

**MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS**

O MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO/RS, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, Centro, CEP 96.470-000, PINHEIRO MACHADO/RS, inscrito no CNPJ sob o nº 88.084.942/0001-46, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará licitação na modalidade **CHAMAMENTO PÚBLICO/CREDENCIAMENTO**, na forma **ELETRÔNICA**, de pessoas jurídicas do ramo da construção civil para elaboração de projeto e construção de unidades habitacionais de interesse social, destinadas ao público-alvo definido para o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Federal Nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com recursos do Fundo de Arrecadamento Residencial (FAR), em conformidade aos artigos 74, IV da Lei 14.133/2021, aplicáveis ao procedimento nos termos da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025 e Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025.

O credenciamento ficará aberto pelo prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação do presente Edital no endereço eletrônico: www.portaldecompraspublicas.com.br, sendo a abertura no dia 24 de setembro de 2025, com início às 09h, a documentação deverá ser encaminhada exclusivamente pelo sistema eletrônico Portal de Compras Públicas até a data de 24 de outubro de 2025, às 17h.

1. DO OBJETO E VALOR

1.1. O presente Edital de Chamamento Público tem por objeto a contratação de empresa do ramo da construção civil para elaboração de projeto e construção de unidades habitacionais de interesse social, destinadas ao público alvo definido para o Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei Federal, nº 14.620, de 13 de julho de 2023, com recursos do Fundo de Arrecadamento Residencial (FAR), nos termos e condições a seguir descritos:

Item	Descrição	Qtde.	Valor Unidades Habitacionais	Valor Total
01	Elaboração de projeto e construção de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade Institucional Residencial Nova Vida.	20	R\$ 154.000,00	R\$ 3.080.000,00

1.2 Será selecionada apenas uma empresa para o objeto em tela, conforme critérios definidos no capítulo 4 do presente Edital

1.3 As unidades habitacionais, deverão ser imóveis térreos do tipo “casa” e deverão possuir área útil igual ou superior a 44m² (quarenta e quatro metros quadrados, 4m² (quatro metros quadrados) a mais do mínimo exigido na Tabela 1 do Anexo III, subitem 2, “a”, I da Portaria nº 725/2023, do Ministério das Cidades, de



forma a não se descontar o valor dos terrenos, nos termos do subitem 1.3. do Anexo V da Portaria nº 725/2023 do Ministério das Cidades.

1.4 As unidades habitacionais serão construídas em terrenos classificados como qualificação superior, nas seguintes áreas:

- **Matrícula 13.988 – IMÓVEL:** Lote 03 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a quinze metros (15,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número dois (02); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número quinze (15); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número quatro (04). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.989 – IMÓVEL:** Lote 04 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a vinte e dois metros (22,00m) de esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número três (03); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número dezesseis (16); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número cinco (05). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.990 – IMÓVEL:** Lote 05 - Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a vinte e nove metros (29,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número quatro (04); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número dezessete (17); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número seis (06). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.991 – IMÓVEL:** Lote 06 - Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a trinta e seis metros (36,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco



decímetros quadrados (134,75m²). medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número cinco (05); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número dezoito (18); dezenove metro e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número sete (07). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.

- **Matrícula 13.992 – IMÓVEL:** Lote 07 - Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a trinta e cinco metros (35,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Aberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número seis (06); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número dezenove (19); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número oito (08). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.993 – IMÓVEL:** Lote 08 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a vinte e oito metros (28,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Aberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²) medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número sete (07); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número vinte (20); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número nove (09). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.994 – IMÓVEL:** Lote 09 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a vinte e um metros (21,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote número oito (08); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número vinte e um (21); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número dez (10). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com



sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.

- **Matrícula 13.995** – IMÓVEL: Lote 10 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a quatorze metros (14,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número nove (09); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número vinte e dois (22); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número onze (11). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.996** – IMÓVEL: Lote 11 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, a sete metros (7,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número dez (10); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número vinte e três (23); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número doze (12). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 13.997** – IMÓVEL: Lote 12 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Florentino Bueno, lado ímpar, na esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (134,75m²) medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado leste onde se confronta com a Rua Florentino Bueno; seguindo deste ponto em direção oeste, medindo dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número onze (11); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado oeste onde se confronta com o lote número vinte e quatro (24); dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25m) pelo lado sul onde se confronta com a Rua Pedro Alberto Sarubbi. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.000** – IMÓVEL: Lote 15 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a quinze metros (15,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta



pelo lado norte com o lote de número quatorze (14): sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número três (03); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número dezesseis (16). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.

- **Matrícula 14.001** – IMÓVEL: Lote 16 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a vinte e dois metros (22,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número quinze (15); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número quatro (04); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número dezessete (17). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.002** – IMÓVEL: Lote 17 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a vinte e nove metros (29,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número dezesseis (16); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número cinco (05); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número dezoito (18). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.003** – IMÓVEL: Lote 18 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a trinta e seis metros (36,00m) da esquina formada com a Avenida Otacílio Vieira, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número dezessete (17); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número seis (06); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número dezenove (19). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.004** – IMÓVEL: Lote 19 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a trinta e cinco metros (35,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho, seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m)



onde se confronta pelo lado norte com o lote de número dezoito (18); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número sete (07); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número vinte (20). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.

- **Matrícula 14.005** – IMÓVEL: Lote 20 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a vinte e oito metros (28,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número dezenove (19); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número oito (08); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número vinte e um (21). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.006** – IMÓVEL: Lote 21 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a vinte e um metros (21,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número vinte (20); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número nove (09); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número vinte e dois (22). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.007** – IMÓVEL: Lote 22 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a quatorze metros (14,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número vinte e um (21); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número dez (10); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número vinte três (23). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.
- **Matrícula 14.008** – IMÓVEL: Lote 23 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, a sete metros (7,00m) da esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta



pelo lado norte com o lote de número vinte e dois (22); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número onze (11); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com o lote número vinte e quatro (24). **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.

- **Matrícula 14.009 – IMÓVEL:** Lote 24 – Um terreno urbano localizado nesta cidade na Rua Gaudino Villagran Fialho, lado par, na esquina formada com a Rua Pedro Alberto Sarubbi, setor 10, quadra 10, com área superficial de cento e trinta e três metros quadrados (133,00m²), medindo sete metros (7,00m) de frente pelo lado oeste onde se confronta com a Rua Gaudino Villagran Fialho; seguindo deste ponto em direção leste, medindo dezenove metros (19,00m) onde se confronta pelo lado norte com o lote de número vinte e três (23); sete metros (7,00m) de fundos pelo lado leste onde se confronta com o lote número doze (12); dezenove metros (19,00m) pelo lado sul onde se confronta com a Rua Pedro Alberto Sarubbi. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PINHEIRO MACHADO** com sede na Rua Nico de Oliveira, nº 763, nesta cidade de Pinheiro Machado, inscrito no CNPJ sob nº 88.084.942/0001-46.

1.5 A alienação dos terrenos públicos elencados acima será através de doação ao FAR, no estado físico em que se encontram. Os imóveis serão destinados exclusivamente para produção de empreendimento habitacional na linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, no âmbito no PMCMV/FAR, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista, bem como a sua cessão ou transferência.

1.6 A empresa selecionada será responsável pela elaboração e execução de projetos básicos e executivos, memorial descritivo, projetos de urbanização, projetos arquitetônicos e complementares, projetos de infraestrutura interna e orçamento das unidades habitacionais, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e/ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), bem como pela obtenção de todas as licenças exigíveis pelos órgãos competentes, legalização junto ao Cartório de Registro de Imóveis e execução de obras de infraestrutura internas. Deverão ser atendidas as especificações mínimas e programas de necessidade constantes nas Portarias 724, 725, de 2023 e 489, de 2025, do Ministério das



Cidades, especificações necessárias ao atendimento dos requisitos para aprovação da proposta pela Caixa Econômica Federal - CAIXA e demais diretrizes presentes neste edital.

1.7. A empresa selecionada deverá, além de cumprir as exigências constantes nas Portaria 724, 725, de 2023 e 489, de 2025, do Ministério das Cidades, seguir também as Instruções Técnicas para Elaboração de Projetos Habitacionais em Regiões de Clima de Inverno Severo (Face Sul de Colina), conforme descrito abaixo:

1.7.1. Implantação e Orientação Solar

1.7.1.1. As casas deverão ser implantadas no alinhamento sul dos terrenos, com janelas majoritariamente voltadas para o norte, a fim de aproveitar o ganho térmico solar e melhorar o conforto térmico interno no inverno.

1.7.1.2. Os telhados deverão possuir beirais no lado norte, com a finalidade de reduzir a incidência solar direta nos ambientes internos durante o verão.

1.7.1.3. A parede voltada ao sul deverá contar com tratamento térmico adequado ou ser executada com dupla parede para reforço do isolamento.

1.7.2. Recuos e Expansão

1.7.2.1. Deverá ser respeitado um recuo frontal de 4 metros.

1.7.2.2. O projeto deve prever possibilidade de ampliação futura para mais um dormitório, com indicação clara da área destinada a essa expansão.

1.7.3. Sistema Construtivo e Impermeabilização

1.7.3.1. Adotar sistema robusto de impermeabilização nas fundações e contrapisos.

1.7.3.2. Construção de passeio perimetral de no mínimo 60cm em torno de todo o imóvel.

1.7.3.3. O emboço externo deverá conter aditivos impermeabilizantes e fibras na sua composição.

1.7.3.4. A pintura externa deverá ser impermeável até 1,20m de altura.

1.7.3.5. As fundações deverão contar com baldrame acima do nível natural do terreno, e o piso interno deverá estar no mínimo 20cm acima do passeio.

1.7.4. Esquadrias e Peitoris

1.7.4.1. As esquadrias externas deverão ser obrigatoriamente em alumínio e contar com grades de ferro fixadas com chumbadores nas vergas e contravergas.

1.7.4.2. As janelas deverão possuir contramarco, vedadas com selante de poliuretano (PU) — vedado o uso de silicone — e contar com guarnições internas.

1.7.4.3. O peitoril de pedra deverá ter embutimento de 3cm nas faces laterais, alinhamento interno com a parede, e saliência externa de 3cm com pingadeira na face inferior e inclinação de 3%.

1.7.4.4. Contramarco e peitoril de pedra devem ser instalados obrigatoriamente antes da execução do reboco interno.

1.7.4.5. Durante a execução dos rebocos, o encaixe da esquadria e o peitoril de pedra deverão ser protegidos com chapas de madeira, garantindo sua integridade e eficiência.

1.7.4.6. O requadro do vão deve partir do contramarco, deixando um vão ligeiramente maior que a esquadria.

1.7.4.7. Na face superior do requadro do vão, deverá ser moldada uma pingadeira funcional diretamente na massa, com largura mínima de 1cm, ou executada com encarnação idêntica à do peitoril de pedra, para evitar escorrimientos sobre a esquadria.

1.7.5. Infraestruturas

1.7.5.1. As redes cloacal e pluvial deverão ser encaminhadas para a parte frontal de cada lote, com caixa de inspeção individualizada para cada rede.

1.7.5.2. Prever tubulação seca para entrada de telecomunicações e infraestrutura seca para futura instalação de sistema fotovoltaico no telhado.

**1.7.6. Instalações Elétricas**

1.7.6.1. A rede elétrica deverá ser dimensionada para suportar chuveiros elétricos de 7.500W, devido ao clima severo da cidade.

1.7.6.2. Prever circuito exclusivo com condutores e disjuntores compatíveis, de acordo com a NBR 5410, considerando distância e queda de tensão.

1.8 O contrato a ser firmado com a empresa selecionada nos termos deste Edital para execução do empreendimento será formalizado pelo Agente Financeiro Caixa Econômica Federal - CAIXA, quando atendidas as normativas pertinentes ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

1.9A seleção da empresa, nos termos deste Edital de Chamamento Público, não implicará a sua contratação, pelo agente financeiro autorizado. A contratação dependerá de aprovação da Análise de Risco, da Análise Técnica de Engenharia, análise jurídica e da aprovação dos Projetos em todas as instâncias e Órgãos.

1.10 Em conformidade com o Anexo V, da Portaria MCID nº 725/2023, alterada pela Portaria MCID nº 489/2023, o valor máximo da Unidade Habitacional (UH), do tipo casa, está fixado em R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), para terrenos enquadrados como de qualificação superior.

1.11 O valor máximo do empreendimento por unidade habitacional está compreendido todos os custos previstos no art. 14 da Portaria MCID nº 724 de 15 de junho de 2023.

1.12 Caberá à proponente equalizar todos os custos entre todas e quaisquer despesas para projetos, produção e entrega do empreendimento, de forma que não ultrapasse o “valor unitário proposta de aquisição pelo FAR da UH”, inclusive na possibilidade de redução na quantidade de unidades habitacionais previstas, em razão de exigência para aprovação do projeto pelos órgãos competentes ou do Agente Financeiro.

2. DO CREDENCIAMENTO

2.1. Poderão participar do presente credenciamento pessoas jurídicas do ramo da construção civil, que estejam legalmente estabelecidas na forma da Lei, para a produção de unidades habitacionais, que apresentarem corretamente a documentação exigida, concordando com as normas e regulamentos aplicáveis ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, conforme condições do edital.

2.2. O credenciamento deverá ser feito no Portal de Compras Públicas, no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br.

2.3. Independentemente de declaração expressa, a manifestação do interesse em participar do presente Credenciamento implicará na submissão às normas vigentes e a todas as condições estipuladas neste Edital e em seus anexos.

2.4. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este processo

2.5. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu



representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.6. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Sistema de Compras e mantê-los atualizados, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.7. A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar sua inabilitação ao credenciamento objeto do presente edital.

2.8. O objeto do presente credenciamento não poderá ser transferido a terceiros, sem expressa autorização da Administração, hipótese de subcontratação parcial.

2.9. Não poderão participar do credenciamento os interessados que:

- a) Não atendam às condições deste Aviso de Contratação Direta seu(s) anexo(s);
- b) Encontrarem-se em situação de falência, concurso de credores, dissolução, liquidação;
- c) Enquadrarem-se como sociedade estrangeira não autorizada a funcionar no País;
- d) Estiverem suspensos temporariamente de participar de licitações ou impedidos de contratar com a Administração, sancionadas com fundamento no art. 155, incisos II, III, IV, V, VI ou VII, da Lei 14.133/2021;
- e) Forem declarados inidôneos para licitar e contratar com a Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, sancionadas com fundamento no art. 155, incisos VIII, IX, X, XI ou XII, da Lei 14.133/2021;
- f) Tenham como proprietários controladores ou diretores membros dos poderes legislativos da União, Estados ou Municípios ou que nelas exerçam funções remuneradas, conforme art. 54, II, “a”, c/c art. 29, IX, ambos da Constituição da República.

2.10. A licitante interessada no credenciamento dos serviços previstos no presente edital, deverá ser formalizada mediante a apresentação do ANEXO I, devidamente preenchido, acompanhado de todos os documentos exigidos para a habilitação, e implica aceitação integral e irrestrita das condições estabelecidas neste Edital, seus anexos e atos normativos pertinentes expedidos pela Administração, independente de declaração expressa.

2.11. Os interessados habilitados após análise da documentação apresentada poderão ser credenciados, mediante constatação do preenchimento dos requisitos exigidos no presente Edital e seus anexos.

3. DOS DOCUMENTOS PARA CREDENCIAMENTO

3.1. Antes da abertura da sessão pública, no prazo estipulado no preâmbulo deste edital, as licitantes interessadas deverão enviar, concomitantemente com a proposta e, **exclusivamente por meio eletrônico**, no site do Portal de Compras Públicas: www.portaldecompraspublicas.com.br, os documentos relacionados a seguir:

3.2. Proposta nos moldes do anexo I;

3.3. Habilitação:

3.3.1. Habilitação Jurídica:

a) Registro de empresário individual ou microempreendedor individual, ou; Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, e; decreto de autorização, devidamente publicado, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

3.3.2. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:



- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, ativo e dentro do ramo de atividade do objeto deste Edital;
- b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n. 1.751/14, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- c) Prova de regularidade com a Seguridade Social e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, CNDT;
- e) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- f) Prova de regularidade com a Fazenda ESTADUAL e MUNICIPAL do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;
- g) Caso o licitante seja considerado isento dos tributos municipais ou estaduais relacionados ao objeto licitatório, havendo impossibilidade de emissão de "Certidão de Regularidade Fiscal", deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda Municipal ou Estadual do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;
- h) SICAF, sendo obrigatório que a empresa esteja cadastrada no referido sistema <https://www3.comprasnet.gov.br/sicaf-web/public/pages/consultas/consultarRestricaoContratarAdministracaoPublica.jsf>;
- i) Documentos Pessoais dos sócios e representantes legais (documento oficial com foto / CPF);
- j) Declaração de Autenticidade Documental –MO30595 (anexo).

3.3.3. Declaração, nos termos do Anexo II;

3.3.4. Qualificação Técnica:

- a) Declaração de disponibilidade das condições técnicas à prestação dos serviços definidos no presente edital, firmada pelo representante legal da empresa;
- b) Certidão de Registro da Pessoa Jurídica e do Responsável Técnico perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa interessada. Quando a empresa for registrada em outro Estado, caso selecionada, deverá apresentar o visto do CREA/RS ou CAU/RS, antes da assinatura do contrato com o Agente Financeiro;
- c) **Atestado de capacidade técnico-operacional** emitido em nome da empresa interessada, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a execução de atividade(s) pertinente(s) compatível(eis), em característica(s) e quantidade(s) com o objeto do Credenciamento;
- c.1) A comprovação deverá ser por meio de Atestado de Capacidade Técnica emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, na qual conste, como empresa executora do Empreendimento, a proponente acompanhada de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável técnico pelo serviço/obra, não sendo necessário que o mesmo pertença ao quadro técnico atual da empresa.



c.2) Não será admitido utilizar quantitativos de obras que se encontrem em andamento, cujas obras não tenham sido concluídas e ainda não tiverem recebido o Habite-se.

d) Para atendimento à qualificação técnico-profissional, ter a comprovação do licitante de possuir em seu corpo técnico, profissional(is) de nível superior, reconhecido(s) pelo CREA ou CAU, detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, devidamente registrado(s) acompanhado(s) da(s) respectiva(s) Certidão(ões) de Acervo Técnico CAT, expedido pela entidade profissional competente, que comprove(m) ter o(s) profissional(is), executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, que não o próprio licitante (CNPJ diferente), serviços referente à execução de obras de empreendimentos habitacionais, com características semelhantes às especificadas neste Edital.

d.1) O atestado técnico emitido em nome do profissional de nível superior somente poderá ser utilizado por uma única empresa, neste procedimento. Caso o mesmo atestado seja apresentado por mais de uma participante, o mesmo não será considerado como documento comprovador da qualificação técnica.

e) A comprovação de vínculo do(s) profissional(is) técnico(s) indicado(s) para cumprimento do item "c)" ocorrerá mediante a apresentação:

e.1) da Carteira de Trabalho demonstrando o vínculo empregatício entre o proponente (licitante) e o responsável técnico; ou

e.2) do contrato social, de ato constitutivo ou estatuto, devidamente registrado no órgão competente, no caso de vínculo societário; ou

e.3) no caso de relação contratual, cópia autenticada do contrato entre a licitante e o profissional, devidamente assinado pelo representante legal da empresa e pelo profissional.

e.4) ou ainda, promessa escrita e assinada pelo(s) profissional(is) de que se compromete a ser o futuro responsável técnico pela execução do objeto, caso a licitante se consagre vencedora. Neste caso, deverá ser comprovado vínculo profissional com a empresa licitante para a assinatura do contrato, através dos meios descritos anteriormente.

f) Atestado de visita técnica emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos, comprovando que o responsável técnico da interessada visitou e tem pleno conhecimento dos locais de execução dos serviços objeto deste credenciamento; **OU**,

f.1) Declaração que tem conhecimento dos locais onde serão prestados os serviços que estão sendo requisitados pela municipalidade, responsabilizando-se quanto à opção de haver dispensado a visita técnica.

g) Certificado do Sistema de Gestão de Qualidade Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H) em vigor, informando o nível da empresa dentro do programa.

h) Comprovante de análise de risco de crédito favorável e vigente expedido pela Caixa Econômica Federal.

i) Certificado NDT (Nível de Desempenho Técnico), emitido pela Caixa Econômica Federal. **DOCUMENTO EXIGIDO PARA CRITÉRIO DE CLASSIFICAÇÃO:** a empresa que não apresentar este documento não será inabilitada, apenas não pontuará conforme os critérios de classificação estabelecidos no capítulo 4 do presente edital.

