) questões técnicas que interditem a conclusão das obras, a entrega regular dos imóveis ou a permanência das famílias beneficiárias; ou
- c) ocupação irregular durante a execução do empreendimento e ausência de condições de habitabilidade, com manifestação de desinteresse do Ente Público pela retomada das obras.

6.19. Esse fluxo harmoniza-se ao disposto na Portaria MCID nº 114, de 2018, que atribuiu ao Gestor do Fundo, com base na manifestação favorável do agente financeiro, a partir de critérios técnicos, econômicos e sociais, a submissão dos casos sujeitos ao cancelamento à SNH, a quem compete autorizar a desimobilização, sempre que a medida mostrar-se mais adequada.

6.20. A medida, portanto, soma-se às ações voltadas ao encerramento das operações sem perspectiva de finalização e sobre as quais o Ente Público não dispõe de meios para a resolução. Assim, considerando os prejuízos decorrentes da frustração do empreendimento, seja pela repercussão social como pelo passivo a ser atendido, pretende-se promover novo atendimento habitacional equiparado àquele perdido.

6.21. Sendo assim, a previsão da meta em questão na minuta em comento possibilita a contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR para atendimento de municípios que tenham operações canceladas pelo Gestor Fundo, a partir da autorização da SNH, em conformidade com o item 6.7 da Portaria nº 114, de 2018, desde que observado os seguintes parâmetros elencados no § 6º do art. 3º:

- a) o quantitativo de unidades habitacionais correspondente ao número de unidades habitacionais canceladas na localidade;
- b) o porte de empreendimento habitacional previsto no inciso I, item 4 da Tabela 1 do Anexo II da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, sem prejuízo da apresentação de mais de uma proposta de empreendimento habitacional; e
- c) na hipótese de utilização do terreno originário do investimento pregresso que atenda às especificações urbanísticas dispostas no Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, a realização dos procedimentos previstos no item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018.

6.22. Nota-se que o ato em proposição não estabelece meta de atendimento destinadas a localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, como dispunha o art. 1º, inciso V, da Portaria MCID nº 727, de 2023, pois a meta em questão foi apenas recentemente aberta, a partir da publicação da Portaria MCID nº 47, de 2025, e a tramitação dessas propostas, portanto, transcorrerá em paralelo com as propostas das demais metas elencadas na minuta em análise.

6.23. Por fim, o § 7º do art. 3º estabelece a prerrogativa do Ministério das Cidades para atualizar a distribuição da meta de unidades habitacionais, a partir da avaliação do cenário de seu cumprimento ao longo do exercício; e ampliar ou reduzir os limites por Unidade da Federação e por Município dispostos na minuta, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício e de critérios como o desempenho das localidades frente às metas disponíveis e eventual frustração de contratações no âmbito da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

6.24. Conforme constatou-se no decorrer do andamento das propostas apresentadas no âmbito da Portaria MCID nº 727, de 2023, a previsão é necessária para permitir resposta célere ao agente financeiro, Gestor do FAR e proponentes, a partir da avaliação do cenário de tramitação das propostas, sem entraves à etapa de contratação.

7. DOS PROPONENTES

7.1. O art. 4º elenca os atores com legitimidade para apresentação de propostas, na qualidade de proponente, quais sejam, (1) ente público local (municipal, distrital ou estadual), na hipótese de doação de imóvel público para implementação do empreendimento habitacional, e (2) empresa do setor da construção civil. No decorrer dos procedimentos previstos pela Portaria MCID nº 727, de 2023, na qual inicialmente a hipótese de construtora proponente era restrita à meta do cadastro habitacional, verificou-se dificuldades dos Entes Públicos Locais para protocolizarem ou prosseguirem com propostas, em razão da indisponibilidade de terreno público para doação ao Programa ou, ainda, dificuldades para conclusão bem-sucedida de processo de seleção da construtora.

7.2. Nesse contexto, amplia-se a possibilidade de participação das construtoras nas demais metas, de modo a viabilizar as contratações para esses atendimentos específicos, sem prejuízos ao protagonismo do ente público, cuja anuência à proposta e assunção dos compromissos para com o empreendimento segue como condição para análise da proposta. Por outro lado, permanece a exigência de que o ente figure como proponente na hipótese de doação de imóvel público, uma vez que deverá promover o procedimento de escolha da empresa. Assim estabelece o § 1º do dispositivo, acerca da necessidade de que esse ator realize o procedimento de seleção da construtora, em consonância com o rito já praticado na linha de atendimento.

