



FAQ MCMV-Urbano (FAR) Ciclo 2025

1. Quando o município pode iniciar o chamamento público para escolha das construtoras?

O município já pode iniciar o chamamento público para escolha das construtoras. O referido processo deve satisfazer os critérios estabelecidos no art. 26, inciso IV, da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, cuja análise e avaliação compete ao agente financeiro – Caixa Econômica Federal.

2. Como será contabilizado o número de habitantes por município?

Para aplicação das regras do programa, o agente financeiro deve considerar em suas análises a publicação oficial mais recente da estimativa da população dos municípios, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Para consulta dos dados atualizados, sugere-se acessar o painel IBGE Cidades (<https://cidades.ibge.gov.br/>). Atualmente, utiliza-se a estimativa da população dos municípios para 2024 (estimativa do IBGE mais recente).

3. Quando o sistema da Caixa Econômica Federal vai estar disponível para recebimento das propostas?

O sistema da Caixa Econômica, disponível no endereço eletrônico atenderhabitacao.caixa.gov.br, encontra-se aberto para recepção de propostas desde 28 de maio de 2025.

4. Qual é o modelo de anuência do Poder Público local?

O normativo do novo ciclo de contratações 2025/2026 do MCMV-FAR (Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025) não define modelo para a anuência do Poder Público local. É recomendável seguir as orientações constantes no sistema da Caixa para preenchimento de propostas e no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais (MNPO-MCMV-FAR), documento público disponibilizado pelo endereço <https://www.caixa.gov.br/site/Paginas/downloads.aspx>, opção “Fundos de Governo - Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)”.





Minha Casa Minha Vida

5. Qual é a segurança das construtoras no processo?

Em relação às garantias de contratação de propostas ingressantes, nos casos em que a proposta da construtora tiver o laudo de viabilidade atestado pelo agente financeiro e a “Portaria de Aptidão à Contratação” publicada pelo Ministério das Cidades, a proposta ficará temporariamente garantida dentro da meta regional disponível para que a construtora efetive a contratação no prazo de 120 dias.

6. No caso dos terrenos, eles precisam estar em nome do município para iniciar a proposta?

O terreno precisa estar em nome do município para iniciar a proposta.

7. Como é comprovado que o terreno está em uma área urbana consolidada?

Considera-se área urbana consolidada aquela situada dentro do perímetro urbano delimitado em lei pelo poder público municipal, com densidade demográfica igual ou superior à densidade média de habitantes por hectare no município, com a malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implementados: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo. A Caixa Econômica fará vistoria in loco para que seja comprovado o atendimento da área a esses critérios.

8. A VPE irá garantir a contratação?

Neste novo ciclo de contratações, a VPE não garante a contratação. Ao longo do processo, o proponente deverá apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional. As propostas que tiverem o laudo de viabilidade atestado pelo agente financeiro serão encaminhadas para emissão da “Portaria de Aptidão à Contratação” pelo Ministério das Cidades. Com esse ato, a proposta fica temporariamente garantida dentro da meta disponível, devendo atingir a aptidão definitiva no prazo de 120 dias para efetivar a contratação.

9. Como obter a declaração de anuência da SPU?

Para apresentação de propostas em terreno da SPU, o proponente deve ser, necessariamente, o ente público local (prefeitura ou governo do Estado) e buscar essa declaração junto ao órgão.





Minha Casa Minha Vida

10. Uma cidade de 5,2 mil habitantes tem um empreendimento em andamento de 100 UH. É possível incluir mais 200 unidades, por meio de dois projetos de 100 moradias, localizadas próximas ao mesmo empreendimento?

De acordo com os normativos do programa para municípios com população entre 50 e 100 mil habitantes, o porte máximo permitido por empreendimento é de 150 UH, podendo alcançar o limite de 400 UH em empreendimentos contíguos. Além disso, para esse grupo de municípios, o limite para esse novo ciclo de contratações é de 200 UH. Sendo assim, no que se refere a esses aspectos quantitativos de UH, as propostas descritas atendem às regras do programa.

Seguem os normativos:

- Limites de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos: Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 (Anexo II, Tabela 1, item 4, subitem I).
- Limites municipais de contratação de unidades habitacionais: Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025 (Tabela 2 do Anexo).

11. Qual será o valor por unidade contratada?

Os valores de provisão de unidade habitacional estão estabelecidos no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, com redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025. São eles:





Minha Casa Minha Vida

*ANEXO V

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional em terreno com qualificação superior

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	180.500	170.000	178.500	170.000	170.500	163.000	164.500	161.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	176.000	162.000	169.500	162.000	168.500	158.000	162.500	157.000
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	170.500	161.000	168.000	161.000	165.000	157.000	158.000	154.000

RECORTE TERRITORIAL	(1) Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes.		(2) Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		(3) Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	164.000	154.500	162.000	154.500	155.000	148.000	149.500	146.500
(B) Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	160.000	147.000	154.000	147.000	153.000	143.500	147.500	142.500
(C) Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	155.000	146.000	152.500	146.000	150.000	142.500	143.500	140.000



Minha Casa Minha Vida

12. Há possibilidade de parcerias para propostas em que o município apresenta o terreno, o Estado a infraestrutura e a empresa entra como proponente?

Não. Eventual parceria em que o município apresente o terreno e o Estado se responsabiliza pela infraestrutura pode ocorrer por meio do MCMV-FAR. No entanto, para apresentação de propostas em terreno público, o proponente deve ser, necessariamente, o ente público local, que deve realizar o processo administrativo para escolha da empresa do setor da construção civil.

13. Quais critérios objetivos são usados para priorizar propostas com documentação completa (alvará, licenças, viabilidades) frente a propostas iniciais?

Neste novo ciclo de contratações do FAR, a partir do ingresso das propostas no sistema, o agente financeiro deverá observar a ordem cronológica em que a totalidade das exigências de cada etapa do rito operacional for atingida. Nos casos em que propostas cumpram as exigências da etapa na mesma data, a ordem cronológica de apresentação será utilizada. Saiba mais no Normativo: Art. 13 da Portaria MCID nº 448, de 19 de maio de 2025.

14. A proposta de acréscimo de 10% nos terrenos de qualidade superior permanece?

Sim, conforme estabelecido no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

15. As companhias de habitação e as secretarias estaduais poderão participar como ente público local? Quais as exigências?

Não há impedimento para que as companhias de habitação ou secretarias estaduais participem da elaboração e apresentação da proposta como ente público local. No entanto, as assinaturas das declarações e anuências devem ser do chefe do poder Executivo ou de representante formalmente delegado. Importante destacar que, para a participação de qualquer ente público como proponente, é necessário apresentar um terreno público a ser doado (art. 4º da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025).

16. O município pode cadastrar em uma única proposta dois terrenos distintos?

Sim, os normativos do programa não especificam a quantidade de terrenos por proposta.

17. O FAR aceita condomínio horizontal?

Não. Apesar do MCMV-FAR aceitar empreendimentos horizontais (loteamento de casas), não é possível a constituição de condomínios horizontais.