3.4. Se a credenciada interessada for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz; se for filial, eles deverão ser da filial, à exceção daqueles documentos que, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

3.5. Todos os documentos deverão ser apresentados em plena validade, podendo o Agente de Contratação, realizar consultas on-line via internet, para verificar a sua autenticidade.

3.6. Não serão aceitos protocolos de solicitação de certidões ou licenças em repartições públicas para substituir documentos aqui exigidos.

**4. DOS CRITÉRIOS PARA HABILITAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO**

4.1. As empresas que atenderem na sua totalidade a documentação exigida no capítulo 3 estarão habilitadas para o presente credenciamento, e serão classificadas conforme pontuação obtida nos critérios a seguir dispostos:

QUADRO DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO		
ITEM	CRITÉRIO	PONTUAÇÃO
1	Certificado do Sistema de Gestão de Qualidade Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade Habitat (PBQP-H)	
	Nível A	20 pontos
	Nível B	10 pontos
	Nível C	5 pontos
	Níveis Inferiores	0 pontos
2	Certificado NDT (Nível de Desempenho Técnico), emitido pela Caixa Econômica Federal	
	Nível 1	20 pontos
	Nível 2	10 pontos
	Nível 3	5 pontos
	Níveis Inferiores	0 pontos

4.2. Será selecionada pelo Município de Pinheiro Machado, para apresentação de sua proposta junto à Instituição Financeira - Caixa Econômica Federal, a empresa que obtiver a maior pontuação.

4.3. Em caso de empate no resultado, será classificada em primeiro lugar a empresa que obtiver maior pontuação no critério 2 da tabela acima. Persistindo o empate, o desempate se dará por meio de sorteio.

4.3.1. O sorteio mencionado no item 4.3 será realizado de forma presencial, para os interessados, e simultaneamente por meio de chamada no Google Meet, em data previamente marcada e informada. O link de acesso será disponibilizado no chat do Portal de Compras Públicas e encaminhado aos e-mails dos licitantes credenciados ora empatados. Estarão presentes o agente de contratação/pregoeiro e a equipe de apoio, designados pela Portaria nº 15.647, de 11 de julho de 2025.

4.4. Esgotada a fase de recursos administrativos, o processo seguirá para adjudicação e homologação.

4.5. O Município de Pinheiro Machado emitirá o TERMO DE SELEÇÃO, indicando a empresa selecionada, conforme ANEXO III deste Chamamento.

5. DOS RECURSOS

5.1 Dos atos da Administração praticados com referência aos procedimentos de habilitação, do credenciamento e de execução dos correspondentes contratos serão admitidos:

5.1.1. Recurso hierárquico, no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da data da intimação do ato ou da lavratura da ata, nos casos de:

5.1.1.1. Habilitação ou inabilitação de requerente de credenciamento;

5.1.1.2. Anulação ou revogação do processo de credenciamento;

5.1.1.3. Aplicação de pena de advertência, de multa ou de suspensão temporária;

5.1.2. Extinção do contrato por ato unilateral da Administração, nos casos a que se refere o inciso I do artigo 138 da Lei Federal nº 14.133/2021.



5.1.3. Representação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data da intimação da decisão relacionada com o objeto deste edital ou do contrato, de que não caiba recurso hierárquico;

5.1.4. Pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da intimação do ato, no caso de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública;

5.2. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.3. Nenhum prazo de recurso, representação ou pedido de reconsideração se inicia ou corre sem que os autos do processo estejam com vista franqueada ao interessado.

5.4. O recurso ou o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou decisão recorrida até a deliberação final. Ainda, o acolhimento importará a invalidação dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

5.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

6. DAS IMPUGNAÇÕES E ESCLARECIMENTOS AOS TERMOS DO EDITAL E SEUS ANEXOS

6.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital por irregularidade na aplicação da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, ou para solicitar esclarecimentos e providências sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido através do link: no site do Portal de Compras Públicas (www.portaldecompraspublicas.com.br).

6.2. Eventuais impugnações, as quais deverão estar devidamente fundamentadas, e pedidos de esclarecimentos ao edital deverão ser enviadas, exclusivamente, por meio eletrônico, através link supracitado.

6.3. Da decisão quanto à análise dos documentos de habilitação ao credenciamento, caberá recurso administrativo em 03 (três) dias úteis, a contar da publicação do resultado.

6.4. A falta de pedido de esclarecimentos ou a não impugnação aos termos deste edital de credenciamento, na forma e prazo legalmente definidos, acarreta a decadência do direito de arguir as regras do certame.

6.5. A Prefeitura do Município de PINHEIRO MACHADO/RS não se responsabilizará por pedidos de esclarecimentos ou impugnações protocolizadas fora do prazo e em local diverso do mencionado neste edital.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1 Se a empresa selecionada se recusar a assinar o contrato ou não cumprir as cláusulas constantes no contrato junto à Caixa Econômica Federal, além dos efeitos previstos nos arts. 104, 137 e 139, poderá sofrer sanções e penalidades previstas nos arts. 155 e 156, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.2. O licitante ou o credenciado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- e) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do credenciamento sem motivo justificado;
- f) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa;
- g) praticar ato fraudulento na execução do instrumento contratual;
- h) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- i) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.



7.3 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 7.2 deste edital as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.4 As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item **7.3.** do presente Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

7.5 A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item **7.3** do presente Edital.

7.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração a credenciada, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

7.7 A aplicação das sanções previstas no item **7.3.** deste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

7.8 Na aplicação da sanção prevista no item **7.3**, alínea “b”, do presente edital, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

7.9 Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item **7.3** do presente Edital a credenciada será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

7.10 A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei 14.133/2021 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

8. DO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

8.1 O Município realizará o acompanhamento da execução dos serviços credenciados por meio do fiscal, o Sr. José Luís Jesus da Cunha Júnior, Engenheiro Civil deste Município, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/RS sob nº 146.386, devendo as intercorrências serem registradas em relatórios anexados ao processo do credenciado.

8.2 A fiscalização ou o acompanhamento previsto neste item não excluem e não reduzem a responsabilidade dos credenciados por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do serviço.

9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 O credenciamento das empresas participantes do presente Edital de Chamamento Público não implicará sua contratação pela Caixa Econômica Federal. A contratação dependerá de aprovação, pela Caixa Econômica Federal, dos projetos e documentos pertinentes às propostas e sua adequação às diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida.



9.2 A seleção realizada na forma preconizada neste Chamamento Público terá eficácia se for celebrado Contrato no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, entre a empresa e a Caixa Econômica Federal, não cabendo indenização decorrente de inviabilização da contratação junto ao agente financeiro.

9.3 A participação na presente seleção implica a concordância, por parte da empresa participante, com todos os termos e condições deste Chamamento Público.

9.4 As empresas arcarão com todos os custos decorrentes da participação, elaboração e apresentação dos documentos.

9.5 As diretrizes de projeto, especificações mínimas e a descrição dos serviços a serem realizados, encontram-se descritos nas disposições deste Edital de Chamamento Público, em seus anexos e nas Portarias 724, 725, de 2023 e 489, de 2025, do Ministério das Cidades.

9.6 As empresas credenciadas deverão apresentar à Caixa Econômica Federal, no prazo que esta determinar, as propostas contendo os Projetos Executivos Complementares, Especificações Técnicas, Planilhas Orçamentárias, Aprovação nos Órgãos Competentes, que completarão a Proposta Comercial, visando análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme especificado pela Caixa Econômica Federal.

9.7 Cabe à empresa selecionada e com Contrato celebrado:

a) alocar os recursos materiais e humanos necessários à execução do objeto deste Chamamento, assumindo integral e exclusiva responsabilidade por todos e quaisquer ônus trabalhistas fiscais e previdenciários;

b) responder por eventuais danos causados ao Município de Pinheiro Machado e a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo seus ou de seus prepostos, na execução do objeto deste credenciamento, cumprindo-lhe, quando envolvidos terceiros, promover em seu próprio nome e às suas expensas, as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias.

c) manter durante toda a execução do credenciamento, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, comprovando sua regularidade em relação aos encargos previdenciários.

9.8 O Contrato de financiamento com o Agente Financeiro será regido por normas próprias.

9.9 Ao Município reserva-se o direito de revogar, anular, adquirir no todo ou em parte, quando for o caso, ou rejeitar todas as propostas, desde que justificadamente haja conveniência administrativa para o caso, em prol do interesse público, obrigando-se os fornecedores ao cumprimento integral de suas propostas, sem que lhes caiba qualquer direito à reclamação e/ou indenização a favor da proponente

9.10 Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I – Modelo de manifestação de Interesse;

ANEXO II - Modelo de declaração;

ANEXO III – Termo de seleção;

ANEXO IV - MO30595.

Pinheiro Machado/RS, 19 de setembro de 2025

Ronaldo Costa Madruga
Prefeito



**ANEXO I****MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE****CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº 01/2025**

EMPRESA: _____

Pelo presente Termo, a empresa ____ (Razão Social) inscrita no CNPJ sob nº ____, com sede na Rua ____ nº ____ Bairro ____, na cidade de ____, Estado ____, e-mail ____, neste ato, representada por ____, portador do RG nº ____ e CPF nº ____, vem manifestar seu interesse em apresentar proposta visando o CREDENCIAMENTO DE EMPRESA(S) DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, DESTINADAS AO PÚBLICO ALVO DEFINIDO PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, INSTITUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL (FAR), conforme abaixo:

Item	Descrição	Qtde.	Valor Unidades Habitacionais	Valor Total
01	Elaboração de projeto e construção de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade Institucional Residencial Nova Vida.	20	R\$ 154.000,00	R\$ 3.080.000,00

Declaramos, que:

1. Conhecemos e nos submetemos a todas as condições do Edital de Chamamento Nº 03/2025 – MCMV-FAR;
2. Temos ciência que a seleção da proposta de parceria não implicará na sua contratação pelo Agente Financeiro.
3. Conhecemos e aceitamos todas as condições estabelecidas pela legislação de regência do Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, nos termos das leis, decretos, instruções normativas, especificações e valores máximos vigentes pertinentes aos Programas, destacadamente a Lei Federal 14.620/2023, Decreto Federal nº 11.439/2023, Portarias MCID nº 724 e 725 de 15/06/2023, nº 1.482 de 21/11/2023 e nº 489, de 19/05/2023.
4. Estamos impedidos de dar qualquer outra destinação ao terreno objetivado, senão aquela prevista neste Edital sob pena de incorrer nas sanções legais;
5. Temos pleno conhecimento das condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, nos termos da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, e das especificações urbanísticas, do projeto e de obra para implementação do empreendimento habitacional, nos termos da Portaria MCID nº 725 de 15 de junho de 2023 e nº 489, de 19/05/2023; e que não incorre em nenhum dos impedimentos previsto na Portaria MCID nº 724, de 2023, para participação na linha de atendimento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DE PINHEIRO MACHADO
Setor de Licitações e Contratos

Fl. nº

_____, ____ de _____ de 2025.

[assinatura do representante legal]

RAZÃO SOCIAL

CNPJ

Endereço Telefone / Telefone celular / E-mail

**ANEXO II****MODELO DE DECLARAÇÃO**

A empresa ____ (Razão Social) inscrita no CNPJ sob nº ____, com sede na Rua ____ nº ____ Bairro ____, na cidade de ____, Estado ____, e-mail ____, neste ato, representada por ____, portador do RG nº ____ e CPF nº ____, DECLARA, para os devidos fins e sob os ditames da lei que não possui e não contratará durante a vigência da avença decorrente deste certame empregados ou sócios que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de agentes públicos municipais, nos termos do art. 7º da Lei nº 14.133/21.

DECLARA que nos termos do art. 7º, XXXIII da CF/88, não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de qualquer trabalhador menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos.

DECLARA, sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar eventuais ocorrências supervenientes.

DECLARA que a proposta apresentada está em conformidade com as exigências editalícias.

DECLARA também não possuir inscrição no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições análogas às de escravo, instituído pela Portaria Interministerial

MTE/SDH n. 2/11 e não ter sido condenada, a contratada ou seus dirigentes, por infringir as leis de combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, em afronta a previsão aos artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988; do artigo 149 do Código Penal; do Decreto n. 5.017/04 (promulga o Protocolo de Palermo) e das Convenções da OIT nos 29 e 105.

DECLARA que os objetos/serviços são prestados por empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei n. 8.213, de 24 de julho de 1991.

DECLARA, que tomou conhecimento de todas as informações para o cumprimento das obrigações objeto deste Chamamento Público – Credenciamento Nº 03/2025 (Lei 14.133/2021), na forma eletrônica.

_____, ____ de _____ de 2025.

Razão Social / CNPJ / Nome e Nº do RG do Representante Legal / Assinatura

**ANEXO III****TERMO DE SELEÇÃO****CHAMAMENTO PÚBLICO – CREDENCIAMENTO Nº 01/2025 (LEI 14.133/2021), NA FORMA ELETRÔNICA**

CREDENCIAMENTO DE EMPRESA(S) DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETO E CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, DESTINADAS AO PÚBLICO ALVO DEFINIDO PARA O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, INSTITUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023, COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRECADAMENTO RESIDENCIAL (FAR).

O Município de Pinheiro Machado/RS, concluído o processo de seleção instituído pelo Edital de Chamamento Público - Credenciamento 03/2025, constante do Processo Administrativo nº. 3905/2025, declara selecionada a empresa de construção civil abaixo qualificada, a qual se credenciou:

(qualificação da empresa selecionada)

A empresa selecionada deverá apresentar junto à Instituição Financeira, a proposta selecionada neste chamamento, contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do FAR, conforme especificado pelo Agente Financeiro - Caixa Econômica Federal.

Pinheiro Machado/RS, _____ de _____ de _____



Declaração de Autenticidade – Empresa da Construção Civil

Eu, (Nome completo do Outorgante), (qualificação completa: nacionalidade, estado civil, profissão), portador(a) da cédula de identidade RG. nº , na qualidade de sócio/administrador da empresa (Nome completo da empresa), CNPJ nº , DECLARO que as cópias dos documentos enviados à Caixa através do sistema SIOPI são fiéis aos originais.

Declaro, ainda, estar ciente de que em caso de ser comprovada a falsidade nos documentos enviados, sujeitar-se-á às sanções civis, administrativas e criminais previstas em Lei.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F92C-51D9-884F-2BA2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RONALDO COSTA MADRUGA (CPF 697.XXX.XXX-87) em 19/09/2025 11:30:16 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pinheimachado.1doc.com.br/verificacao/F92C-51D9-884F-2BA2>



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA Nº 47, DE 17 DE JANEIRO DE 2025

Versão original publicada no DOU em 20/01/2025, Edição 13, seção 1, página 10

Retificação publicada no DOU em 07 de fevereiro de 2025, Edição 27, seção 1, página 16

Alterada pela Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

VERSÃO COMPILADA

Divulga as localidades habilitadas para a apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais referentes à meta de atendimento direcionada às localidades impactadas por situações que tenham provocado o agravamento de suas necessidades habitacionais, e dispõe sobre os procedimentos para a realização das contratações pertinentes, 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.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e nos arts. 6º, inciso III, e 11, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, resolve:

Localidades habilitadas

Art. 1º Ficam habilitadas as localidades relacionadas no Anexo desta Portaria, as quais poderão ser objeto de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito da meta de atendimento às

localidades impactadas por situações que tenham agravado as suas necessidades de atendimento habitacional.

Exigências aplicáveis às propostas de empreendimentos habitacionais

Art. 2º Os proponentes qualificados, conforme art. 8º da Portaria MCID nº 1.388, de 11 de dezembro de 2024, poderão apresentar ao agente financeiro proposta de empreendimento habitacional a ser implementado nas localidades elencadas no Anexo desta Portaria, observada a meta de unidades habitacionais estipulada por município, constituída pela seguinte documentação:

I – titularidade e mapeamento do imóvel;

II – documentação comprobatória de que o imóvel se encontra em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana, conforme disposto no 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 – comprovante de pagamento, ao agente financeiro, da taxa correspondente aos custos operacionais relativos à análise da proposta;

V – declaração contida no Anexo da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, assinada pelo chefe do poder executivo municipal, ou representante por ele formalmente delegado, extensível ao chefe do poder executivo estadual, naquilo que couber e quando participante da operação, conforme regulamentação do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR; e

VI – comprovação do envio da declaração de que trata o Anexo da Portaria MCID nº 1.388, de 11 de dezembro de 2024, ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente, em observância ao parágrafo único do art. 7º da mesma norma.

§ 1º É vedada a recepção de propostas que não contemplem a totalidade da documentação elencada no *caput*.

§ 2º [\(Revogado pela Portaria nº 488, de 19 de maio de 2025\)](#)

§ 3º As propostas vinculadas, integral ou parcialmente, à meta proveniente de requerimento apresentado por ente estadual deverão, adicionalmente à documentação elencada no *caput*, apresentar declaração assinada pelo chefe do poder executivo estadual, ou representante por ele formalmente delegado, com sua concordância em relação à proposta.

Rito para contratação de empreendimentos habitacionais

Art. 3º O agente financeiro deverá proceder à análise da documentação da proposta de empreendimento habitacional recepcionada, que incluirá a vistoria do imóvel, e comunicará ao proponente a possibilidade de prosseguir com os trâmites exigidos para sua contratação, conforme Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, ciente de que não há direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

Parágrafo único. Na hipótese de inconformidade da proposta, o agente financeiro deverá formalizar ciência ao proponente, com a apresentação de razões e justificativas.