7.3. O § 2º do art. 4º da minuta em proposição dispõe que, independentemente do proponente do empreendimento habitacional, o ente municipal figurará como apoiador do empreendimento habitacional e assumirá os compromissos previstos na Portaria MCID nº 724, de 2023, de modo a viabilizar as questões de nível local imprescindíveis para a implementação do empreendimento, os quais podem ser estendidos ao ente estadual, para atuação conjunta, quando esse figurar como proponente, conforme detalhado na Nota Técnica nº 75/2023/CGAE/DPH/SNH/MCID (4525963), que discorre acerca da participação de entes públicos (Municípios, Estados ou Distrito Federal) na linha de atendimento, para fins de orientação ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial e ao agente financeiro.

7.4. Por fim, o § 3º expressa que o proponente e o ente municipal ou distrital deverão observar as condições dispostas na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que sejam vigentes com os devidos aprimoramentos para o novo ciclo de contratações da linha de atendimento.

8. DO INGRESSO DE PROPOSTAS

8.1. O art. 5º do ato em proposição dispõe sobre o ingresso de propostas. Uma vez que não haverá ato de enquadramento para a meta majoritária proposta, qual seja o atendimento ao cadastro habitacional local, a regra estabelece que serão aceitas as propostas de empreendimentos habitacionais que possuam terreno de qualificação superior, qual seja, nos termos do item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023. A medida pretende promover as propostas mais bem qualificadas sem a necessidade de etapa intermediária de priorização, que ocorreu no ciclo anterior e tornou mais moroso o processo de contratação, conforme descrito nos itens 5.2 e 5.3 deste Parecer.

8.2. Por outro lado, o § 1º admite a apresentação de proposta que possua terreno de qualificação mínima, conforme item 2 Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, no âmbito das metas destinadas aos atendimentos de que tratam os incisos II a IV do art. 3º desta Portaria, haja vista se tratar de metas de atendimento de maior sensibilidade, as quais se encontram associadas a outros investimentos federais ou, ainda, a ações de caráter emergencial, e, portanto, dispensam parte das exigências urbanísticas que poderia se sobrepor à provisão habitacional. Por fim, essas metas seguirão fluxo de enquadramento por meio de ato deste Ministério, conforme fundamentos descritos no item 10.5 deste Parecer.

8.3. O § 2º do art. 5º dispõe que, em todas as hipóteses, este Ministério das Cidades poderá suspender o ingresso de propostas a qualquer tempo, conforme análise do consumo da meta ao longo da etapa de contratação.

9. DAS EXIGÊNCIAS APLICÁVEIS ÀS PROPOSTAS

9.1. O art. 6º elenca em seus incisos a documentação pertinente para caracterizar o ingresso da proposta para todas as metas de atendimento, quais sejam:

- I – titularidade e mapeamento do imóvel;
- II – documentação comprobatória da qualificação do imóvel, conforme disposto no item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- III – tipo de edificação e quantidade de unidades habitacionais do empreendimento habitacional, conforme porte previsto no inciso I, item 4 da Tabela 1 do Anexo II da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;
- IV – anuência do chefe do poder executivo municipal ou distrital, ou representante por ele formalmente delegado, à proposta, com ciência expressa ao disposto no art. 4º, § 2º, desta Portaria, extensível ao chefe do poder executivo estadual, naquilo que couber e quando participante da operação, conforme regulamentação do Gestor do FAR; e
- V – comprovante de pagamento, ao agente financeiro, da tarifa correspondente aos custos operacionais relativos à análise da proposta.

9.2. Já o § 1º dispõe acerca de documentação adicionalmente exigida, a depender da meta ou da característica da proposta, a exemplo da ratificação da necessidade de atendimento habitacional, tratando-se da meta de atendimento à localidade impactada por obra pública federal, e do FIDE, na hipótese da meta de atendimento à localidade impactada por situação de emergência ou estado de calamidade pública. Nesse aspecto, destaca-se a exigência de anuência da Secretaria de Patrimônio da União à proposta a ser implementada em imóvel da União, de modo a ampliar a governança da SPU acerca do imóvel em questão, conforme tratativas entre esta Secretaria e a SPU.

9.3. O § 2º dispõe que é vedada ao agente financeiro a recepção de propostas que não contemplem a totalidade da documentação exigida, enquanto o § 3º esclarece que as propostas de empreendimentos habitacionais constituem provisão de unidades habitacionais, mediante construção de empreendimento habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente.

10. DO RITO PRÉVIO À CONTRATAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

10.1. O art. 7º estabelece que o agente financeiro deverá proceder à análise da documentação da proposta de empreendimento habitacional recepcionada, que incluirá a vistoria preliminar do imóvel,

momento em que será verificado se o terreno atende às especificações urbanísticas exigidas no Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023.

10.2. O parágrafo único do dispositivo esclarece que a vistoria do imóvel, nesse momento, se restringe à análise da aderência do terreno às especificações urbanísticas de que trata o Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, sem prejuízos às demais análises do agente financeiro para caracterizar a adequação e viabilidade da proposta, de modo a conferir celeridade ao prosseguimento da proposta à etapa de contratação, uma vez que o requisito preliminar consiste em verificar a qualificação do terreno. Paralelamente, o dispositivo esclarece ao proponente que o prosseguimento da proposta não gera garantia de pleno aceite do terreno em questão, uma vez que se submeterá às análises jurídicas e de engenharia do agente financeiro.

10.3. Na sequência, o **art. 8º** dispõe que, especificamente para propostas no âmbito da meta de atendimento ao cadastro habitacional local, o agente financeiro comunicará ao proponente a possibilidade de prosseguir com os trâmites exigidos para a contratação da proposta, conforme Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, ciente de que não há direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

10.4. A fim de conferir maior celeridade às contratações, o ato em proposição dispensa, em regra, a etapa de enquadramento de propostas, conforme mencionado no item 5.2. Dessa forma, as propostas que atenderem às disposições previstas no art. 5º para o ingresso de propostas e a documentação exigida no art. 6º serão admitidas pelo agente financeiro a prosseguirem para a etapa de contratação, a fim de serem contempladas em ordem cronológica, a partir do cumprimento dos requisitos estipulados pela linha de atendimento e nos limites das metas dispostas na minuta em comento.

10.5. De outro modo, o **art. 9º** prevê rito de enquadramento similar ao procedimento regido pela Portaria MCID nº 727, de 2023, para propostas apresentadas no âmbito das metas de atendimento destinadas a(s):

- a) localidades impactadas pela realização de obras públicas federais com previsão de provisão habitacional vinculada;
- b) localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2025 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil, que tenha ocasionado a destruição de unidades habitacionais; e
- c) 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.

10.6. Em que pese a constatação de que a etapa de enquadramento conferiu morosidade e engessamento ao processo de contratação, dada a sensibilidade das metas em questão, as quais se encontram associadas a outros investimentos federais ou, ainda, a ações de caráter emergencial, esta Secretaria entende como estratégica a manutenção do ato de enquadramento, que confere maior governança ao processo, sem prejuízos aos proponentes, uma vez que o prazo para contratação contará efetivamente a partir do ato de que trata o art. 11 da minuta em proposição (portaria de aptidão à contratação). Sendo assim, os §§ 1º ao 3º especificam o rito de encaminhamento da proposta que possua conformidade atestada pelo agente financeiro ao Ministério das Cidades para publicação das Portarias de enquadramentos das propostas.

10.7. Em todas as hipóteses, frise-se que o prosseguimento da proposta à etapa de contratação não caracteriza direito subjetivo de contratação, uma vez que o proponente deverá cumprir as exigências para contratação dispostas nos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724, de 2023, e, ainda, sujeitam-se à portaria de aptidão à contratação deste Ministério das Cidades, descrita nos dispositivos seguintes, que será publicada apenas na hipótese de disponibilidade orçamentária.

11. DO RITO PARA CONTRATRAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

11.1. O art. 10 reforça que compete à empresa do setor da construção civil responsável, em parceria com o ente público local, que prosseguir aos trâmites para contratação apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia do empreendimento habitacional, conforme estipulado pela linha de atendimento, enquanto o § 1º dispõe que o agente financeiro deve submeter ao Gestor do FAR as propostas de empreendimentos habitacionais detentoras de viabilidade preliminar de contratação.