Art. 4º Compete à empresa do setor de construção civil, em parceria com o Ente Público Local, apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional.

Parágrafo único. Observada a meta por localidade prevista no Anexo desta Portaria e o ateste de que trata o *caput*, o agente financeiro deverá submeter ao Gestor do FAR a proposta de empreendimento habitacional detentora de viabilidade preliminar de contratação, nos termos regulamentados pelo Gestor do FAR.

Art. 5º A partir da recepção da proposta com viabilidade preliminar de contratação emitida pelo agente financeiro, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-a ao Ministério das Cidades até 19 de dezembro de 2025 para publicação da portaria de aptidão à contratação.

§ 1º No prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da publicação da Portaria de que trata o *caput*, o proponente e o agente financeiro deverão concluir 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.

§ 2º Fica autorizada a contratação da proposta de empreendimento habitacional que demonstre a aptidão definitiva de que trata o § 1º do *caput*, conforme análise do agente financeiro, dentro do prazo estipulado.

§ 3º A publicação da Portaria de aptidão à contratação consiste no marco para efetivo cômputo do número de unidades habitacionais do empreendimento frente à meta de atendimento disponível por localidade.

§ 4º Atingida a meta da localidade previamente ao prazo previsto no *caput*, a recepção de propostas de que trata o *caput* será suspensa para o município em questão.

§ 5º A publicação da Portaria de que trata o *caput* 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*.

Disposições finais

Art. 6º O Gestor do FAR enviará semanalmente ao Ministério das Cidades relatório com a situação das propostas de empreendimentos habitacionais apresentadas contendo, no mínimo:

- I - relação de propostas em análise com informação sobre o seu estágio de providências;
- II - data de apresentação da proposta ao agente financeiro;
- III - relação de propostas aprovadas na análise prevista no art. 4º;
- IV - relação de propostas com inconformidade e o seu respectivo motivo;
- V - relação de propostas com viabilidade preliminar de contratação;
- VII - data de emissão da aptidão definitiva da proposta pelo agente financeiro;
- VI - relação de propostas contratadas;
- VII - data da efetiva contratação do empreendimento habitacional; e
- VIII - data de início de obras.

Art. 7º O proponente e o ente público municipal apoiador deverão observar as condições dispostas na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e na Portaria nº 727, de 15 de junho de 2023, ressalvados os regramentos específicos dispostos nesta Portaria.

Art. 8º O Gestor do FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 15 (quinze) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 9º A Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 10 O Gestor do FAR enviará semanalmente ao Ministério das Cidades relatório com a situação das propostas de empreendimentos habitacionais protocolizadas contendo, no mínimo:

.....

- V - relação de propostas contratadas;
- VI - avaliação quanto à pertinência de atualização da distribuição de metas de que trata o art. 1º, quando couber;
- VII - data da efetiva contratação do empreendimento habitacional; e
- VIII - data de início de obras." (NR)

Art. 10 A Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 10 O Gestor do FAR enviará semanalmente ao Ministério das Cidades relatório com a situação das propostas de empreendimentos habitacionais apresentadas contendo, no mínimo:

.....

- V - relação de propostas contratadas;
- VI - data da efetiva contratação do empreendimento habitacional; e
- VII – data de início de obras.” [*\(Redação dada pela Retificação publicada no DOU em 07/02/2025, Edição 27, seção 1, página 16\)](#)

Art. 11 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO

LOCALIDADES HABILITADAS À RECEPÇÃO DE PROPOSTAS NO ÂMBITO DA META ESTABELECIDADA PELO INCISO V DO ART. 1º DA PORTARIA MCID Nº 727, DE 15 DE JUNHO DE 2023

UF	Município	Ente requerente	Meta de Unidades Habitacionais disponível
AC	Assis Brasil	Municipal	30
AC	Feijó	Municipal	40
AC	Plácido de Castro	Municipal	40
AL	Chã Preta	Municipal	50
AL	Girau do Ponciano	Municipal	50
AL	Igreja Nova	Municipal	50

AL	Maceió	Municipal	1000
AL	Marechal Deodoro	Municipal	150
AL	Murici	Municipal	50
AL	Piranhas	Municipal	50
AL	Rio Largo	Municipal	150
AL	São Miguel dos Milagres	Municipal	50
AL	São Sebastião	Municipal	50
AP	Amapá	Municipal	50
AP	Calçoene	Municipal	50
AP	Cutias	Municipal	25
AP	Ferreira Gomes	Municipal	50
AP	Laranjal do Jari	Municipal	50
AP	Macapá	Municipal	200
AP	Macapá	Estadual	200
AP	Pedra Branca do Amapari	Municipal	50
AP	Porto Grande	Municipal	50
AP	Santana	Municipal	180
AP	Santana	Estadual	120
AP	Serra do Navio	Municipal	25
AP	Tartarugalzinho	Municipal	50
AP	Vitória do Jari	Municipal	50
BA	Aiquara	Estadual	20
BA	Alcobaça	Municipal	50
BA	Antônio Cardoso	Estadual	20
BA	Camaçari	Estadual	160
BA	Cansanção	Municipal	50
BA	Cardeal da Silva	Estadual	40
BA	Dário Meira	Estadual	20
BA	Esplanada	Municipal	50
BA	Fátima	Municipal	50
BA	Ipecaetá	Municipal	50
BA	Itamaraju	Estadual	30
BA	Juazeiro	Estadual	90
BA	Juazeiro	Municipal	210
BA	Pau Brasil	Estadual	50
BA	Ribeira do Pombal	Municipal	100
BA	Salvador	Estadual	127
BA	Santa Luzia	Estadual	50
BA	Teixeira de Freitas	Estadual	80
BA	Tucano	Municipal	50
CE	Aracati	Municipal	100
CE	Boa Viagem	Municipal	150
CE	Crato	Municipal	300

CE	Hidrolândia	Municipal	50
CE	Iracema	Municipal	50
CE	Itapipoca	Municipal	300
CE	Jaguaribe	Municipal	50
CE	Jardim	Municipal	50
CE	Lavras da Mangabeira	Municipal	50
CE	Missão Velha	Municipal	50
CE	Monsenhor Tabosa	Municipal	50
CE	Moraújo	Municipal	50
CE	Nova Olinda	Municipal	50
CE	Pacoti	Municipal	50
CE	Paraipaba	Municipal	50
CE	Piquet Carneiro	Municipal	50
CE	Potengi	Municipal	50
CE	Quiterianópolis	Municipal	50
CE	Viçosa do Ceará	Municipal	150
DF	Brasília	Distrital	600
GO	Crixás	Municipal	50
GO	Goiás	Municipal	50
GO	Mara Rosa	Municipal	50
GO	Mozarlândia	Municipal	50
GO	Santa Terezinha de Goiás	Municipal	50
GO	Silvânia	Municipal	50
GO	Uruana	Municipal	50
MA	Açailândia	Municipal	100
MA	Água Doce do Maranhão	Municipal	50
MA	Araioses	Municipal	50
MA	Bacabal	Municipal	50
MA	Bequimão	Municipal	50
MA	Bom Jesus das Selvas	Municipal	50
MA	Bom Lugar	Municipal	50
MA	Brejo	Municipal	50
MA	Buritcupu	Municipal	100
MA	Cândido Mendes	Municipal	50
MA	Cantanhede	Municipal	50
MA	Colinas	Municipal	50
MA	Conceição do Lago-Açu	Municipal	50
MA	Duque Bacelar	Municipal	50
MA	Esperantinópolis	Municipal	50
MA	Estreito	Municipal	50
MA	Governador Archer	Municipal	50
MA	Governador Luiz Rocha	Municipal	50
MA	Grajaú	Municipal	150

MA	Igarapé Grande	Municipal	50
MA	Itapecuru Mirim	Municipal	100
MA	Lima Campos	Municipal	50
MA	Loreto	Municipal	50
MA	Luís Domingues	Municipal	50
MA	Magalhães de Almeida	Municipal	50
MA	Olho d'Água das Cunhãs	Municipal	50
MA	Paço do Lumiar	Municipal	100
MA	Paraibano	Municipal	50
MA	Pedreiras	Municipal	50
MA	Pedro do Rosário	Municipal	50
MA	Pirapemas	Municipal	50
MA	Presidente Dutra	Municipal	50
MA	Santa Filomena do Maranhão	Municipal	50
MA	Santa Helena	Municipal	50
MA	Santa Quitéria do Maranhão	Municipal	50
MA	Santa Rita	Municipal	50
MA	Santo Antônio dos Lopes	Municipal	50
MA	São Bernardo	Municipal	50
MA	São João do Soter	Municipal	50
MA	São José de Ribamar	Municipal	300
MA	São Luís Gonzaga do Maranhão	Municipal	50
MA	São Mateus do Maranhão	Municipal	50
MA	São Roberto	Municipal	50
MA	Senador Alexandre Costa	Municipal	50
MA	Senador La Rocque	Municipal	50
MA	Sítio Novo	Municipal	50
MA	Trizidela do Vale	Municipal	50
MA	Tuntum	Municipal	50
MA	Turiação	Municipal	50
MA	Vitorino Freire	Municipal	50
MG	Abadia dos Dourados	Municipal	50
MG	Arantina	Municipal	50
MG	Araporã	Municipal	50
MG	Belo Oriente	Municipal	50
MG	Caraí	Municipal	50
MG	Centralina	Municipal	50
MG	Crisólita	Municipal	50
MG	Douradoquara	Municipal	50
MG	Estrela do Sul	Municipal	50
MG	Grupiara	Municipal	50
MG	Guimarânia	Municipal	50
MG	Indianópolis	Municipal	50

MG	Mantena	Municipal	50
MG	Matutina	Municipal	50
MG	Minduri	Municipal	50
MG	Monte Alegre de Minas	Municipal	50
MG	Nova Módica	Municipal	50
MG	Olaria	Municipal	50
MG	Paracatu	Municipal	150
MG	Pitangui	Municipal	50
MG	Santana do Jacaré	Municipal	50
MG	Santana do Paraíso	Municipal	50
MG	Santo Antônio do Aventureiro	Municipal	50
MG	São Pedro da União	Municipal	20
MG	Tapira	Municipal	50
MG	Taquaraçu de Minas	Municipal	50
MG	Tiros	Municipal	50
MS	Água Clara	Estadual	50
MS	Campo Grande	Estadual	50
MS	Dourados	Estadual	100
MS	Inocência	Estadual	50
MS	Ribas do Rio Pardo	Estadual	50
MT	Barra do Garças	Municipal	50
MT	Diamantino	Municipal	50
MT	Marcelândia	Municipal	50
MT	Nova Mutum	Municipal	50
MT	Peixoto de Azevedo	Municipal	50
MT	Planalto da Serra	Municipal	50
MT	Santa Rita do Trivelato	Municipal	50
MT	São Pedro da Cipa	Municipal	50
PA	Alenquer	Municipal	40
PA	Anajás	Municipal	25
PA	Augusto Corrêa	Municipal	50
PA	Aurora do Pará	Municipal	50
PA	Aveiro	Municipal	50
PA	Benevides	Municipal	150
PA	Bom Jesus do Tocantins	Municipal	20
PA	Breves	Municipal	50
PA	Capanema	Municipal	50
PA	Curuçá	Municipal	25
PA	Dom Eliseu	Municipal	50
PA	Itaituba	Municipal	50
PA	Itupiranga	Municipal	50
PA	Jacareacanga	Municipal	25
PA	Juruti	Municipal	150

PA	Limoeiro do Ajuru	Municipal	25
PA	Marapanim	Municipal	50
PA	Marituba	Municipal	50
PA	Melgaço	Municipal	50
PA	Moju	Municipal	50
PA	Nova Ipixuna	Municipal	50
PA	Novo Progresso	Municipal	50
PA	Novo Repartimento	Municipal	100
PA	Óbidos	Municipal	150
PA	Ourém	Municipal	25
PA	Peixe-Boi	Municipal	50
PA	Placas	Municipal	50
PA	Redenção	Municipal	50
PA	Rondon do Pará	Municipal	150
PA	Santa Luzia do Pará	Municipal	50
PA	Santa Maria do Pará	Municipal	50
PA	Santarém	Municipal	60
PA	São Caetano de Odivelas	Municipal	25
PA	São Domingos do Capim	Municipal	50
PA	Tracuateua	Municipal	50
PA	Tucuruí	Municipal	100
PA	Ulianópolis	Municipal	50
PB	Água Branca	Municipal	30
PB	Alcantil	Municipal	50
PB	Areial	Municipal	50
PB	Baía da Traição	Municipal	50
PB	Barra de Santa Rosa	Municipal	50
PB	Belém	Municipal	50
PB	Boa Vista	Municipal	50
PB	Caraúbas	Municipal	50
PB	Diamante	Municipal	50
PB	Itapororoca	Municipal	50
PB	Itatuba	Municipal	50
PB	João Pessoa	Municipal	400
PB	Juru	Municipal	50
PB	Lagoa Seca	Municipal	50
PB	Mamanguape	Municipal	50
PB	Monte Horebe	Municipal	30
PB	Nazarezinho	Municipal	30
PB	Nova Palmeira	Municipal	50
PB	Olivedos	Municipal	30
PB	Pedra Branca	Municipal	50
PB	Pombal	Municipal	50

PB	Santa Luzia	Municipal	50
PB	Santana dos Garrotes	Municipal	30
PB	São José dos Cordeiros	Municipal	50
PB	Serra Branca	Municipal	50
PB	Sumé	Municipal	50
PE	Araripina	Municipal	50
PE	Canhotinho	Municipal	25
PE	Jataúba	Municipal	45
PE	Moreno	Municipal	40
PE	Poção	Municipal	30
PE	Pombos	Municipal	40
PE	Quixaba	Municipal	25
PE	Recife	Estadual	400
PE	Vitória de Santo Antão	Municipal	40
PI	Belém do Piauí	Municipal	50
PI	Parnaíba	Municipal	300
PR	Centenário do Sul	Municipal	50
PR	Iracema do Oeste	Municipal	25
PR	Iretama	Municipal	50
PR	Ivaiporã	Municipal	50
PR	Lidianópolis	Municipal	50
PR	Nova Esperança do Sudoeste	Municipal	50
PR	Paraíso do Norte	Municipal	50
PR	Rio Bonito do Iguaçu	Municipal	25
PR	Tibagi	Municipal	50
RJ	Bom Jesus do Itabapoana	Municipal	50
RJ	Cachoeiras de Macacu	Municipal	150
RJ	Cambuci	Municipal	50
RJ	Cardoso Moreira	Municipal	50
RJ	Duque de Caxias	Municipal	300
RJ	Laje do Muriaé	Municipal	25
RJ	Macuco	Municipal	50
RJ	Miguel Pereira	Municipal	50
RJ	Nova Iguaçu	Municipal	500
RJ	Quissamã	Municipal	50
RJ	Tanguá	Municipal	50
RJ	Valença	Municipal	150
RN	Angicos	Municipal	50
RN	Apodi	Municipal	50
RN	Lajes	Municipal	50
RN	Monte Alegre	Municipal	50
RN	Patu	Municipal	50
RN	Santo Antônio	Municipal	50

RR	Alto Alegre	Municipal	25
RR	Amajari	Municipal	25
RR	Boa Vista	Municipal	452
RR	Iracema	Municipal	25
RR	Normandia	Municipal	50
RR	Rorainópolis	Municipal	50
RR	São João da Baliza	Municipal	50
RR	São Luiz	Municipal	25
RS	Alegrete	Municipal	20
RS	Aratiba	Municipal	40
RS	Cerro Grande	Municipal	15
RS	Dilermando de Aguiar	Municipal	50
RS	Farroupilha	Municipal	150
RS	Flores da Cunha	Municipal	50
RS	Hulha Negra	Municipal	25
RS	Imbé	Municipal	35
RS	Liberato Salzano	Municipal	15
RS	Marcelino Ramos	Municipal	25
RS	Nova Bréscia	Municipal	20
RS	Palmeira das Missões	Municipal	50
RS	Pareci Novo	Municipal	20
RS	Pinheiro Machado	Municipal	20
RS	Santa Vitória do Palmar	Municipal	30
RS	Santo Antônio do Palma	Municipal	20
RS	Teutônia	Municipal	50
RS	Torres	Municipal	35
RS	Tramandaí	Municipal	50
RS	Travesseiro	Municipal	20
SC	Abelardo Luz	Municipal	25
SC	Balneário Piçarras	Municipal	50
SC	Bandeirante	Municipal	20
SC	Campo Erê	Municipal	50
SC	Curitibanos	Municipal	50
SC	Descanso	Municipal	25
SC	Ilhota	Municipal	25
SC	Jaborá	Municipal	25
SC	Lebon Régis	Municipal	25
SC	Matos Costa	Municipal	25
SC	Nova Erechim	Municipal	25
SC	Novo Horizonte	Municipal	10
SC	Paial	Municipal	20
SC	Paraíso	Municipal	25
SC	Passos Maia	Municipal	50

SC	Ponte Serrada	Municipal	48
SC	Porto Belo	Municipal	35
SC	Presidente Castello Branco	Municipal	30
SC	Quilombo	Municipal	50
SC	Rio das Antas	Municipal	20
SC	Saltinho	Municipal	25
SC	Santa Cecília	Municipal	25
SC	Santa Rosa de Lima	Municipal	50
SC	São Domingos	Municipal	25
SC	Seara	Municipal	22
SC	Tangará	Municipal	25
SC	Timbó	Municipal	40
SC	Turvo	Municipal	25
SC	Xavantina	Municipal	20
SE	Brejo Grande	Estadual	50
SE	Campo do Brito	Municipal	50
SE	Canindé de São Francisco	Estadual	50
SE	Gracho Cardoso	Estadual	50
SE	Ilha das Flores	Municipal	50
SE	Moita Bonita	Municipal	50
SE	Nossa Senhora Aparecida	Municipal	50
SE	Nossa Senhora do Socorro	Estadual	200
SE	Pinhão	Municipal	50
SE	Santa Rosa de Lima	Estadual	50
SP	Artur Nogueira	Municipal	150
SP	Bastos	Municipal	47
SP	Boa Esperança do Sul	Municipal	50
SP	Brotas	Municipal	50
SP	Cabrália Paulista	Municipal	50
SP	Caconde	Municipal	50
SP	Cajamar	Municipal	100
SP	Cajuru	Municipal	50
SP	Campinas	Municipal	100
SP	Capivari	Municipal	25
SP	Cosmópolis	Municipal	150
SP	Cravinhos	Municipal	50
SP	Cristais Paulista	Municipal	25
SP	Dois Córregos	Municipal	50
SP	Echaporã	Municipal	50
SP	Engenheiro Coelho	Municipal	50
SP	Espírito Santo do Turvo	Municipal	25
SP	Gavião Peixoto	Municipal	50
SP	Guareí	Municipal	50

SP	Ipuã	Municipal	50
SP	Iracemópolis	Municipal	50
SP	Itaberá	Municipal	50
SP	Itápolis	Municipal	50
SP	Ituverava	Municipal	50
SP	Júlio Mesquita	Municipal	50
SP	Mineiros do Tietê	Municipal	50
SP	Miracatu	Municipal	50
SP	Mogi Guaçu	Municipal	300
SP	Morro Agudo	Municipal	50
SP	Motuca	Municipal	50
SP	Nova Odessa	Municipal	150
SP	Pederneiras	Municipal	50
SP	Pedranópolis	Municipal	24
SP	Pedregulho	Municipal	50
SP	Pedrinhas Paulista	Municipal	40
SP	Pirapora do Bom Jesus	Municipal	50
SP	Praia Grande	Municipal	200
SP	Pratânia	Municipal	50
SP	Queiroz	Municipal	50
SP	Restinga	Municipal	50
SP	Ribeirão Corrente	Municipal	50
SP	Riversul	Municipal	20
SP	Sales	Municipal	20
SP	Santa Cruz da Conceição	Municipal	40
SP	Santa Rita do Passa Quatro	Municipal	50
SP	Santos	Municipal	300
SP	Serrana	Municipal	50
SP	Sorocaba	Municipal	100
SP	Sumaré	Municipal	300
SP	Tapiratiba	Municipal	50
SP	Taquaritinga	Municipal	70
SP	Taquarituba	Municipal	50
SP	Torrinha	Municipal	50
SP	Vargem Grande do Sul	Municipal	50
SP	Vargem Grande Paulista	Municipal	50
TO	Abreulândia	Municipal	50
TO	Araguaína	Municipal	150
TO	Augustinópolis	Municipal	50
TO	Colméia	Municipal	50
TO	Guaraí	Municipal	50
TO	Pedro Afonso	Municipal	50
TO	Praia Norte	Municipal	50

TO	Silvanópolis	Municipal	50
----	--------------	-----------	----

*(Redação dada pela Retificação publicada no DOU em 07/02/2025, edição 27, seção 1, página 16)

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 21/05/2025 | Edição: 94 | Seção: 1 | Página: 30

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 488, DE 19 DE MAIO DE 2025

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.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, nos arts. 6º, inciso II, e 11, inciso I, alínea "a" da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e na Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, resolve:

Finalidade e abrangência

Art. 1º Esta Portaria estabelece a meta e o procedimento para a apresentação de propostas e a 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 - FAR, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-FAR.