11.2. O termo "viabilidade preliminar de contratação" passou a ser empregado a partir da Portaria MCID nº 47, de 2025. Conforme explicado na ocasião de tramitação daquele ato, no âmbito do Parecer de mérito nº 1/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5549228), o termo consolida o entendimento decorrente da realidade fática de que as propostas divulgadas nas "portarias de autorização à contratação" publicadas por este Ministério podem estar pendentes de adquirir aptidão definitiva para contratação, considerando que se fundamentam em ateste de aptidão do agente financeiro, no âmbito de sua competência para análise das peças que compõem a proposta, o qual pode envolver elementos passíveis de superação posterior.

11.3. Nesse contexto, o § 2º, no intuito de prever parâmetros para os itens que poderão caracterizar a viabilidade preliminar de contratação a ser verificada pelo agente financeiro, de modo a garantir a publicação de propostas que apresentem exequibilidade, faz referência à regulamentação do Gestor do FAR, validada por esta Secretaria Nacional de Habitação, que determinará os itens aceitáveis à aptidão da proposta.

11.4. O art. 11, por sua vez, trata da portaria de aptidão à contratação, a qual é motivada pela análise do agente financeiro que atesta a viabilidade preliminar da proposta, isto é, aquela que possui maturidade suficiente que permita ao agente financeiro indicar que constituirá uma contratação bem-sucedida, conforme definido em regulamento do Gestor do FAR.

11.5. Assim, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais das propostas com viabilidade preliminar de contratação, submetendo-a ao Ministério das Cidades para publicação da portaria de aptidão à contratação até 28 de agosto de 2026, observada a meta por localidade. O prazo pretende circunscrever as autorizações de contratação a cenário que permita estimar a provisão orçamentária com relativa segurança e, paralelamente, conferir prazo razoável aos proponentes para que providenciem os trâmites e documentações exigidas para a contratação.

11.6. Na sequência, o § 1º esclarece que, caso a meta da Unidade da Federação ou o limite municipal seja atingido, admite-se a extração marginal dos limites estabelecidos nas Tabelas 1 e 2 do § 2º do art. 3º pela última proposta com viabilidade preliminar atestada pelo agente financeiro na localidade em questão, de modo a orientar a atuação do agente financeiro na proximidade do alcance das metas, sem interditar o seu fluxo operacional.

11.7. Ainda de modo equivalente ao rito disposto na Portaria MCID nº 47, de 2025, considerando se tratar de viabilidade preliminar, conforme contextualizado acima, o ato em proposição concede prazo superior àquele estabelecido na Portaria MCID nº 727, de 2023. Nesse sentido, o § 2º do dispositivo estabelece o prazo de até 120 dias contados a partir da publicação da portaria para que proponente e o agente financeiro concluam as peças técnicas, financeiras, jurídicas, de engenharia e demais documentações necessárias para caracterizar a aptidão definitiva da proposta à contratação, nos termos dos arts. 26 a 28 da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, que tratam da documentação exigida, da análise do agente financeiro e, finalmente, da celebração do contrato para a implementação do empreendimento habitacional. O § 3º, por sua vez, concede Ministério das Cidades a possibilidade de suspender, temporária ou permanente, ou prorrogar o prazo de que trata o § 2º, de modo a promover a dinamicidade do processo diante de eventual necessidade de ajustes de prazo.

11.8. Constituída a aptidão definitiva da proposta, cuja análise compete ao agente financeiro, o § 4º autoriza a contratação da proposta de empreendimento habitacional, observado:

- a) o prazo de até 120 dias estabelecido no dispositivo; e
- b) o efetivo cancelamento do investimento pregresso pelo Gestor do FAR, para propostas no âmbito da meta de atendimento a municípios nos quais o cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR.

11.9. Desse modo, a efetiva contratação da operação prescinde de novo ato deste Ministério, de modo a desburocratizar o fluxo de contratações, uma vez que a aptidão à contratação da proposta terá sido previamente publicada no ato de aptidão à contratação de que trata o dispositivo, momento em que a meta terá sido computada, conforme estabelecido no § 5º subsequente, assim como a verificação da disponibilidade orçamentária e financeira.

11.10. Ademais, para a meta de atendimento a municípios nos quais o cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR, a contratação da operação é condicionada ao efetivo cancelamento da operação original, de modo a garantir que o objetivo da meta, qual seja, compensar o empreendimento frustrado e simultaneamente liquidar esse investimento e mitigar risco de futuras despesas ao Fundo, seja efetivado. Nesse contexto, o ato concede ao ente público responsável pela operação pregressa tempo razoável, correspondente ao período de tramitação da nova proposta, para efetivar o encerramento do contrato anterior.

11.11. O § 6º, por sua vez, estipula que será suspensa a recepção de propostas para o município que alcançar a meta da localidade previamente ao prazo de 28 de agosto de 2026, no âmbito da meta de que trata o art. 3º, inciso I, do ato em comento, de modo a não sobrecarregar os atores envolvidos na análise sem a disponibilidade de meta correspondente para contratação.

11.12. Na sequência, o § 7º dispõe que publicação da portaria de aptidão à contratação é condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira, sendo facultado ao Ministério das Cidades a suspensão temporária ou permanente ou a prorrogação do prazo de que trata o caput. O dispositivo dialoga com as constantes análises orçamentárias realizadas por esta Secretaria sopesando o ritmo de contratações, de modo a permitir balancear a apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais em consonância com o respaldo orçamentário para contratações.

11.13. O § 8º, por fim, determina que a portaria aptidão à contratação constituirá o marco inicial para fins de aplicação do reajuste pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), em conformidade ao art. 13, § 5º, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, a ser calculado até a data de efetiva contratação do empreendimento habitacional, observado o limite de subvenção econômica da linha de atendimento disposto no ato interministerial vigente.

11.14. Sobre a questão, importa observar que o dispositivo com previsão do reajuste em questão consta no § 4º do art. 28 da Portaria MCID nº 724, de 2023, que prevê reajuste pelo INCC à proposta de empreendimento habitacional, a contar da apresentação do planejamento orçamentário ao agente financeiro até a data da efetiva contratação do empreendimento, o qual se pretende alterar na sequência para se alinhar a redação ora proposta.

11.15. À época, a matéria foi objeto de provocação do Gestor do FAR (4776089) acerca da compatibilidade do dispositivo com o teor da Lei nº 10.192, de 2001, ocasião em que esta Secretaria Nacional de Habitação (SNH) remeteu a Nota Técnica nº 4/2024/CGAE/DPH/SNH-MCID (4840709) à CONJUR-MCID, com o entendimento de que a previsão de reajuste é circunscrita à etapa de contratação, isto é, de análise da proposta de empreendimento pelo Agente Financeiro, e portanto não se confunde com a correção de contrato de que trata a referida lei.

11.16. A SNH frisou, ainda, que o reajuste deveria respeitar o limite de subvenção econômica vigente para o recorte territorial em questão, efetivamente incidindo apenas nas propostas que forem submetidas ao FAR a preços limitados aos máximos estipulados no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023, que trata das especificações e valores de provisão da unidade habitacional na linha de atendimento MCMV-FAR.

11.17. A CONJUR-MCID, por sua vez, se manifestou por meio da NOTA n. 00110/2024/CONJUR-MCID/CGU/AGU (4859062), corroborando o entendimento da SNH. No entanto, com o avançar da etapa de contratação do MCMV-FAR, constatou-se morosidade na efetivação das contratações, fato que ensejou diversos pleitos (SEI 80000.008529/2024-96) para prorrogação do prazo de contratação então vigente, o qual sofreu diversas alterações.

11.18. Nesse contexto, a fim de mitigar prejuízos à empresa do setor da construção civil, em função da defasagem de valores desde a apresentação do planejamento orçamentário e, principalmente, de garantir a sustentabilidade da operação futura na fase de obras, a SNH revisitou o entendimento manifestado inicialmente, de modo a permitir que o reajuste esteja limitado apenas ao limite vigente de subvenção econômica disposto no art. 1º, caput, inciso I, da Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, dispensada a observância aos limites máximos de que trata o Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023, o que ensejou a alteração da redação vigente na Portaria MCID nº 724, de 2023, conforme disposto no Parecer de mérito nº 20/2024/CGAE/DPH/SNH/MCID (5483390).