Art. 2º As contratações previstas nesta Portaria abrangem os Municípios com população superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, observadas as metas de atendimento e a distribuição territorial estabelecidas neste ato.

Meta de contratação

Art. 3º Fica estabelecida a meta de 110.000 (cento e dez mil) unidades habitacionais para a contratação de empreendimentos habitacionais na linha de atendimento, 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.

§ 1º A 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, conforme art. 6º desta Portaria, e observado o disposto na Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024, que dispõe sobre os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa Minha Vida.



§ 2º A meta de que trata o inciso I do caput observará, cumulativamente, os critérios estabelecidos nas Tabelas 1 e 2 constantes do Anexo desta Portaria.

§ 3º Os limites municipais de contratação de unidades habitacionais de que trata a Tabela 2 do Anexo desta Portaria não abrangem as capitais estaduais de Rio Branco - AC, Macapá - AP, Manaus - AM e Boa Vista - RR, as quais concentram mais de 40% (quarenta por cento) da população da sua respectiva Unidade da Federação.

§ 4º A distribuição de que trata a Tabela 1 do Anexo desta Portaria observa o déficit habitacional total apurado pela Fundação João Pinheiro em 2022 para famílias com até 1 (um) salário-mínimo e estimativa da população dos municípios para 2024 elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

§ 5º A meta de que trata o inciso III do caput 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).

§ 6º A meta de que trata o inciso IV do caput é destinada exclusivamente à implantação de empreendimentos habitacionais nos municípios divulgados no endereço eletrônico do Ministério das Cidades, observado:

I - o quantitativo de unidades habitacionais correspondente ao número de unidades habitacionais canceladas na localidade;

II - 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

III - 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.

§ 7º O Ministério das Cidades poderá redistribuir, ampliar ou reduzir as metas e limites de unidades habitacionais de que trata este artigo e o Anexo desta Portaria, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício e de critérios técnicos 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.

Proponentes

Art. 4º Poderão apresentar propostas de empreendimentos habitacionais ao agente financeiro, na qualidade de proponente:

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

II - empresa do setor da construção civil.

§ 1º Compete ao ente público local que figurar como proponente a realização de procedimento administrativo para seleção da empresa do setor da construção civil, em conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes aplicáveis, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo.

§ 2º Em todas as hipóteses, o ente público municipal ou distrital deve figurar como apoiador do empreendimento habitacional para efetivação da sua contratação, e se comprometer com o cumprimento das competências dispostas nos arts. 10, 24 e 28, § 1º, da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, sem prejuízos de eventual parceria com o ente estadual.

§ 3º O proponente e o ente público 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.

Ingresso de propostas



Art. 5º A partir da regulamentação pelo Gestor do FAR de que trata o art. 16 desta Portaria, o proponente fica autorizado a apresentar proposta de empreendimento habitacional que possua terreno de qualificação superior, conforme item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, ao agente financeiro.

§ 1º Admite-se 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.

§ 2º O Ministério das Cidades poderá suspender ou encerrar o ingresso de propostas, a qualquer tempo e no âmbito de qualquer meta de que trata o art. 3º desta Portaria.

Exigências aplicáveis às propostas de empreendimentos habitacionais

Art. 6º O proponente apresentará a proposta de empreendimento habitacional para análise do agente financeiro, composta pela seguinte documentação:

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.

§ 1º Adicionalmente à documentação elencada no caput, a proposta deverá conter:

I - especificamente para a meta de que trata o art. 3º, inciso II, desta Portaria, ratificação da necessidade de atendimento habitacional pelo órgão ou entidade responsável pela obra pública federal;

II - especificamente para a meta de que trata o art. 3º, inciso III, desta Portaria, ato de reconhecimento formal da situação de emergência ou estado de calamidade pública pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, acompanhado de Formulário de Informações de Desastre (FIDE);

III - especificamente para a meta de que trata o art. 3º, inciso IV, desta Portaria, anuência do chefe do poder executivo municipal, estadual ou distrital, ou representante por ele formalmente delegado, aos compromissos decorrentes do cancelamento do investimento pregresso, nos termos do item 6.7 do Anexo I da Portaria MCID nº 114, de 09 de fevereiro de 2018, conforme regulamentação do Gestor do FAR; e

IV - especificamente para proposta de empreendimento habitacional a ser implementada em imóvel da União, anuência da Secretaria de Patrimônio da União à proposta.

§ 2º É vedada a recepção de propostas que não contemplem a totalidade da documentação elencada no caput.

§ 3º As propostas de empreendimentos habitacionais constituem provisão de unidades habitacionais, mediante construção de empreendimento habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente.

Rito prévio à contratação de empreendimentos habitacionais

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



Parágrafo único. A vistoria de que trata o caput 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 a viabilidade da proposta, inclusive com a possibilidade da negativa do terreno.

Art. 8º Para a proposta de empreendimento habitacional destinada à meta elencada no art. 3º, inciso I, desta Portaria que esteja em conformidade com as exigências elencadas nos arts. 5º e 6º desta Portaria, o agente financeiro comunicará ao proponente a possibilidade de prosseguir com os trâmites exigidos para sua contratação, conforme Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, ciente de que não há direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

Parágrafo único. Na hipótese de inconformidade da proposta, o agente financeiro deverá formalizar ciência ao proponente, com a apresentação de razões e justificativas.

Art. 9º Para as propostas de empreendimentos habitacionais destinadas às metas elencadas no art. 3º, incisos II, III e IV, desta Portaria, o agente financeiro submeterá a proposta que esteja em conformidade com as exigências elencadas no art. 6º desta Portaria ao Gestor do FAR.

§ 1º Na hipótese de inconformidade da proposta, o agente financeiro deverá formalizar ciência ao proponente, com a apresentação de razões e justificativas.

§ 2º Para as propostas em conformidade com o caput, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-as ao Ministério das Cidades.

§ 3º O Ministério das Cidades promoverá a publicação de Portaria de enquadramento das propostas com autorização para prosseguimento à etapa de contratação junto ao agente financeiro.

§ 4º A publicação da Portaria de enquadramento de que trata o § 3º deste artigo não implica no direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

Rito para contratação de empreendimentos habitacionais

Art. 10. A partir do prosseguimento da proposta de que trata o art. 8º desta portaria ou da publicação da Portaria de enquadramento da proposta de que trata o art. 9º desta portaria, compete ao proponente apresentar ao agente financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional.

§ 1º Observada a análise de que trata o caput, o agente financeiro deverá submeter ao Gestor do FAR a proposta de empreendimento habitacional detentora de viabilidade preliminar de contratação.

§ 2º A viabilidade preliminar de contratação de que trata o § 1º deste artigo será definida em regulamento do Gestor do FAR, validado pela Secretaria Nacional de Habitação.

Art. 11. A partir da recepção da proposta com viabilidade preliminar de contratação emitida pelo agente financeiro, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-a ao Ministério das Cidades para publicação de portaria de aptidão à contratação até 28 de agosto de 2026, observada a meta disponível por localidade.

§1º Na ocasião de alcance da meta da Unidade da Federação ou do limite municipal, admite-se a extrapolação marginal dos limites estabelecidos nas Tabelas 1 e 2 do Anexo desta Portaria pela última proposta com viabilidade preliminar atestada pelo agente financeiro na localidade em questão.

§ 2º No prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir da publicação da Portaria de que trata o caput, o proponente e o agente financeiro deverão concluir 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.

§ 3º O Ministério das Cidades poderá prorrogar o prazo de que trata o § 2º deste artigo, condicionado à apresentação de justificativas pelo agente financeiro.

§ 4º Fica autorizada a contratação da proposta de empreendimento habitacional que demonstre a aptidão definitiva de que trata o § 2º deste artigo, conforme análise do agente financeiro, observado:

I - o prazo de que trata o § 2º deste artigo; e

II - o efetivo cancelamento do investimento pregresso pelo Gestor do FAR, para propostas integrantes da meta disposta no art. 3º, inciso IV, desta Portaria.



§ 5º A publicação da Portaria de aptidão à contratação consiste no marco para efetivo cômputo do número de unidades habitacionais do empreendimento frente à meta de atendimento estabelecida por localidade.

§ 6º Atingida a meta da Unidade da Federação ou o limite do município previamente ao prazo previsto no caput, a recepção de propostas no âmbito da meta de que trata o art. 3º, inciso I, desta Portaria para a localidade em questão será suspensa.

§ 7º A publicação da Portaria de que trata o caput é condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira, sendo facultado ao Ministério das Cidades a suspensão, o encerramento antecipado ou a prorrogação do prazo de que trata o caput.

§ 8º A publicação de Portaria de 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.

Disposições finais

Art. 12. O Gestor do FAR enviará semanalmente ao Ministério das Cidades relatório com a situação das propostas de empreendimentos habitacionais apresentadas contendo, no mínimo:

- I - relação de propostas em análise com informação sobre o seu estágio de providências;
- II - data de apresentação da proposta ao agente financeiro;
- III - relação de propostas aprovadas na análise do agente financeiro;
- IV - relação de propostas com inconformidade e o seu respectivo motivo;
- V - relação de propostas com viabilidade preliminar de contratação;
- VII - data de emissão da aptidão definitiva da proposta pelo agente financeiro;
- VI - relação de propostas contratadas;
- VII - data da efetiva contratação do empreendimento habitacional; e
- VIII - data de início de obras.



Art. 13. A partir do ingresso das propostas em sistema, o agente financeiro deverá observar a sua ordem cronológica de apresentação em todas as etapas do rito operacional sob sua responsabilidade, entre propostas que estejam em igualdade de condições e desde que cumprida a totalidade das exigências necessárias ao seu prosseguimento.

Art. 14. 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 disposto nesta Portaria.

Parágrafo único. Fica garantida a meta das propostas de que trata o caput, desde que não extrapolem os prazos dispostos nesta Portaria.

Art. 15. As propostas de empreendimentos habitacionais de que trata o art. 14 desta Portaria e aquelas decorrentes da Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, deverão observar as regras vigentes dispostas na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

Parágrafo único. As propostas de empreendimentos habitacionais de que trata o art. 14 desta Portaria que possuam projeto aprovado ou em estágio avançado de aprovação, conforme análise do agente financeiro, poderão observar as especificações da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, vigentes à época de sua elaboração.

Art. 16. O Gestor do FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 15 (quinze) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 17. Ficam revogados:

- I - a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023; e
- II - o § 2º do art. 2º da Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025.

Art. 18. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO

DISTRIBUIÇÃO E LIMITES DA META ESTABELECIDADA NO ART. 3º, INCISO I, DESTA PORTARIA

Tabela 1 - Distribuição por Unidade da Federação

Região e UF	Meta de Unidades Habitacionais (UH)
Centro-Oeste	7.112
Distrito Federal	1.267
Goiás	3.250
Mato Grosso	1.512
Mato Grosso do Sul	1.083
Nordeste	39.268
Alagoas	2.350
Bahia	9.881
Ceará	5.097
Maranhão	6.567
Paraíba	3.067
Pernambuco	4.938
Piauí	2.885
Rio Grande do Norte	2.480
Sergipe	2.003
Norte	13.515
Acre	600
Amapá	934
Amazonas	2.949
Pará	5.947
Rondônia	1.748
Roraima	600
Tocantins	737
Sudeste	32.101
Espírito Santo	1.421
Minas Gerais	9.693
Rio de Janeiro	8.168
São Paulo	12.819
Sul	8.004
Paraná	3.474
Rio Grande do Sul	3.430
Santa Catarina	1.100
Total Geral	100.000

Tabela 2 - Limites municipais de contratação de unidades habitacionais

Porte Populacional do Município	Limite de Unidades Habitacionais (UH)
Municípios com população acima de 5 milhões	4.000
Municípios com população entre 1,3 milhão e 5 milhões de habitantes	3.000
Municípios com população entre 750 mil e 1,3 milhão de habitantes	2.000
Municípios com população entre 500 mil e 750 mil habitantes	1.000
Municípios com população entre 300 mil e 500 mil habitantes	600
Municípios com população entre 100 mil e 300 mil habitantes	400

Municípios com população entre 50 mil e 100 mil habitantes	200
--	-----

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.





MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA Nº 724, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Alterada pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023

Alterada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.425, de 20 de dezembro de 2024

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Medida Provisória nº 1.154, de 1º de janeiro de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, no art. 11, inciso I, alínea "a" da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, e no art. 1º, da Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, resolve:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidas, nos termos desta Portaria, as condições gerais de implementação e de operacionalização da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em

áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, operado por meio de empresa do setor da construção civil (MCMV-FAR).

Parágrafo único. O MCMV-FAR é financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, mediante integralização de cotas da União.

Art. 2º O MCMV-FAR tem por finalidade a provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, mediante construção de empreendimento habitacional novo em terreno livre ou requalificação de edificação existente, destinadas ao atendimento de:

I - cadastro habitacional local, mediante processo informatizado de cadastramento e de seleção de famílias, de responsabilidade do Ente Público Local, conforme disposto em ato normativo específico de definição de famílias, que seja passível de auditoria pelos órgãos competentes; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

II - localidades impactadas pela realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

III - localidades impactadas por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, resguardada a proporcionalidade entre o número de unidades habitacionais a serem contratadas, conforme porte permitido, e o número de unidades habitacionais destruídas, conforme Formulário de Informações de Desastre (FIDE); e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

IV – localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

§ 1º-[\(Revogado pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

§ 2º [\(Revogado pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

§ 3º As operações de requalificação de edificação existente com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial em imóvel da União poderão ser destinadas à locação social, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023\)](#)

Art. 3º A implementação do MCMV-FAR e a definição de suas metas de atendimento, em consonância com a Medida Provisória nº 1.162, de 2023, com o Decreto nº 11.439, de 2023, e com a Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 2023, devem observar:

I - a Lei de Responsabilidade Fiscal;

II - a Lei Orçamentária Anual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual vigentes;

III - a disponibilidade orçamentária e financeira de recursos;

IV - as necessidades habitacionais das regiões geográficas do país e outros indicadores oficiais disponíveis; e

V - as disposições complementares constantes em atos normativos específicos.

Art. 4º Em conjunto com a legislação do Programa vigente, a implementação do MCMV-FAR é normatizada por esta Portaria e por disposições complementares em atos normativos específicos, que abordam as seguintes matérias:

I - especificações urbanísticas, de projeto e de obra e valores de provisão de unidade habitacional para a implementação do empreendimento habitacional;

II - definição das famílias beneficiárias;

III - realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, que contempla a promoção da gestão condominial do empreendimento habitacional, quando cabível;

IV - acompanhamento da execução e do monitoramento dos empreendimentos habitacionais; e

V - abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e demais atos dele resultantes.

Parágrafo único. É responsabilidade dos participantes do MCMV-FAR o conhecimento dos atos normativos de que trata este artigo.

Art. 5º Excepcionalmente, é facultado ao Ministério das Cidades dispensar a aplicação, total ou parcial, de dispositivos previstos nesta Portaria, desde que não represente inobservância a norma hierarquicamente superior, mediante solicitação justificada do Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, motivada por manifestação conclusiva do Agente Financeiro responsável, que deverá apresentar os fundamentos técnicos e jurídicos aplicáveis.

CAPÍTULO II

DOS PARTICIPANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES

Art. 6º São participantes do MCMV-FAR:

I - Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor;

II - Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

III - instituição financeira oficial federal, na qualidade de Agente Financeiro do MCMV-FAR;

IV - municípios, estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional;

V - empresa do setor da construção civil, na qualidade de Proponente do empreendimento habitacional; e

VI - famílias beneficiárias.

Art. 7º Compete ao Órgão Gestor:

I - estabelecer as regras, as condições e as especificações para a implementação dos empreendimentos habitacionais, sem prejuízo da legislação local pertinente;

II - definir os parâmetros e os procedimentos para o enquadramento de propostas;

III - publicar propostas enquadradas, conforme disposto nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação dos empreendimentos habitacionais;

IV - divulgar a relação de empreendimentos contratados no site do órgão;

V - acompanhar o alcance das metas de contratação e promover seu remanejamento, quando couber;

VI - promover a avaliação de disponibilidade orçamentária e financeira para atualização e contratação das metas;

VII - fixar, em ato conjunto com o Ministério da Fazenda, o limite de subvenção, a meta de contratação e a remuneração do Gestor do FAR e do Agente Financeiro, e, de forma autônoma, os limites de aquisição de imóvel, conforme características regionais e populacionais, bem como a distribuição da meta;

VIII - fixar as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica;

IX - atualizar os valores da renda bruta familiar mensal, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;

X - estabelecer os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias, observado o disposto na Medida Provisória nº 1.162, de 2023;

XI - estabelecer os procedimentos para a realização do Trabalho Social;

XII - regular a participação de municípios, estados e Distrito Federal;

XIII - monitorar, avaliar e divulgar periodicamente os resultados do Programa; e

XIV - promover o contínuo aprimoramento do Programa a partir do seu monitoramento e avaliação.