11.19. Neste momento, por ocasião da minuta em análise, que inaugurará novo ciclo de contratações e, novamente, em busca de aprimorar os dispositivos da linha de atendimento, propõe-se como marco inicial a publicação da portaria de aptidão à contratação da proposta, uma vez que consiste em marco líquido e certo, de verificação simples, objetiva e transparente para os atores interessados. Por outro lado, fica mantido o entendimento de que o reajuste é devido apenas até a data da efetiva contratação do empreendimento, uma vez que se amplia o prazo concedido entre a portaria de aptidão e a efetiva contratação da operação.

11.20. Diante desse contexto, pretende-se, após a publicação da minuta de portaria ora em análise e findo o ciclo de contratações decorrentes da Portaria MCID nº 727, de 2023, cujas propostas devem observar o reajuste vigente, promover a alteração da Portaria MCID nº 724, de 2023, para alinhamento do regramento incidente às contratações futuras.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Em seguida, o **art. 12** estabelece dispositivo similar ao previsto na Portaria MCID nº 727, de 2023, na Portaria MCID nº 704, de 2024, e na Portaria MCID nº 47, de 2025, para que o Gestor do FAR envie semanalmente ao Ministério relatório com a situação das propostas apresentadas, de modo a garantir a governança sobre todas as etapas do fluxo de contratação.

12.2. O **art. 13**, por sua vez, dispõe que, a partir do ingresso das propostas em sistema, o agente financeiro deverá observar a sua ordem cronológica de apresentação entre propostas que estejam em igualdade de condições, em todas as etapas do rito operacional sob sua responsabilidade. O dispositivo pretende conferir isonomia ao processo de recepção contínua de propostas que a portaria regerá.

12.3. Os arts. 14 e 15 subsequentes pretendem endereçar soluções às propostas em trâmite no âmbito do rito previsto pela Portaria MCID nº 727, de 2023, de modo que não haja prejuízos aos proponentes e, paralelamente, adequar o seu prosseguimento ao novo regramento, a fim de otimizar a operacionalização e o monitoramento por parte do agente financeiro, Gestor do Fundo e deste Ministério, que observarão fluxo único de propostas.

12.4. Sendo assim, o **art. 14** prevê que as propostas de empreendimentos habitacionais com autorização de prorrogação de que trata o art. 7º, § 1º, da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, divulgadas no sítio eletrônico do Ministério das Cidades, deverão observar o regramento disposto na minuta em comento.

12.5. Trata-se da possibilidade de prorrogação do prazo para que o agente financeiro encaminhe propostas avaliadas como aptas à contratação para o Gestor do FAR, a quem compete submetê-las a este Ministério para autorização à contratação. Nesse sentido, o agente financeiro e o Gestor do Fundo submeteram a este Ministério relação de propostas passíveis de prorrogação, dentre as quais se autorizou a prorrogação das seguintes hipóteses, conforme detalhado na Nota Técnica nº 3/2025/CGAE/DPH/SNH/MCID (5651288):

4.13 Dessa forma, avaliou-se como conveniente e oportuna a definição expressa desta Secretaria das situações prioritárias, emergenciais ou tecnicamente estratégicas de atendimento pelo programa, para as quais indica-se a prorrogação do prazo de que trata o *caput* do art. 7º da Portaria MCID nº 727, de 2023.

4.14 Nesse sentido e após alinhamentos internos junto à Secretaria Executiva da Pasta, esta SNH definiu 4 (quatro) grupos de propostas que farão jus à prorrogação do prazo para submissão de propostas aptas à contratação, sendo eles:

- a) Propostas de empreendimentos habitacionais a serem construídos em imóveis da Secretaria do Patrimônio da União (SPU);
- b) Propostas destinadas a localidades impactadas pela realização de obras públicas federais (PAC), referente à meta de que trata o inciso III do art. 1º da Portaria MCID nº 727, de 2023;
- c) Propostas destinadas a localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública, referente à meta de que trata o inciso IV do art. 1º da Portaria MCID nº 727/2023; e
- d) Propostas de empreendimentos a serem construídos em municípios do estado do Rio Grande do Sul (RS).

4.15 A definição dos 4 (quatro) grupos de propostas foi estabelecida a partir das seguintes motivações: (a) propostas com imóvel da SPU apresentam maior complexidade para o cumprimento das etapas no prazo estabelecido, uma vez que podem envolver destinação do imóvel ao ente público e, depois, do ente público ao FAR; necessidade de desmembramento da área; necessidade de contratualização entre a SPU e o FAR; etc. Por essa razão, dada suas particularidades, trata-se de um grupo de propostas cujo acompanhamento é feito de forma periódica por esta Secretaria junto à SPU; (b) e (c) propostas destinadas a metas específicas, com a finalidade de beneficiar localidades que, por situações de calamidade ou obras públicas federais que envolve remoção de famílias, tiveram impactos em suas demandas habitacionais; e (d) tentativa de se viabilizar todas as possibilidades de atendimento habitacional referente às propostas de municípios localizados no estado do RS tendo em vista o desastre climático ocorrido nos meses de abril e maio de 2024, que causou muita destruição no estado e privou parte expressiva da população das condições adequadas de habitação.

12.6. Admitida a prorrogação nos termos supracitados, o ato em proposição determina que as propostas observem o regramento nele disposto, a fim a padronizar o rito estabelecido para contratação dos empreendimentos. Por fim, pretende-se divulgar a lista no sítio eletrônico deste Ministério, de modo a dar ampla publicidade aos proponentes interessados.

12.7. O parágrafo único do dispositivo esclarece que a meta das propostas em questão, referente à Portaria MCID nº 727, de 2023, está garantida, desde que cumpridos os prazos normativos, de modo que não haja concorrência com essas propostas no âmbito da meta prevista no art. 3º do ato em proposição.

12.8. Na sequência, o **art. 15** dispõe que as propostas de empreendimentos habitacionais de que trata o art. 14 da minuta e aquelas decorrentes da Portaria MCID nº 47, de 2025, contratadas a partir da publicação da norma em análise, deverão observar o regramento vigente na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

12.9. O referido dispositivo abrange as propostas contempladas pela prorrogação referenciadas no art. 14 da minuta em comento e aquelas decorrentes da meta de que trata o inciso V, art. 1º, da Portaria MCID nº 727, de 2023, inaugurada pela Portaria MCID nº 47, de 2025. Pretende-se, assim, orientar que os projetos de empreendimentos atendam às especificações que se encontram em alteração concomitante ao ato ora em análise e, notadamente, equiparar os valores de provisão habitacional disponíveis para as propostas em questão aos valores atualizados constantes no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023, conforme memória de cálculo detalhada na Nota Informativa nº 3 de 8 de abril de 2025 (5708608) referenciada no Parecer de mérito nº 02/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID (5681187), de modo a garantir a exequibilidade dos empreendimentos a serem contratados.

12.10. Por outro lado, considerando-se a possibilidade de que as propostas contempladas pela prorrogação estejam em estágio avançado de projeto e que eventual alteração pode ensejar novas aprovações junto aos órgãos locais, imprimindo morosidade a sua contratação, o parágrafo único do art. 15 admite, nessas hipóteses, a serem avaliadas pelo agente financeiro, a manutenção das especificações vigentes à época de elaboração do projeto.

12.11. O **art. 16**, por sua vez, estipula que o Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial deverá regulamentar o disposto no ato 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.

12.12. O art. 17 propõe a revogação da Portaria MCID nº 727, de 2023, que perde o seu objeto com a publicação da minuta de portaria ora em análise, que, por sua vez, passa a reger o rito para apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR e dos procedimentos para a sua contratação, inclusive com regramento aplicável às propostas remanescentes daquele ato, que, portanto, não sofrerão prejuízos.

12.13. Propõe-se a revogação, ainda, do § 2º do art. 2º da Portaria MCID nº 47, de 2023, o qual dispõe que as localidades para as quais não houver apresentação de propostas até 31 de março de 2025 terão a meta prevista no Anexo desta Portaria cancelada. A revogação decorre da constatação de que os entes públicos com meta habilitada, majoritariamente Municípios de pequeno porte, até o momento não se apropriaram plenamente das exigências dispostas na Portaria MCID nº 47, de 2025. Nesse sentido, o cancelamento da meta no prazo vigente de 31 de março de 2025 geraria esvaziamento do atendimento a essa meta.