Art. 8º Compete ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial:

I - observar, em conjunto com esta Portaria, as responsabilidades dispostas na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, na Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e no Regulamento do Fundo de Arrendamento Residencial, aprovado em assembleia de cotistas do Fundo;

II - expedir os atos necessários à estruturação e operacionalização do Programa;

III - firmar instrumentos com os Agentes Financeiros para atuação no Programa;

IV - recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas pelo Agente Financeiro e verificar o cumprimento dos requisitos documentais, conforme condições dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

V - monitorar a meta de contratação, conforme ato normativo de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

VI - remeter a relação verificada de propostas enquadradas ao Ministério das Cidades para publicação;

VII - remeter a relação verificada de propostas aptas à contratação ao Ministério das Cidades para publicação;

VIII - acompanhar a implementação e a operacionalização do Programa;

IX - acompanhar o registro do contrato de transferência de propriedade do imóvel, observadas as despesas dispostas no art. 19;

X - disponibilizar ao Ministério das Cidades:

a) as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;

b) o extrato mensal das receitas e despesas do fundo, até o 15º dia útil de cada mês;

c) os balancetes mensais, até o último dia útil do mês subsequente; e

d) o relatório de gestão do Fundo de Arrendamento Residencial, quando de sua elaboração anual.

XI - representar o Fundo de Arrendamento Residencial, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente;

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

XIII - remunerar os agentes financeiros pelas atividades exercidas no âmbito das operações, observados os valores fixados em Portaria Interministerial;

XIV - contratar consultoria para avaliação, monitoramento e solução das obras, quando avaliar pertinente para resguardar o Fundo; e

XV - solicitar periodicamente ao Agente Financeiro que notifique o Ente Público Local a prestar informações acerca do andamento de compromisso firmado e providenciar as comunicações previstas no art. 28, § 3º, desta Portaria, quando cabíveis.

Art. 9º Compete ao Agente Financeiro do MCMV-FAR:

I - adotar mecanismos e procedimentos técnicos e operacionais necessários à realização de ações abrangidas pelo Programa, nos limites de sua competência legal;

II - recepcionar as propostas de empreendimentos habitacionais, em conformidade com ato normativo de abertura de procedimento para enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais;

III - atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia das propostas de empreendimento habitacional em etapa de contratação, nos limites de sua competência legal;

IV - observar a compatibilidade do cronograma do empreendimento habitacional contratado com eventual cronograma de execução de compromisso do Ente Público Local;

V - realizar análise de risco e jurídica da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento habitacional;

VI - verificar a existência de impedimentos previstos nesta Portaria, relativos ao Ente Público Local e à empresa do setor da construção civil;

VII - adquirir as unidades habitacionais, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial;

VIII - nos limites de suas atribuições, contratar e acompanhar a execução de obras e serviços, no âmbito das propostas de empreendimentos habitacionais;

IX - atuar nas ocorrências recebidas pelos canais institucionais referentes a aspectos construtivos nas unidades habitacionais por até 60 (sessenta) meses após a sua entrega às famílias beneficiárias;

X - acompanhar a realização do Trabalho Social, conforme ato normativo específico de Trabalho Social;

XI - celebrar, nos limites de suas atribuições, contrato com a família beneficiária, nos termos de ato normativo específico de definição de famílias;

XII - administrar contrato celebrado, nos limites de suas atribuições, com a família beneficiária que possua participação financeira, durante o período em que estiver ativo;

XIII - prestar informações aos participantes do Programa;

XIV - adotar providências administrativas e, quando cabíveis, extrajudiciais ou judiciais, conforme regramento e prazos estipulados em atos normativos da linha de atendimento, relativas a:

a) execução das obras;

b) definição das famílias beneficiárias, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;

- c) Trabalho Social, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico;
- d) adaptação, pela construtora, da unidade habitacional ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, conforme projeto aprovado pelo Poder Público e observada a legislação aplicável;
- e) registro em cartório competente do contrato firmado com a família beneficiária;
- f) comunicação às concessionárias de serviços públicos com a localização, as características, o número de unidades habitacionais e o cronograma do empreendimento;
- g) comunicação à distribuidora de energia elétrica dos dados das famílias beneficiárias necessários para efeitos de inclusão na tarifa social, previamente à entrega do empreendimento;
- h) alteração de titularidade para a unidade consumidora condomínio, após sua constituição, junto às concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto;
- i) recepção e encaminhamento de dúvidas e reclamações relativas a aspectos construtivos das unidades habitacionais e do empreendimento; e
- j) descumprimento contratual de pessoa física e jurídica.

XV - observar a legislação aplicável no instrumento firmado com a família beneficiária relativo ao imóvel;

XVI - observar os impedimentos de pessoas jurídicas e físicas para participação no Programa, conforme disposto nos atos normativos aplicáveis;

XVII - zelar pela regular contratação e execução dos empreendimentos habitacionais;

XVIII - disponibilizar ao Gestor do FAR, periodicamente, as informações necessárias para o monitoramento, avaliação e divulgação dos resultados do Programa, conforme disposto em ato normativo específico de monitoramento;

XIX - encaminhar ao Ministério das Cidades dados relativos à etapa de entrega dos empreendimentos habitacionais, conforme disposto nesta Portaria;

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

XXI - adotar as medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais, às expensas do FAR, necessárias à defesa dos direitos do Fundo de Arrendamento Residencial, no âmbito das operações que tiver firmado, em consonância com Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

XXII - firmar contrato com a empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

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

XXIV - informar ao Gestor do FAR eventual descumprimento de compromissos firmados pelo Ente Público Local.

Art. 10 Compete ao Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local apoiador ou proponente do empreendimento habitacional:

I - providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento;

II - promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;

III - discricionariamente, indicar terreno sem ônus real e não ocupado, cujo titular tenha interesse na doação ao Fundo de Arrendamento Residencial, para a implementação do empreendimento habitacional, conforme documentação exigida por esta Portaria e por ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

IV - firmar contrato com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, e com empresa do setor da construção civil, em que constarão as suas responsabilidades e compromissos assumidos;

V - providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;

VI - facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme disposto nesta Portaria;

VII - realizar o processo administrativo para a escolha de empresa do setor de construção civil, na hipótese de doação de terreno e no atendimento das famílias de que trata o art. 2º, incisos II, III e IV;

VIII - realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício, conforme ato normativo específico de definição de famílias;

IX - realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;

X - efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;

XI - informar ao Agente Financeiro, até a entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;

XII - finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à empresa do setor da construção civil, responsabilizar-se pela guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;

XIII - assegurar, por meio de lei, isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, dos tributos de sua competência que tenham como fato gerador a transferência das moradias ofertadas pelo Programa, a qual deverá produzir efeitos em momento prévio à contratação do empreendimento habitacional, vedada a vinculação da isenção à quitação de eventual dívida do beneficiário com o Ente Público;

XIV - divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com o Agente Financeiro, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;

XV - monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;

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

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

Art. 11 Compete à empresa do setor da construção civil, na qualidade de proponente do empreendimento habitacional:

I - elaborar ou contratar a elaboração do projeto de empreendimento habitacional, observados os limites de valores da unidade habitacional fixados nesta Portaria, e em conformidade com o disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

II - submeter, em articulação com o Ente Público Local apoiador do empreendimento, a proposta de empreendimento habitacional ao Agente Financeiro, conforme exigências dispostas nesta Portaria e em ato normativo específico de abertura de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional;

III - providenciar licenças necessárias à execução do projeto de empreendimento habitacional nos órgãos competentes;

IV - executar a obra do empreendimento habitacional contratado, responsabilizando-se pela sua qualidade;

V - providenciar a adaptação de unidades habitacionais ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, quando necessário e nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento;

VI - providenciar as ligações às redes de água, de esgoto e de energia e o certificado ou auto de conclusão ou Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;

VII - providenciar registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento;

VIII - constituir o condomínio em cartório, em caso de edificação multifamiliar, e providenciar a individualização da unidade habitacional, em caso de edificação unifamiliar;

IX - responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;

X - realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico na entrega do imóvel e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;

XI - providenciar o manual do proprietário e participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;

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

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

Art. 12 Compete à família beneficiária:

I - fornecer, nos prazos estipulados, as informações e documentações necessárias;

II - responsabilizar-se pelo fornecimento e atualização de dados cadastrais ao Ente Público Local;

III - participar das ações de Trabalho Social;

IV - ocupar o imóvel a partir do recebimento das chaves, de acordo com o prazo estabelecido no cronograma de ocupação dos imóveis, conforme programação divulgada pelo Ente Público e pelo Agente Financeiro;

V - apropriar-se com zelo dos bens e serviços implantados, comprometendo-se com a manutenção e conservação do patrimônio gerado pelo Programa; e

VI - firmar e cumprir as obrigações previstas no contrato celebrado com Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro.

VII - assumir o financiamento, quando for o caso;

VIII - honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso; e

IX - manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão.

Parágrafo único. Em caso de não ocupação injustificada do imóvel no prazo estabelecido no inciso IV do caput, fica o Agente Financeiro autorizado a declarar o contrato resolvido e solicitar ao Ente Público Local a indicação de família suplente, conforme disposto em ato normativo específico de definição das famílias beneficiárias.

CAPÍTULO III

DA SUBVENÇÃO ECONÔMICA

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

§ 1º O valor da subvenção econômica de que trata o caput não compreende os valores aportados a título de contrapartida:

I - pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios para complementação do valor das operações com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia; e

II - por ente privado.

Art. 14 O valor de provisão da unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial, disposto em ato normativo de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de provisão da unidade habitacional, compreende os custos com:

I - edificação e equipamentos de uso comum, conforme disposto em ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra;

II - legalização do empreendimento habitacional;

III - Trabalho Social, correspondente a:

a) 1,5% (um e meio por cento) do valor previsto no caput, na hipótese de edificações unifamiliares; ou

b) 2% (dois por cento) do valor previsto no caput, na hipótese de edificações multifamiliares.

IV - execução de infraestrutura interna, excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL);

V - construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), Estação de Tratamento de Água (ETA) e Estações Elevatórias, situadas em áreas públicas ou em área interna ao empreendimento a ser doada ao domínio do município;

VI - aquisição de imóvel, quando couber;

VII - estudo de viabilidade do terreno; e

VIII - requalificação de imóvel.

Parágrafo único. A execução da infraestrutura de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica se aplica aos empreendimentos habitacionais enquadrados no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR de que trata esta Portaria, designados e identificados por meio de atos específicos de enquadramento e de autorização de contratação deste Ministério das Cidades, e compreende, nos termos do art. 486-A da Resolução Normativa ANEEL nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021: empreendimentos habitacionais destinados ao atendimento de localidades impactadas por: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

I - a implantação e o custeio das obras externas ao empreendimento para conexão à rede de distribuição; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

II - a implantação e o custeio da infraestrutura de distribuição de energia elétrica até a unidade habitacional, interna ao empreendimento, inclusive postos de transformação. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

CAPÍTULO IV

DA PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA DA FAMÍLIA BENEFICIÁRIA

Art. 15 A prestação mensal da família beneficiária, quando devida, será assumida pelo período de 60 (sessenta) meses e definida conforme renda bruta familiar mensal, aferida na etapa de enquadramento das famílias, em consonância a Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e em ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias, na forma abaixo:

Tabela - participação financeira da família

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
Até R\$ 1.412,00 (mil quatrocentos e doze reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)
De R\$ 1.412,01 (mil quatrocentos e doze reais e um centavo) a 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 70,60 (setenta reais e sessenta centavos) do valor apurado

[\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

§ 1º O saldo devedor, as prestações mensais e a subvenção econômica mensal ainda não aportada ao contrato serão corrigidos anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros (TR) do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de 12 (doze) meses.

§ 2º Em caso de impontualidade no pagamento, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento da prestação, incidirão juros moratórios à razão de 1% ao mês sobre a quantia a ser paga.

§ 3º É facultado à família beneficiária realizar a quitação antecipada do contrato, conforme regras estipuladas em ato normativo específico.

§ 4º Caso a família beneficiária seja cotista do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), é permitida a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS, observado o marco normativo desse Fundo, para:

I - pagamento de prestações ou amortização do saldo devedor devido pela família, sem prejuízo da subvenção; e

II - quitação antecipada do contrato, conforme regras estipuladas em ato normativo específico.

§ 5º É facultado ao Ente Público Local manifestar interesse, a qualquer tempo, de efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, por meio da celebração de convênio com o Agente Financeiro, representando o Fundo de Arrendamento Residencial, que contemple no mínimo uma das seguintes hipóteses:

I - pagamento, em cota única e à vista, da integralidade do valor contratual financiado à família beneficiária;

II - pagamento, em cota única e à vista, do valor contratual financiado à família beneficiária remanescente; ou

III - o pagamento da dívida contratual vencida da família beneficiária, conforme identificada a inadimplência.

Art. 16 A família beneficiária celebrará instrumento contratual com o Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas obrigações assumidas e as hipóteses de descumprimento contratual.

Parágrafo único. As hipóteses de dispensa da participação financeira da família serão definidas em ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias.

Art. 17 O valor da subvenção econômica será apurado em cada contratação com a família beneficiária, correspondendo à diferença entre o valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial e a participação financeira da família beneficiária, quando devida, conforme definida no art. 15, ao longo de todo o prazo contratual.

§ 1º Para fins da apuração prevista no caput, será considerado o somatório das 60 (sessenta) prestações mensais assumidas pela família beneficiária a título de participação financeira, quando devida.

§ 2º Na hipótese de família que possua participação financeira, a subvenção econômica será concedida mensalmente ao longo do prazo contratual de 60 (sessenta) meses.

§ 5º Na hipótese de família dispensada de participação financeira, a subvenção econômica será concedida integralmente, em parcela única, observado o valor de aquisição da unidade habitacional, por ocasião da assinatura do instrumento contratual com a família beneficiária.

Art. 18 É vedada a transferência inter vivos do imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses ou:

I - pelo período necessário para a quitação do saldo devedor, em caso de renegociação da dívida, hipótese em que é permitida prorrogação da atuação do Agente Financeiro para administração do contrato; ou

II - até a quitação antecipada do contrato pela família beneficiária.

Art. 19. No contrato do Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, com a família beneficiária deve constar como despesa desse Fundo, observado o seu regulamento aprovado em assembleia de cotistas:

I - quitação do contrato em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, na proporção do saldo devedor do contrato, exceto para contratos em que não haja participação financeira da família;

II - cobertura de danos físicos ao imóvel; e

III - taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário.

CAPÍTULO V

DO SEGURO DE GARANTIA EXECUTANTE CONSTRUTOR

Art. 20 Será exigida da empresa do setor da construção civil executora do empreendimento habitacional a contratação de apólice de Seguro Garantia Executante Construtor (SGC).

§ 1º O SGC tem como objetivo garantir a conclusão do empreendimento habitacional, assumindo como tomador a construtora e como segurado o FAR, representado pelo Agente Financeiro.

§ 2º A cobertura do seguro de que trata o caput deve representar a importância segurada de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do custo de construção visando à retomada da obra sinistrada e a contratação de construtor substituto para que este conclua o empreendimento habitacional.

§ 3º A apólice do SGC deve estar vigente a partir do início da vigência do contrato para construção do empreendimento habitacional até a conclusão da obra.

§ 4º Deverão ser disponibilizados à seguradora o conjunto de projetos e informações técnicas do empreendimento, assim como os dados financeiros e patrimoniais da construtora.

§ 5º [\(Revogado pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024\)](#)

§ 6º A contratação do seguro não eximirá o construtor de suas responsabilidades, impostas pela legislação e pelo contrato para produção das unidades habitacionais.

Art. 21 Caberá ao Agente Financeiro responsável pelo acompanhamento do contrato a observância aos cronogramas de obras originalmente previstos e, na hipótese do inadimplemento na execução dos serviços:

I - acionar a seguradora sobre a ocorrência do sinistro; e

II - providenciar a retirada da construtora original do canteiro de obras e a imediata contratação do serviço de vigilância do empreendimento.

§ 1º Os custos com serviços de vigilância dos empreendimentos de que trata o inciso II do caput serão reembolsados pela seguradora, limitado ao período de 90 (noventa) dias.

§ 2º Na hipótese em que os prejuízos causados pelo tomador sejam superiores à importância segurada, caberá ao FAR arcar com os valores adicionais, sem prejuízo da adoção de medidas judiciais cabíveis para ressarcimento do fundo.

§ 3º Na hipótese de retomada de obra sinistrada, cabe ao construtor substituto a contratação de nova apólice com as mesmas condições de cobertura de que trata o art. 20, considerando o custo de obra a executar.

Art. 22 Regulamento do Gestor do FAR poderá normatizar demais pontos obrigatórios da apólice do SGC.

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

Art. 23 A contratação de empreendimento habitacional no âmbito do MCMV-FAR é condicionada à prévia publicação de ato normativo específico de abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais.

Art. 24 São contrapartidas obrigatórias do Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional para efetivar a contratação da proposta enquadrada apta:

I - a execução de infraestrutura externa ou de equipamento público necessários ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento habitacional, mediante apresentação da documentação disposta no art. 26, inciso VII; e

II - existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas aos beneficiários, a qual deverá produzir efeitos previamente ao momento de entrega da unidade habitacional. (Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024)

§ 1º Na hipótese de doação de terreno, a realização do processo de seleção da empresa do setor de construção civil para implementação do empreendimento habitacional é de responsabilidade do Ente Público Local, observadas as legislações correlatas e os princípios da administração pública aplicáveis.

§ 2º É facultado a Ente Público Local e a terceiro complementar o valor do investimento com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia, e com bens ou serviços economicamente mensuráveis, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

Art. 25 Ficam impedidos de participar do Programa:

I - Ente Público Local que não tenha cumprido compromisso ou obrigação em empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial a partir de 2009, quanto a: (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024)

a) indicação de famílias beneficiárias para empreendimentos habitacionais com obras concluídas, até que sejam consideradas aptas à assinatura de contrato a totalidade de famílias necessárias para ocupar o empreendimento; (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024)

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

c) execução de infraestrutura externa que impeça a entrega de empreendimento concluído, até que se conclua a infraestrutura em questão, exceto quando a referida pendência de execução tiver causa fora da competência do Ente Público Local. (Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024)

II - as empresas do setor de construção civil, bem como seus representantes, que:

- a) não tenham concluído as obras ou a legalização necessária para a entrega de empreendimento habitacional contratado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial; e
- b) que tenham contrato no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial rescindido em razão de descumprimento contratual.