12.14. Nesse sentido, o prazo previsto no art. 5º da referida portaria, qual seja 19 de dezembro de 2025, para que as propostas com viabilidade sejam encaminhadas a este Ministério, é mecanismo suficiente para nova análise quanto ao desempenho da meta, de modo que, até o referido prazo, é concedido maior período para que os proponentes interessados se apropriem do processo.

12.15. Finalmente, o art. 18 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, que concluirão as medidas administrativas necessárias à operacionalização do ato no prazo disposto no art. 16 para que o Gestor do FAR providencie a regulamentação que lhe compete. 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.

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

13.1. 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:

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

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

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

13.5. 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), em conformidade com a disponibilidade orçamentária e financeira destinada à linha de atendimento MCMV-FAR.

14. DA OBSERVÂNCIA À PORTARIA MDR 1.096, DE 15 DE ABRIL DE 2020

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. **Análise do problema que o ato normativo visa solucionar:** o problema que o ato visa solucionar é a demanda habitacional de famílias de baixa renda, notadamente àquelas inseridas na Faixa Urbana de renda 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, que não possuem acesso às linhas de atendimento financiadas. O ato em proposição atua precisamente como solução dessa demanda, uma vez que estabelece a meta e os procedimentos para contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR, cuja finalidade é a provisão habitacional mediante produção de empreendimentos ou requalificação de imóveis. O ato proposto, portanto, é condição para viabilizar a contratação de propostas no âmbito da linha de atendimento.

14.4. **Objetivos que se pretende alcançar:** o ato em proposição tem por objetivo ofertar provisão habitacional para atendimento de famílias de baixa por meio de contratações de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR, uma vez que normatiza:

- a) a meta de contratação e a sua respectiva distribuição, conforme tipo de atendimento abarcados e observado o déficit habitacional; e
- b) os procedimentos e rito operacional para apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais e a sua contratação.

14.5. Cabe destacar que a minuta relaciona-se diretamente com o objetivo previsto art. 2º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, qual seja "ampliar a 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".

14.6. **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.

14.6.1. 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 proceder os trâmites relativos às propostas, conforme dispõe a linha de atendimento. 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.

14.6.2. Os proponentes da linha de atendimento, são igualmente atingidos, uma vez que, caso possuam interesse em participar, devem se submeter ao regramento da linha de atendimento. No entanto, importa observar que, até a celebração do contrato da operação, o proponente possui a prerrogativa para dar continuidade ou não à proposta, mediante ciência das responsabilidades e compromissos envolvidos para efetivar a contratação do empreendimento habitacional.

14.6.3. Finalmente, as famílias beneficiadas pelos empreendimentos implementados serão impactadas positivamente, uma vez que terão acesso a moradia digna.

14.7. **Estratégia e prazo para implementação:** a vigência da norma foi previamente informada ao Gestor do FAR e ao agente financeiro, de modo que esses atores promovam as adequações necessárias em manuais e sistemas para a recepção das propostas. Ademais, esta Secretaria Nacional de Habitação informará à Assessoria de Comunicação deste Ministério a publicação da norma, a fim de atualizar o site para conhecimento dos proponentes interessados, sendo procedimentos necessários para garantir a sua implementação.

14.8. **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 para a operacionalização da linha de atendimento.

15. CONCLUSÃO

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. 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]

TATIANE LEONEL SILVARES RESENDE

Coordenadora de Monitoramento

[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 (5778952), em relação a qual esta Secretaria se manifesta de modo favorável.

[assinado eletronicamente]

AUGUSTO HENRIQUE ALVES RABELO

Secretário Nacional de Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo, Coordenadora**, em 28/04/2025, às 14:17, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Maciel Peixoto, Diretora do Departamento de Provisão Habitacional**, em 28/04/2025, às 14:23, 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 28/04/2025, às 14:35, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Leonel Silvares Resende, Coordenadora**, em 28/04/2025, às 14:41, 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 15:30, 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 **5670964** e o código CRC **AEBB93AB**.

80000.001921/2025-95