§ 1º O Ente Público Local e a empresa do setor de construção civil devem assinar declaração de que não incorrem em nenhum dos impedimentos descritos no caput, que deverá constar na relação de documentações a serem apresentadas na fase de enquadramento da proposta de empreendimento.

§ 2º O Agente Financeiro deve verificar se os interessados incorrem nos impedimentos elencados no caput, em contratações sob sua responsabilidade, previamente à contratação da proposta de empreendimento habitacional do MCMV-FAR, e informar eventual impedimento identificado ao proponente e ao Gestor do FAR.

§ 3º Na hipótese de empreendimento destinado aos atendimentos de que trata o art. 2º, incisos II e III, fica afastada a aplicação dos impedimentos de que trata o inciso I do **caput**. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

Art. 26 Para fins de contratação do empreendimento habitacional, a empresa do setor de construção civil, em parceria com o Ente Público Local, deve apresentar ao Agente Financeiro:

I - documentação referente ao terreno, que contenha a sua titularidade, matrícula e, quando for o caso, regulamentação do ente federado proprietário que autorize a sua doação, sem prejuízos de outras informações exigidas pelo agente financeiro;

II - documentação da empresa do setor de construção civil executora relativa à habilitação jurídica e qualificação técnica para a execução do empreendimento do Programa, na forma regulamentada pelo Gestor do FAR, qualificação econômico financeira, regularidade fiscal e trabalhista e o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

III - projeto do empreendimento aprovado e licenciado nos órgãos competentes, acompanhado de seu planejamento orçamentário, o qual terá efeito de complemento da proposta, em conformidade com ato normativo específico de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de aquisição de unidade habitacional, que contenha a documentação técnica, financeira e jurídica suficiente para análise do Agente Financeiro; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

IV - na hipótese de doação do terreno, publicação de extrato do instrumento convocatório para seleção de empresa do setor da construção civil executora do empreendimento habitacional, do resultado da eleição das propostas com a empresa vencedora e de seus aditamentos no Diário Oficial e comprovar instrumento convocatório que explicita:

a) o valor da unidade habitacional, observados os valores máximos de provisão vigentes para a linha de atendimento; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

b) os incentivos e o valor da contrapartida financeira ou de bens e serviços economicamente mensuráveis, por parte do Ente Público Local, quando existentes;

c) os critérios de eleição, objetivos e mensuráveis; e

d) a metodologia clara e objetiva de ponderação dos critérios de eleição.

V - declaração do Ente Público Local, assinada pelo chefe do poder executivo ou pelo presidente da companhia ou agência de habitação envolvida, e da empresa do setor de construção civil proponente assinada pelo seu presidente ou representante legal, de que não incorrem em nenhum dos

impedimentos previstos nesta Portaria para participação no Programa, com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente;

VI - legislação, observado o ente federativo competente, que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas pela linha de atendimento;

VII - proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução do compromisso previsto no art. 24, inciso I;

VIII - documentação do(s) Ente(s) Público(s) Local(is) responsável(is) pela definição das famílias beneficiárias, assinada pelo(s) chefe(s) do poder executivo ou pelo(s) presidente(s) da(s) companhia(s) ou agência(s) de habitação envolvida(s) que comprove desenvolvimento de sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias, com cópia de encaminhamento ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente; e

IX - demais documentações eventualmente exigidas em ato normativo específico de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimento habitacional.

§ 1º-(Revogado pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

§ 2º-(Revogado pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

§ 3º-(Revogado pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

§ 4º Em todas as hipóteses de destinação do empreendimento previstas no art. 2º, o atendimento às famílias está condicionado ao enquadramento no limite de renda do Programa, conforme disposto nesta Portaria.

Art. 27 Para fins de contratação do empreendimento habitacional, o Agente Financeiro deve analisar a documentação elencada no art. 26 e emitir:

I - manifestação da viabilidade técnica, jurídica, orçamentária e financeira da proposta de empreendimento;

II - relatório de vistoria do terreno, que deve abordar a adequação da localização do empreendimento, a inserção urbana e a disponibilidade de serviços;

III - manifestação jurídica sobre o terreno;

IV - análise de risco e verificação dos impedimentos da empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento e do Ente Público Local; e

V - ateste de conferência da documentação.

Parágrafo único. É facultado à empresa do setor da construção civil constituir Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a contratação do empreendimento habitacional, observadas as orientações do Agente Financeiro. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023)

Art. 28 A proposta que contiver a totalidade da documentação de que trata o art. 26 e obtiver manifestação favorável do Agente Financeiro nos quesitos previstos no art. 27 é considerada apta à contratação.

§ 1º No contrato celebrado entre agente financeiro, empresa do setor da construção civil e Ente Público Local, deve constar confissão de obrigação de fazer do Ente Público Local, assinada pelo chefe do poder executivo ou pelo presidente da companhia ou agência de habitação envolvida, a ser remetida pelo Ente Público Local ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente, com previsão final para implementação de compromissos e sanções aplicáveis na hipótese de descumprimento, contendo o seguinte conteúdo mínimo, observadas as demandas de cada operação:

I - indicação da infraestrutura externa e dos equipamentos públicos a serem executados em prazo inferior ao prazo estimado para a conclusão do empreendimento, a fim de viabilizar o atendimento e conferir sustentabilidade à respectiva demanda, observado o disposto em ato normativo específico que trate de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e de valores de provisão de unidade habitacional, com documento emitido pela secretaria municipal ou estadual de Infraestrutura ou órgão congênere que comprove a anuência ao projeto de construção da infraestrutura ou equipamento público e ao cronograma físico financeiro de execução;

II - provisão de contrapartida financeira para viabilizar a execução das obras de infraestrutura externa e de equipamentos públicos, mediante apresentação de proposta orçamentária junto ao órgão responsável em que conste a despesa para a execução desses compromissos; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 486, de 20 de maio de 2024](#))

III - execução de infraestrutura externa e equipamento público necessários à viabilização e sustentabilidade do empreendimento habitacional;

IV - responsabilidade do ente público ou das concessionárias responsáveis, com a anuência dessas nessa hipótese, pela manutenção e operação de sistemas ou equipamentos, quando o empreendimento demandar a construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia ou equipamentos; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024](#))

V - cópia da declaração de compromissos assinada na protocolização da proposta anexa ao contrato; e ([Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024](#))

VI - responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública. ([Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024](#))

§ 2º O Ente Público Local deverá informar periodicamente ao agente financeiro a execução do compromisso pactuado.

§ 3º Na hipótese de descumprimento do cronograma de execução de compromisso do Ente Público Local ou de ausência da informação exigida no § 2º do *caput*, o agente financeiro deverá comunicar ao Ministério Público competente e ao Gestor do FAR que, por sua vez, reportará a situação ao Ministério das Cidades. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.425, de 20 de dezembro de 2024](#))

§ 4º A data de apresentação do planejamento orçamentário a que alude o inciso III do art. 26 para execução do empreendimento habitacional em sistema do agente financeiro, com efeito de complementação da proposta para possibilitar o ateste de sua 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. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.425, de 20 de dezembro de 2024)

§ 5º A contratação de empreendimento habitacional em imóvel da União pode ser realizada, desde que o imóvel seja doado ou cedido por Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) não onerosa ao Fundo de Arrendamento Residencial com autorização de alienação do direito real de uso, observadas as demais exigências da linha de atendimento. (Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024)

§ 6º As medições de obra pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da efetiva medição pelo agente financeiro, serão reajustadas a partir do sexagésimo primeiro dia, com base na variação Índice Nacional da Construção Civil - INCC do período, conforme critério de atualização definido pelo Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

§ 7º Deverá constar no contrato do empreendimento habitacional, com previsão de elevador, a obrigação da empresa do setor da construção civil de realizar a contratação da manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica e garantia estendida por 60 (sessenta) meses. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

Art. 29 É condição para a entrega do empreendimento habitacional às famílias beneficiárias:

I - ateste de conclusão das obras pelo Agente Financeiro;

II - expedição de Habite-se pela Prefeitura Municipal;

III - expedição de alvarás de bombeiro, quando couber;

IV - existência de infraestrutura básica em operação, compreendida por abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e iluminação pública;

V - assinatura do contrato com a família beneficiária até a data de inauguração do empreendimento ou a data de entrega das chaves; (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

VI - comprovação da efetivação do contrato de manutenção preventiva e corretiva, assistência técnica e garantia estendida por 60 (sessenta) meses, para os empreendimentos habitacionais com previsão de elevador; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

VII - autorização do Ministério das Cidades para entrega do empreendimento. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

§ 1º Excepcionalmente, o Ministério das Cidades pode autorizar a entrega parcial do empreendimento habitacional, condicionada à manifestação do Agente Financeiro quanto à sua viabilidade.

§ 2º Para fins de planejamento e acompanhamento, o Agente Financeiro deve encaminhar ao Ministério das Cidades, semanalmente, a relação dos empreendimentos habitacionais cujas entregas estejam previstas para os 2 (dois) meses subsequentes.

§ 3º Para fins de autorização de entrega do empreendimento habitacional, o Agente Financeiro deve comunicar ao Ministério das Cidades que o empreendimento se encontra apto para entrega às famílias beneficiárias, conforme condições descritas no caput, com proposição de data e com relatório que contenha resumo do empreendimento.

§ 4º O Gabinete do Ministro deve autorizar a entrega do empreendimento habitacional ou solicitar alteração de sua data em até 7 (sete) dias úteis, a partir da comunicação de que trata o § 3º do caput.

§ 5º Caso ocorra nova alteração da data de que trata o § 4º do caput, superior a 30 (trinta) dias da data inicialmente proposta pelo Gabinete do Ministro para a entrega do empreendimento, o Ministério das Cidades deve autorizar o início da entrega operacional, caracterizada pela assinatura de contrato com as famílias beneficiárias e entrega das chaves.

§ 6º A entrega operacional prevista no § 5º do caput não inviabiliza evento de entrega do empreendimento com o Ministério das Cidades.

§ 7º Caso não haja expressa manifestação contrária, autorização ou solicitação de alteração da data de entrega do empreendimento habitacional no prazo previsto no § 4º do caput, a autorização do Ministério das Cidades será tácita.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 30 O Gestor do FAR deverá regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 31 Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9

Alterada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 1.388, de 11 de dezembro de 2024

Alterada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Medida Provisória nº 1.154, de 1º de janeiro de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.333, de 1º de janeiro de 2023, no inciso I do art. 11 da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, e no Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, resolve:

Art. 1º Ficam estabelecidas, 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:

I - as especificações urbanísticas, na forma do Anexo I;

II - as especificações de projeto do empreendimento habitacional, na forma do Anexo II;

III - as especificações de projeto da edificação e da unidade habitacional, na forma do Anexo III;

IV - as especificações da obra, na forma do Anexo IV; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024](#))

V - valores de provisão de unidade habitacional, na forma do Anexo V; e ([Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024](#))

VI - especificações do projeto da praça de leitura e da sala de biblioteca, na forma do Anexo VI. ([Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro 2024](#))

Art. 2º São objetivos das especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos:

I - estimular a oferta de áreas urbanas consolidadas para a construção dos empreendimentos, com localização que favoreça o acesso adequado a serviços e equipamentos públicos pelas famílias;

II - incentivar o planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, saneamento, mobilidade e gestão do território;

III - promover a participação dos Entes públicos locais, por meio do planejamento, gestão e oferta de áreas públicas para a produção de empreendimentos destinados à habitação de interesse social;

IV - estimular a sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais; e

V - incentivar a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica para a melhoria da qualidade, da durabilidade, da segurança, do conforto ambiental e da habitabilidade na concepção e implementação dos empreendimentos habitacionais.

Art. 3º São diretrizes das especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos:

I - as áreas destinadas à implantação dos empreendimentos habitacionais devem propiciar o acesso adequado a serviços básicos, infraestrutura e equipamentos públicos sociais às famílias atendidas;

II - os projetos dos empreendimentos habitacionais devem ser elaborados visando à promoção de condições dignas de habitabilidade, observando o adequado atendimento a critérios de mobilidade urbana, acessibilidade, sustentabilidade, conforto ambiental e eficiência energética, diversidade de acesso a comércio e serviços, a conectividade com o entorno e a vedação de emprego de técnicas construtivas hostis em espaços livres de uso público, conforme disposto na Lei nº 14.489, de 21 de dezembro de 2022; e ([Redação dada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024](#))

III - a execução da obra dos empreendimentos habitacionais deve buscar o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade e da segurança na construção das edificações e na implantação da infraestrutura.

Art. 4º Para fins do disposto nesta Portaria, são consideradas as seguintes definições:

I - empreendimento: a área de intervenção no território, abrangendo as edificações ou conjuntos de edificações residenciais construídos sob a forma de unidades isoladas ou em condomínios, bem como o conjunto de espaços livres, edificações não residenciais, infraestrutura e equipamentos públicos e privados inseridos na área;

II - empreendimento contíguo: um empreendimento é contíguo a outro quando a menor distância entre o seu perímetro e o perímetro de outro empreendimento for igual ou inferior a um quilômetro (km). Para análise da contiguidade, devem ser considerados empreendimentos em execução ou entregues nos últimos 5 anos, no âmbito de programas de Habitação de Interesse Social que envolvam as fontes de recursos de que tratam esta Portaria;

III - área urbana consolidada: área 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, malha viária implantada e que tenha, no mínimo, dois dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: 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; [\(Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9\)](#)

IV – zona de expansão urbana: área inserida dentro do perímetro urbano delimitado previamente no Plano Diretor ou em lei pelo poder público municipal e definidas como espaços destinados à urbanização futura pela legislação municipal vigente;

V – quadra: lote ou conjunto de lotes delimitados por vias públicas;

VI – acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

VII – especificações obrigatórias: todos os itens que devem ser atendidos na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de que trata este normativo; e

VIII – especificações recomendáveis: itens que podem ser considerados na implementação de empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de que trata este normativo, sendo dispensada a sua observância obrigatória.

Parágrafo único. Ficam dispensados da análise de contiguidade de que trata o inciso II do *caput*, os empreendimentos habitacionais destinados ao atendimento de localidades impactadas por: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024\)](#)

I - realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.388, de 11 de dezembro de 2024\)](#)

II - situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional; ou [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.388, de 11 de dezembro de 2024\)](#)

III - situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.388, de 11 de dezembro de 2024\)](#)

Art. 5º As especificações para a implementação de empreendimentos habitacionais devem ser observadas sem prejuízo do cumprimento das demais condições de contratação dos empreendimentos detalhadas em atos normativos específicos, bem como da aplicação das Normas Brasileiras (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) cabíveis, considerando a versão vigente, e do atendimento à legislação municipal, respeitado o regramento mais rigoroso.

Art. 6º Nas operações que envolvam a requalificação de imóveis, é facultado ao Agente Financeiro autorizar a não aplicação de dispositivos específicos dos Anexos II e III desta Portaria, desde que não contrarie normas hierarquicamente superiores. (Redação dada pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 1º A autorização de que trata o *caput* será concedida mediante solicitação justificada das empresas do setor da construção civil ou das Entidades Organizadoras responsáveis pelo empreendimento habitacional, acompanhada dos fundamentos técnicos e jurídicos pertinentes, quando aplicável. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos seguintes dispositivos da Tabela 1 do Anexo II desta Portaria: (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

I - item 1 - Apresentação do projeto e conformidade; e (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

II - alíneas "e" item "i" e "f" item "i", do subitem IV - Sistemas de espaços livres, do item 4 - Qualificação urbanística. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 3º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica aos seguintes dispositivos da Tabela 1 do Anexo III desta Portaria: (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

I - item 1 - Apresentação do projeto e conformidade; (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

II - subitem XI - Sistemas inovadores, do item 4 - Sistemas e componentes; (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

III - item 6 - Gestão das águas; e (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

IV - item 7 - Ações do construtor. (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

§ 4º A produção de unidades habitacionais tipo quitinete será permitida somente se comprovada a existência de demanda de famílias compostas por até duas pessoas em quantitativo equivalente, que deverão ser as destinatárias dessas unidades quando concluídas." (Incluído pela Portaria MCID nº 1.019, de 16 de setembro de 2024)

Art. 7º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO I
ESPECIFICAÇÕES URBANÍSTICAS

1. Ficam estabelecidas as especificações urbanísticas para a implementação 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 e com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações urbanísticas:

1. Localização do terreno
a) O empreendimento deve estar inserido em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.
b) O empreendimento localizado em zona de expansão urbana deverá estar contíguo à área urbana consolidada e dispor, no seu entorno, de áreas destinadas a atividades comerciais locais. (Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9)
c) A contratação de empreendimento inserido em área de expansão urbana instituída após 10 de abril de 2012 está condicionada a comprovação do atendimento ao estabelecido no art. 42-B, da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.
2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica (até 500 m dos limites da poligonal do empreendimento) (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
a) Rede de energia elétrica e iluminação pública instalada;
b) Rede de abastecimento de água potável instalada;
c) Solução esgotamento sanitário e coleta de lixo implantada;
d) Vias de acesso e circulação, preferencialmente pavimentadas; e
e) Itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas.
3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação
a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km computado a partir do centro do terreno.
b) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo I/6-10 anos), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno; ou acessível por transporte público escolar em tempo inferior a 20 min. (Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9)
c) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo II/11-15 anos) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.
4. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social (apenas para municípios com população superior a 100mil hab.)

a) Acesso a Equipamento de proteção social básica (CRAS) a uma distância caminhável máxima de 2km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 25 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

b) Acesso a Equipamento de saúde básica (UBS) a uma distância caminhável máxima de 2,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

5. Acesso a Comércio e serviços

a) Acesso a ao menos um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computada a partir do centro do terreno.

b) Acesso a ao menos um equipamento de uso eventual (supermercado, agência bancária, lotéricas ou correios) a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

6. Transporte Público Coletivo

a) Municípios com população maior que 250 mil: 2 ou mais itinerários.

b) Municípios com população entre 100 e 250 mil: pelo menos um itinerário de transporte público coletivo que atenda o empreendimento.

c) Municípios abaixo de 100 mil habitantes: não exigido.

2. Condições para aplicação das especificações:

2.1 As propostas de empreendimento habitacional apresentadas devem se qualificar em um dos seguintes padrões de inserção urbana:

I – Qualificação mínima, atendimento aos seguintes itens da Tabela 1:

a) Localização em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana contígua à área urbana consolidada, conforme item 1; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

b) Existência prévia de ao menos 2 (dois) sistemas de infraestrutura urbana relacionado no item 2; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

c) Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) equipamento público de educação relacionado no item 3; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

d) Existência prévia de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

e) Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) estabelecimento de comércio e serviços relacionado no item 5. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

II – Qualificação superior, atendimento aos seguintes itens da Tabela 1:

- a) Localização em área urbana consolidada, conforme item 1; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- b) Existência prévia de ao menos 4 (quatro) sistemas de infraestrutura urbana relacionados no item 2; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- c) Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) equipamentos públicos de educação relacionados no item 3; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- d) Existência prévia de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
- e) Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviço, com função distintas, relacionado no item 5. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

2.2. O ponto de embarque e desembarque de passageiros, para atendimento ao transporte público coletivo previsto no item 6 da Tabela 1, deve estar a uma distância caminhável máxima de 1 km do empreendimento, computada a partir da poligonal do terreno.

2.3. Terrenos classificados com qualificação superior poderão receber valor adicional para sua aquisição, conforme Anexo V desta Portaria.

2.4. As propostas de empreendimentos habitacionais destinadas ao atendimento de Municípios com população igual ou inferior a trezentos mil habitantes impactados por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional poderão ser dispensadas da observância aos itens preexistentes de qualificação do terreno de que trata o item 2.1 deste Anexo. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

2.4.1 Na hipótese de que trata o item 2.4, deve ser observada a especificação relativa à localização do terreno prevista no item 1 da Tabela 1 deste Anexo, bem como o disposto no item 4 deste Anexo. (Incluído pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024)

3. Para implementação da infraestrutura básica de que trata o item 2 da Tabela 1, o proponente e Ente Público Local apoiador do empreendimento habitacional devem observar o seguinte:

3.1. As redes de energia elétrica e iluminação pública, abastecimento de água potável, as soluções para o esgotamento sanitário e as vias de acesso ao empreendimento devem estar operantes até a data de entrega do empreendimento ou da respectiva etapa.

3.2. As vias de acesso e circulação devem estar pavimentadas até a data de entrega do empreendimento ou etapa.

4. Previamente à entrega do empreendimento habitacional, deverão ser atendidas as especificações dispostas nos itens 2, 3 e 6 da Tabela 1.

ANEXO II
ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

1. Ficam estabelecidas as especificações do projeto do empreendimento habitacional no âmbito da linha 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, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto do empreendimento habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), <i>datum</i> horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
2. Adequação do terreno
I. Adequação ao sítio físico
a) O projeto urbanístico deve apresentar adequação ao sítio físico, considerando elementos como vegetação, cursos d'água, topografia e edificações existentes.
b) Deve ser minimizada a necessidade de cortes e aterros, prevenidos casos de escorregamentos e erosão do solo e evitada a eliminação dos elementos arbóreos existentes.
c) O empreendimento não deve se constituir em barreira física à conexão com a cidade.
d) Não é permitido empreendimento em condomínio com área ociosa, sem funcionalidade, superior a 30% (trinta por cento) da área de matrícula. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II. Parcelamento do solo

a) Quando necessário o parcelamento do solo para implantação do empreendimento, este deve ser feito na forma de loteamento preferencialmente.

b) no caso de loteamento, a quadra deve ter área máxima de 10.000 (dez mil) m². [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

c) no caso de desmembramento, a soma das áreas dos lotes deve corresponder à área máxima de 10.000 (dez mil) m². [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

d) A existência de legislação municipal que defina as áreas máximas de que tratam as alíneas “b” e “c” afasta o cumprimento do limite por elas definido. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

e) Fica admitida a extrapolação da área máxima de que tratam as alíneas “b” e “c” nos casos em que a proposta apresente área compatível com o partido urbanístico estabelecido em seu entorno e seja acompanhada de concordância manifesta da Prefeitura. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

III. Terraplenagem

a) Distância mínima de 1,50 m (um metro e meio) entre as edificações e os pés/cristas de taludes ou contenções com até 1,50 m (um metro e meio) de altura e distância mínima de 3,0 m (três metros) para as demais situações, ou conforme previsto pelo Município, o que for maior; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

b) Altura máxima do talude: 4,50 m (quatro metros e meio). Para taludes superiores a 4,50 m (quatro metros e meio) prever berma com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), com solução de drenagem, sendo que nenhum segmento do talude deve ter mais de 4,50 m (quatro metros e meio) de altura. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

c) É obrigatória a construção de muros de contenção em situações que a divisa entre os dois lotes se dá em desnível, sempre que o desnível for igual ou superior a 1,00m. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

d) Projeto de contenções com parecer técnico sobre a estabilidade e inclinação dos taludes e contenções. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

e) Os taludes devem possuir sistema de drenagem que compreenda o lançamento final em sarjetas, valas, córregos ou galerias.

f) Os taludes devem possuir cobertura vegetal do estrato forrageiro e/ou arbustivo, com estrutura radicular adequada à contenção dos mesmos, concebidos com objetivos multifinalitários: segurança e paisagismo.

g) Previsão de guarda-corpo ou outro inibidor de acesso, adequado a cada caso, para desníveis superiores a 1,00 m em áreas comuns de circulação ou acesso e quando a distância livre na horizontal entre o limite da área de circulação e a crista do talude ou arrimo foi inferior a 1,00 m.

IV. Análise de riscos

a) O projeto do empreendimento deve considerar as recomendações dos instrumentos de gestão de riscos de desastres existentes tais como planos, cartas, mapeamentos, laudos, entre outros, e as recomendações neles contidas.

b) Na ausência dos estudos ou mapeamentos com análise de risco de deslizamentos, deve ser apresentado laudo geotécnico com a identificação do processo geodinâmico e respectivo nível de risco, quando couber.

V. Sondagem do terreno

a) Sondagem do terreno de acordo com a NBR 6484 - Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT - Método de ensaio e NBR 8036 - Programação de sondagens de simples reconhecimento do solo para fundações de edifícios - Procedimento.

3. Projeto de infraestrutura

I. Drenagem

a) O projeto de drenagem do empreendimento deve ser precedido de leitura aprofundada do sítio físico e do seu entorno, de forma a considerar as linhas naturais de escoamento de água e reduzir os riscos de inundação.

b) Deve ser apresentado projeto de drenagem com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) emitida por responsável técnico, considerando os parâmetros Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

c) A solução de drenagem deve ser baseada em estudo de vazão, para avaliação da necessidade de execução com microdrenagem, composta por captação superficial e redes, mesmo que o licenciamento municipal exija apenas o escoamento superficial.

d) Os empreendimentos devem manter a vazão de pré-desenvolvimento, por meio de soluções de drenagem pluvial que contemplem infiltração, retenção e/ou detenção, atendendo os parâmetros da Secretaria Nacional de Saneamento (SNS).

e) Dever ser avaliada a necessidade de drenagem entre lotes ou a instalação de dispositivo que reduza o poder erosivo das águas pluviais.

f) O projeto da pavimentação deve estar associado ao projeto de drenagem do empreendimento.

II. Abastecimento de água potável

a) Previsão de reservatório superior com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação unifamiliar e sistema de reservação com volume mínimo de 500 (quinhentos) litros por UH para edificação multifamiliar. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

a.1) O sistema de reservação é composto de reservatório superior e, eventualmente, reservatório inferior apoiado/enterrado, atendendo às necessidades de abastecimento das UH. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

b) O reservatório de água condominial será preferencialmente enterrado, sendo admitida a utilização de reservatório tipo torre em concreto e proibida a solução de reservatório e estrutura metálicos.

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de reservatório do tipo torre em concreto:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. os reservatórios devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que compoñham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

III. Esgotamento sanitário

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão dos esgotos produzidos e resguardar as unidades habitacionais de possíveis impactos resultantes da implantação de sistemas locais de tratamento.

b) A solução de esgotamento sanitário deve ser em rede interligada à estação de tratamento de esgoto existente da concessionária, exceto quando comprovada sua inviabilidade técnico-econômica.

b.1) A solução de fossa-sumidouro só será admitida como solução individual para edificação unifamiliar nos casos em que essa for a solução indicada na Diretriz de Viabilidade da Concessionária e, desde que haja a comprovação da impossibilidade de outra solução que interligue a rede pública, para os Municípios ou regiões que não possuem acesso a esse serviço público. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

c) Nos casos em que a viabilidade depender da construção de sistemas de saneamento:

i. o projeto técnico deve atender às diretrizes da concessionária;

ii. estações de tratamento de Esgoto, de Água (ETE / ETA), Estações elevatórias ou *boosters* devem estar situados em áreas que serão doadas ao domínio do Ente público ou da concessionária, ainda que compoñham o custo de aquisição; e

iii. a concessionária ou o poder concedente devem responsabilizar-se pela operação e manutenção do sistema a ser implantado.

d) Nos casos de que trata a alínea "c", as unidades habitacionais e áreas construídas de uso comum devem estar distantes no mínimo: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

i. 15 m de estação elevatória de esgoto;

ii. 250 m de unidade de tratamento aberto;

iii. 10 m de unidade de tratamento fechado - empreendimento com menos de 100 UH;

iv. 20 m de unidade de tratamento fechado - empreendimentos entre 100 e 500 UH;

v. 50 m de unidade de tratamento fechado - demais quantidades.

IV. Coleta de Resíduos Sólidos

a) O projeto do empreendimento deve favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.

b) Deve ser prevista área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, conforme as especificações a seguir:

i. Local para armazenamento temporário: coberto, com piso impermeável, com ponto de água e esgoto, preferencialmente na testada no empreendimento e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres;

ii. Contêiner para resíduos secos, destinados à coleta seletiva municipal: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com rodízios e tampa articulada; com pintura nas cores verde, azul, vermelha ou amarela; para vidro, papel, plástico e metal, respectivamente, e com o texto escrito nas laterais e tampa "SECOS"; e

iii. Contêiner para resíduos orgânicos: dimensionado para atender até 350 habitantes por metro cúbico; confeccionado em material metálico ou em PEAD com rodízios e tampa articulada; pintura nas cores cinza, marrom ou preta; com o texto escrito nas laterais e tampa "ORGÂNICOS".

V. Equipamentos Públicos

a) Quando necessária a construção de outros equipamentos públicos para atendimento às famílias beneficiárias, identificados no levantamento realizado pelo Ente Público, devem ser previstas pelo Ente Público Local áreas institucionais no empreendimento ou em distâncias compatíveis com aquelas estipuladas neste Anexo, conforme tipo de equipamento, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas.

b) As áreas institucionais devem possuir dimensões, forma e topografia compatíveis com a instalação de equipamentos a elas destinados, conforme definido pela respectiva política setorial em sua instância federal, estadual ou municipal, conforme o caso.

c) As áreas institucionais devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, de modo a criar microcentralidades, isto é, associar usos diferentes num mesmo espaço, evitando-se sua implantação em áreas residuais que comprometam sua função em virtude de má localização.

d) A implantação das áreas institucionais pode ocorrer em qualquer tipo de estrutura viária, desde que as situações que configurem polo gerador de tráfego ou condições de acesso restritivas atendam à legislação federal e do poder público local para o tema.

4. Qualificação urbanística

I. Porte do Empreendimento

a) Deve ser respeitado o número máximo de unidades habitacionais (UH) por empreendimento e por grupo de empreendimentos contíguos, de acordo com o porte populacional do município, nos termos seguintes:

i. até 20.000 habitantes: 50 UH por empreendimento / 200 UH por empreendimentos contíguos;

ii. de 20.001 a 50.000 habitantes: 100 UH por empreendimento / 300 UH por empreendimentos contíguos;

iii. de 50.001 a 100.000 habitantes: 150 UH por empreendimento / 400 UH por empreendimentos contíguos;

iv. de 100.001 a 500.000 habitantes: 250 UH por empreendimento / 500 UH por empreendimentos contíguos; e

v. acima de 500.000 habitantes: 300 UH por empreendimento / 750 UH por empreendimentos contíguos.

b) Em caso de empreendimentos contíguos, cada empreendimento deve ter viabilidade técnica de implantação independente dos demais, sem prejuízo do compartilhamento das soluções de esgotamento sanitário e abastecimento de água sob a gestão do Ente Público ou Concessionária, bem como dos espaços de esporte, lazer e cultura, quando situados em área pública ou em área a ser doada ao Ente Público, mediante pactuação entre os atores envolvidos. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025](#))

II. Condomínio

a) Não é permitida a constituição de condomínios para empreendimentos compostos por edificações unifamiliares, exceto no caso de empreendimentos produzidos em territórios de comunidades tradicionais, que possuam impedimentos legais para o parcelamento ou para a individualização de matrículas.

b) No caso de condomínios compostos por edificações multifamiliares, deve ser observado o limite de 200 (duzentas) UH por condomínio, sendo admitido o máximo de 300 (trezentas) UH por condomínio

nas hipóteses, previstas nesta Portaria, em que a quadra extrapolar 10.000 (dez mil) m². (Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

c) A delimitação dos condomínios em edificações multifamiliares, deve observar:

i. não deve ultrapassar as dimensões de uma quadra;

ii. é vedado o fechamento de vias de públicas; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

iii. o fechamento do conjunto deve possuir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual nas testadas para vias públicas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

III. Afastamento entre as edificações

a) Distância mínima entre edificações multifamiliares:

i. Edificações até 3 pavimentos, maior ou igual a 4,50 m.

ii. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5,00 m.

iii. Edificações acima de 5 pavimentos, maior ou igual a 6,00 m.

b) É vedado direcionar as janelas de salas, de dormitórios ou de áreas de serviço para poços internos. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

c) Para edificação multifamiliar com bloco "H", é vedada a formação de átrios pela junção de dois blocos.

IV. Sistemas de Espaços Livres

a) Em caso de loteamento, projeto do empreendimento deve criar espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Podem ser adotadas soluções implantadas em áreas institucionais.

b) Deve ser prevista a iluminação pública, a arborização e o mobiliário urbano adequados para os espaços públicos de circulação e para os espaços livres urbanos de permanência, considerando questões de percepção de segurança e acessibilidade universal.

c) Quando dentro do empreendimento existirem Áreas de Preservação Permanente (APP), o projeto do empreendimento deve associá-las a parques, estimulando sua preservação e respeitando os limites da legislação vigente.

d) Em empreendimentos produzidos a partir de novos loteamentos, preferencialmente, 50% da área destinada aos espaços livres devem conformar uma única área e devem ter declividade compatível com a atividade (de lazer ativo) a ser nela desenvolvida.

e) O empreendimento constituído por edificações unifamiliares ou multifamiliares deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados a: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

i. obrigatoriamente, execução de uma sala de biblioteca em área condominial por condomínio; ou uma sala de biblioteca em área pública em loteamento(s) ou conjunto de condomínios; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

i.1 a sala de biblioteca poderá ser substituída por praça de leitura nos casos de empreendimentos com até 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais; [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

ii. de forma complementar, execução de equipamentos esportivos, de lazer e espaços exclusivos cercados destinados a animais de estimação, preferencialmente em área pública. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

f) No caso de empreendimento sob a forma de condomínio conformado por mais de quatro unidades habitacionais o valor estabelecido no item anterior deverá custear, prioritariamente, os seguintes equipamentos interno ao condomínio: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

i. espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico com local para armazenamento de documentos; e

ii. espaço descoberto para lazer e recreação infantil.

V. Tratamento paisagístico

a) Elaboração e execução de projeto paisagístico do empreendimento, loteamento ou condomínio, contemplando: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

i. Calçadas, passeios e canteiros, especificando o dimensionamento e os tipos de pisos, e sua articulação com o sistema viário existente; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

ii. Espaços de permanência e contemplação, como bosques, parques e praças, e de recreação, como quadra e parquinho; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

iii. Especificação de vegetação arbórea, arbustiva e forração, existente e a plantar, priorizando o emprego de espécies nativas e frutíferas, em consonância com a zona bioclimática em que se encontram; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

iv. Mobiliário urbano (poste, parada de ônibus com recuo, coberta e com banco);

v. Iluminação das áreas públicas e das áreas de uso comum dos condomínios, com Lâmpadas de LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
vi. Espaços sombreados. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
vii. (Revogado pela Portaria MCDI nº 489, de 19 de maio de 2025)
b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm (três centímetros), na seguinte proporção: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i. uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares; e (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
ii. uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
c) Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
d) O plantio de árvores, quando necessário, deverá ocorrer preferencialmente no interior da poligonal ou em área pública, a uma distância máxima de 1 km (um quilômetro) computado a partir do centro do terreno, para o sombreamento de espaços de recreação e lazer, ou ao longo das vias, para sombreamento de calçadas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
e) Todas as vias deverão apresentar arborização, em pelo menos um dos lados, em espaçamento máximo de 15 m e DAP mínimo de 3 cm.
f) o plantio das árvores deve ser acompanhado de execução de tutores e protetores junto às mudas. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
g) as áreas verdes devem ocupar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno do empreendimento, preferencialmente em agrupamentos de, no mínimo, 200 m ² (duzentos metros quadrados). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
5. Mobilidade e acessibilidade
I. Acesso ao empreendimento
a) O empreendimento deve estar articulado à malha viária existente ou possibilitar a integração com a malha futura, em conformidade com a diretriz viária estabelecida pelo Ente Público local, quando existente.

b) A principal via de acesso ao empreendimento deve garantir sua conectividade com o restante da cidade, considerando, além da demanda por circulação por ele gerada, as diretrizes viárias estabelecidas pelo Ente Público local para a área, quando existentes.

c) Não é permitido o acesso ao empreendimento diretamente por estradas ou vias expressas.

d) A via de acesso ao empreendimento deve:

i. ser pavimentada, dotada de iluminação pública, de calçada e permitir acesso a transporte público; e

ii. permitir a circulação confortável e segura de bicicletas por intermédio da criação de ciclovias, ciclofaixas ou, na impossibilidade de previsão destes elementos, pela adoção de sinalização vertical ou horizontal adequada.

II. Sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento

a) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado com hierarquização definida, de acordo com seu porte e tipologia, de forma a permitir a circulação de diversos modos de transporte, priorizando-se os não motorizados e o transporte público coletivo, e garantir o livre acesso de serviços públicos.

b) As dimensões mínimas das vias devem obedecer à legislação municipal de parcelamento e uso do solo. Em caso de inexistência de lei específica, devem ser adotadas as seguintes dimensões mínimas de leito carroçável:

i. Vias locais: 7,00 m

ii. Vias coletoras: 12,00 m

iii. Vias arteriais: 18,00 m com canteiro central de no mínimo 1,50 m.

c) Calçadas: conforme a ABNT NBR 9050.

d) Dimensões mínimas de faixa livre: calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.

e) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos, e outros), orlas de árvores e jardineiras, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. A interferência com rebaixamentos para acesso de veículos deverá ser tratada com previsão de rampas, garantidas as condições de acessibilidade universal. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.

f) Ciclovias e ciclofaixas: Devem ser previstas nos projetos sempre que a topografia permitir e for possível conformar com o sistema viário local, obedecendo as determinações da Lei nº 12.587, 03 de janeiro de 2012, e o Plano de Mobilidade Urbana municipal, quando couber.
g) O sistema viário do empreendimento deve ser projetado de forma a garantir o acesso às áreas institucionais e às áreas destinadas aos usos comerciais e de serviços, as quais, quando existentes, devem ser localizadas preferencialmente em via coletora ou arterial.
h) O sistema viário do empreendimento deve priorizar o uso por pedestres e ciclistas e a acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i) Não é permitida a execução de pavimentação em tratamento superficial, nas vias internas ao empreendimento. Para condomínios, não é permitida a pavimentação asfáltica.
III. Áreas de uso comum
a) Deve ser garantida a rota acessível em todas as áreas privadas de uso comum no empreendimento, nos termos da ABNT NBR 9050.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto do empreendimento habitacional:

1. Projeto de infraestrutura
I. Coleta de Resíduos Sólidos
a) Previsão de área específica e comum aos moradores para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, com a disponibilização de composteira para tratamento de resíduos orgânicos, garantido a sua adequada manutenção.
2. Qualificação urbanística
I. Diversidade morfológica
a) Previsão de variação das fachadas (cores, detalhes arquitetônicos), cobertura ou volumetria das unidades habitacionais ou edificações.
b) Previsão de diferentes tipos de implantação e tipos de edificação (casas térreas, sobrados, casas sobrepostas e edifícios de apartamentos).
II. Áreas comerciais
a) Previsão de áreas destinadas ao uso comercial que permitam o acesso de público externo, devendo o resultado de sua exploração ser destinado ao custeio do condomínio, quando aplicável. Quando implementadas, a gestão, manutenção e fiscalização do uso devido das áreas comerciais são de responsabilidade do condomínio ou do Ente Público Local a que a área for destinada. Na hipótese de regime de propriedade condominial, as áreas comerciais devem ser classificadas como "área comum

por destinação", constando como item especial no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio.

III. Sistemas de Espaços Livres

a) Para as casas, previsão de entrega com áreas permeáveis frontais gramadas ou com tratamento paisagístico compatível com o clima da região.

b) Previsão de utilização de pavimentos duráveis, porosos e drenantes, de cores claras, com baixa absorção de calor e termicamente confortáveis em calçadas, caminhos, ambientes de circulação, jardins, quadras poliesportivas, ciclovias, áreas de permanência, caminhos verdes e estacionamentos.

c) Previsão de localização dos equipamentos de uso comum - a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, em áreas públicas, para operação e manutenção pelo Ente Público, conforme previsão em lei autorizativa.

d) No caso de condomínios:

i. previsão de espaços públicos de circulação e espaços livres urbanos de permanência, que ofereçam condições de utilização pelos seus moradores e de seu entorno, através da introdução de usos e equipamentos adequados ao seu porte, destinação e aos costumes locais. Estes espaços estariam na área frontal ao lote, fora de seu fechamento.

ii. previsão do espaço coberto para uso comunitário e sala do síndico, com local para armazenamento de documentos, localizado internamente às edificações, reduzindo as áreas construídas acessórias a edificação principal.

e) Previsão de área verde, com espécies arbóreas adequadas ao clima local e de baixa manutenção, em área 20% (vinte por cento) superior a legislação local. Podem ser aceitos também telhados e paredes verdes.

f) Previsão de hortas urbanas, para produção e consumo local, cuja instalação deve ser associada às atividades realizadas pelo Trabalho Social. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

g) Previsão de área verde com 80 cm (oitenta centímetros) de largura nas calçadas; [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

h) Adoção de soluções baseadas na natureza (SbN) e adaptação baseada em ecossistemas, tecnologias sociais e outras soluções sustentáveis e inovadoras nos projetos de infraestrutura urbana. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

ANEXO III
ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA EDIFICAÇÃO E DA UNIDADE HABITACIONAL

1. Ficam estabelecidas as especificações referentes às edificações e unidades habitacionais no âmbito da linha 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, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Apresentação do projeto e conformidade
a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).
b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.
c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO.
d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), <i>datum</i> horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).
2. Programa de necessidades
I. Programa mínimo da unidade habitacional
a) Área útil mínima da UH (descontando as paredes) deve ser suficiente para atender o programa mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo, respeitadas as seguintes áreas úteis mínimas:
i. Casas: 40,00 m ² .
ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m ² (área útil com varanda), sendo 40m ² de área principal do apartamento.

b) **Pé-direito:** mínimo de 2,55 m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros), admitindo-se 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no banheiro. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

c) **Programa mínimo:** Sala + 1 dormitório de casal + 1 dormitório para duas pessoas + cozinha + área de serviço + banheiro + varanda (para multifamiliar). Não foi estabelecida a área mínima dos cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto a seguir:

i. **Dormitório de casal** – Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.

ii. **Dormitório para duas pessoas** – Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.

iii. **Cozinha** – Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.

iv. **Sala de estar/refeições** – Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.

v. **Banheiro** – Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.

vi. **Área de Serviço** - Quantidade mínima de itens: um tanque (52 cm x 53 cm) (cinquenta e dois centímetros por cinquenta e três centímetros) e uma máquina de lavar roupa (60 cm x 65 cm) (sessenta centímetros por sessenta e cinco centímetros). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e acesso frontal ou lateral para a máquina de lavar roupa. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

vii. **Acessibilidade:** Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D = 1,50 m) (observado o item 7.5.c da NBR 9050). Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050, com exceção da varanda, que deverá ser integrada nas unidades adaptadas. A unidade padrão resultante é adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes do item 6 deste anexo, não implicando em alteração de paredes.

viii. **Varanda** - em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m². É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

d) Nos dormitórios, para as regiões Norte e Nordeste, devem ser previstos ganchos de suporte para rede de descanso, instalados a uma altura entre 1,70m a 1,90m do piso e a uma distância entre 2,90m e 3,30m.

e) [\(Revogado pela Portaria MCDI nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

f) Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

II. Itens externos

a) Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.

b) Bicicletário coberto para edificações multifamiliares contendo, no mínimo, 30% (trinta por cento) de vagas em relação ao total de unidades habitacionais. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

3. Estratégias de conforto

I. Estratégias passivas

a) O projeto deve explorar ao máximo estratégias passivas para garantir o conforto das unidades habitacionais, com o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, por meio da forma do edifício, escolha adequada de fechamentos, escolha adequada de paredes externas e coberturas, disposição e tamanho das aberturas, tipos de esquadrias, sempre de acordo com o clima local para aumentar o conforto ambiental e o desempenho termoenergético da Unidade Habitacional.

II. Ventilação

a) Ventilação cruzada:

i. Em todas as zonas bioclimáticas (definidas conforme a NBR 15.220-3), para edificações unifamiliares, deve ser garantida ventilação cruzada, ou seja, o escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes.

b) Ventilação noturna:

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 e 4 (A e B), para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em dormitórios; e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimática 7 e 8, para todas as tipologias, deve ser garantida a ventilação noturna com segurança em ambientes de permanência prolongada – dormitórios e sala.

c) É vedada a ventilação mecânica nas UHs, à exceção dos banheiros das UHs localizadas nas zonas bioclimáticas 3B, 4B, 5B e 6B, desde que demonstrada a impossibilidade de ventilação natural ou através de poços de ventilação. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

III. Desempenho

a) Laudo de desempenho térmico simplificado conforme NBR 15.575 para comprovação de desempenho mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

i. Caso não seja enquadrável no método simplificado ou em caso de existência de barreiras para ventilação e insolação, deverá ser realizada simulação computadorizada para comprovação do desempenho térmico mínimo dos ambientes de permanência prolongada das unidades habitacionais.

b) Em casos de barreiras ou especificidades que interfiram no desempenho lumínico, deve ser apresentado respectivo laudo para as unidades habitacionais conforme NBR 15.575.

4. Sistemas e componentes

I. Impermeabilização

a) O tipo de impermeabilização será determinado segundo a solicitação imposta e observará, no mínimo, as seguintes condições:

i. Umidade ascendente da fundação para as alvenarias: será realizada impermeabilização resistente à solicitação imposta pela umidade do solo;

ii. Até 60 cm nas paredes externas em todo o perímetro do pavimento térreo sujeitos aos efeitos da água de respingo;

iii. Banheiros, cozinhas, área de serviço e varandas: Nas paredes internas, a impermeabilização alcançará uma altura mínima de 20 cm acima do nível do piso acabado;

b) Os ralos e as tubulações que transpassarem as lajes impermeabilizadas serão fixados na estrutura e possuirão detalhes específicos de arremate e reforços de impermeabilização.

c) Conforme NBR 9575, não serão considerados sistema de impermeabilização: lona plástica, pintura asfáltica (aquela que não forma membrana) e argamassa dosada em obra com uso de aditivo que não siga as recomendações expressas do fabricante.

d) Todos os pisos de áreas molhadas das unidades como banheiros, áreas de serviço, cozinhas (quando integradas às áreas de serviço) e áreas descobertas, bem como de áreas molháveis quando houver ralos, deverão ser impermeabilizados.

e) Proteção da alvenaria externa: proteção horizontal em concreto com largura mínima de 0,50 m para casas e edificações multifamiliares. Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar.

II. Sistemas de Vedação Vertical

a) Sistemas de Vedação Vertical Externa - o projeto de fachada para edifícios de múltiplos pavimentos deve prever: ([Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025](#))

i. Análise das movimentações da estrutura; posicionamento de frisos, juntas (movimentação, dessolidarização, estrutural, oculta, dentre outras), reforços com telas e demais detalhes construtivos.

ii. Procedimentos para a sua execução; avaliação por ensaios; diretrizes para acompanhamento da sua execução e indicação das atividades de manutenção pós-obra, considerando a facilidade de sua execução.

iii. Desempenho dos materiais, aparência estética, resistência a intempéries.

iv. Cuidados adicionais para regiões com classe de agressividade ambiental mais alta, a exemplo das regiões litorâneas.

v. poderá ser utilizado revestimento em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco ou argamassa técnica decorativa (ABNT NBR 16.648), adequados para o acabamento final projetado.

vi. O projeto deverá prever a Vida Útil Projetada (VUP) para os sistemas de pintura externos de, no mínimo, 8 anos, com especificação de componentes, materiais, execução e técnica que permitam atender a VUP, conforme a NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho. É de responsabilidade da Construtora a garantia do sistema de pintura externo dentro da VUP, de 3 anos .

vii. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

viii. Deverá ser utilizada pintura com tinta ou textura acrílica premium ou superior, segundo a norma ABNT NBR 15.079.

ix. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m e altura mínima de 1,50m).

x. Absortância solar:

x.1. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras a médias (absortância solar máxima de 0,6) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,6. Cores escuras são admitidas em detalhes. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025](#))

x.2. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), deve ser garantida a pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar máxima de 0,4) ou o uso de acabamentos externos predominantemente com absortância solar máxima de 0,4. Cores escuras são admitidas em detalhes. ([Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025](#))

b) Sistemas de Vedação Vertical Interna:

i. Revestimentos internos e de áreas comuns: gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura.

ii. Pintura com tinta ou textura látex standard ou premium, segundo a norma ABNT NBR 15.079. O preparo das superfícies que receberão a pintura deverá seguir ABNT NBR 13.245 – Tintas para construção civil — Execução de pinturas em edificações não industriais — Preparação de superfície.

iii. Revestimento com azulejo até altura mínima de 1,50 m (um metro e meio) em todas as paredes hidráulicas da cozinha, do banheiro e da área de serviço e em toda a altura da parede na área do box. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

iv. Utilizar parede dupla de geminação. Quando utilizada parede simples, deverá ser comprovado o atendimento à NBR 15.575 – Edificações Habitacionais – Desempenho através da apresentação de FAD que atenda ao desempenho mínimo de índice de redução sonoro ponderado (Rw) para paredes de geminação de divisa de cômodos com e sem dormitório. Na ausência de FAD, será apresentado laudo de desempenho acústico que comprove o atendimento ao requisito mínimo da norma.

III. Cobertura

a) É obrigatória a execução de laje, salvo nos caso de sistemas construtivos em conformidade com as normas NBR16.936 e NBR16.970. Em casas, no caso de área de serviço externa, a cobertura se estenderá por toda a área, seguindo as mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

b) É vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material.

c) Prever proteção contra insetos e fungos ou autoclave de fábrica quando utilizada estrutura em madeira.

d) Telhas de fibrocimento, aço, plásticas, isotérmicas e similares somente serão utilizadas sobre laje e, no caso de edificações multifamiliares, também com previsão de platibanda em todo o perímetro da edificação.

e) No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60 cm ou 0,10 cm maior que a calçada, o que for maior, com solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Todas as telhas componentes das duas primeiras fiadas do beiral serão fixadas individualmente, salvo quando houver forro no beiral.

f) Prever abertura na cobertura, para ventilação permanente com passarinheira e ático entre a laje horizontal e o telhado com altura mínima de 50 cm (cinquenta centímetros), nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), ou quando indicado. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

g) É vedada a exposição de instalações elétrica, hidráulicas, dentre outras, em lajes nos halls de circulação.

h) Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, considerar espessura mínima de 6mm.
i) Absortância solar:
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1, 2 e 3, para todas as edificações, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,6 (cores claras e médias), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.
ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5, 6, 7 e 8, para todas as tipologias, a absortância solar do telhado deve ser menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificada e cobertura verde.
IV. Piso
a) É obrigatória a instalação de piso sobre contrapiso e rodapé em toda a unidade (exceto nas paredes que possuam revestimento cerâmico), incluindo as varandas, o hall e as áreas de circulação interna.
b) O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% (dez por cento), e desnível máximo de 15 mm (quinze milímetros), facultado o uso de piso vinílico nos quartos e sala, com qualificação mínima Residencial Pesado, nos termos da NBR 14.917. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
c) Deve ser instalada soleira na porta de entrada e soleira com desnível (máx. 15 mm) no box e área de serviço. O contrapiso deverá ser flutuante nos quartos e salas de multifamiliares.
d) As cotas dos pisos serão superiores à cota da calçada ao redor da casa, bloco ou torre.
e) É dispensável a realização de contrapiso flutuante, mediante regularização da superfície da laje e apresentação de laudo acústico com comprovação do atendimento da NBR 15.575. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
V. Esquadrias
a) É obrigatória a estanqueidade do sistema de esquadrias, demonstrando a solução adotada nas especificações do empreendimento. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
b) Portas e ferragens:
i. Edificações unifamiliares: Portas de acesso em aço, PVC ou alumínio e internas em madeira.
ii. Edificações multifamiliares: Portas de acesso à unidade e internas em madeira. No acesso ao bloco admite-se o uso de porta de aço, PVC ou de alumínio.
iii. Em regiões litorâneas ou meio agressivos, não é permitido a utilização de portas de aço.

iv. Caso seja proposto outro material, o desempenho similar será comprovado através de Laudo Técnico do fabricante.

v. As portas de madeira deverão atender a norma ABNT NBR 15.930-2, levando em conta o desempenho mínimo em função da movimentação e local da instalação.

vi. As portas de acesso aos espaços de uso comum, aos blocos e às unidades habitacionais não devem possuir vidros até altura de 1,10m. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

vii. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.

viii. Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso.

ix. Em portas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em portas de madeira, com esmalte ou verniz ou utilização do kit porta pronta.

x. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, acima das portas.

c) Janelas:

i. Soluções previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas. É vedada a utilização de aço em regiões litorâneas ou ambientes agressivos, admitindo-se nesses casos janelas em madeira, PVC ou alumínio.

ii. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30 m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2 cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas.

iii. Os peitoris assentados atenderão a detalhes executivos que deem funcionalidade ao sistema, como a previsão de uma inclinação mínima de 3% em direção ao lado externo da edificação e a adoção de pingadeiras de no mínimo 2,5 cm, com sulco ou friso na extremidade e pequenas laterais, visando evitar o escoamento ao longo da fachada. Serão admitidas esquadrias com peitoris integrados.

iv. É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas, exceto em áreas comuns de circulação desde que atendidos os aspectos construtivos estabelecidos nos itens ii e iii acima. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

v. Em janelas de aço, pintura com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira, com esmalte ou verniz.

vi. Em todas as zonas bioclimáticas, as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de esquadria com veneziana que permita escurecimento do cômodo, com garantia de ventilação natural da janela para a entrada de luz natural quando desejado.

vii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B) as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
viii. Deverá ser previsto gradil nas janelas das casas e nas unidades térreas das edificações multifamiliares.
ix. Deve ser prevista a utilização de selante a base de poliuretano ou poliéster para calafetação de janelas. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
VI. Sistemas prediais hidráulicos
a) Parâmetros do sistema:
i. Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; e
ii. Limitação de vazões no dimensionamento sistema:
ii.1. ducha: 12 l/min
ii.2. torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min
ii.3. torneiras de lavatório: 4 l/min
ii.4. alimentação de bacia de descarga: 9 l/min
ii.5. Para fins de funcionalidade, alimentação do chuveiro elétrico: mínima de 12 l/min.
b) Prever dispositivos economizadores para chuveiros e torneiras. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
i) Ralos: instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar. (Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
c) Prever pontos específicos de água e esgoto para máquina de lavar roupa.
d) Lavatório: Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta, segundo a norma ABNT NBR 10.281, com acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
e) Bacia sanitária: com caixa acoplada e mecanismo de descarga com duplo acionamento, conforme a norma ABNT NBR 15.097, não sendo admitida bacia com abertura frontal e caixa plástica externa.
f) Tanque: Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

g). Pia da cozinha: Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

h) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

i) Ralos: previsão de instalação de dois ralos sifonados no banheiro, um na varanda, um na cozinha, um na área de serviço, podendo ser um ralo para atender a cozinha e área de serviço, quando estes forem integrados, e um no hall de circulação de acesso às unidades para edificação multifamiliar.

VII. Sistemas prediais Elétricos e de Comunicação

a) Pontos de tomadas elétricas: Deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha (sendo um para microondas), 2 na área de serviço (ferro de passar e máquina de lavar roupas), 2 em cada dormitório, 1 ponto para ar-condicionado em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro. Todos os pontos serão entregues completos.

b) Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfonos, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.

c) Iluminação de áreas condominiais internas:

i. Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz;

i. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE; e

ii. Sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.

d) Iluminação de áreas condominiais externas:

i. Programação de controle por horário ou fotossensor;

ii. Lâmpadas LED com Selo Procel ou ENCE classe A no PBE.

e) Pontos de comunicação: 3 pontos de telefone/lógica, sendo 1 na sala e 1 em cada dormitório (tubulação seca), 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.

f) Interfone: Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos, com possibilidade de migração para sistema de interfonia digital.

g) Deve ser previsto ponto para antena individual em edificações multifamiliares.

h) Tubulação para cabos de redes de telecomunicações: deve ser prevista a tubulação de infraestrutura seca subterrânea desde a rua em frente às edificações ou casas e internamente às construções para distribuição dos cabos até os pontos de utilização nas unidades habitacionais.

i) Prever ponto para instalação de aparelho de ar-condicionado nos 2 quartos, com a instalação de tubulação de infraestrutura completa (com fiação) e para o dreno de água em cada cômodo, além da previsão de circuito específico e dimensionamento no quadro geral para instalação dos disjuntores específicos do sistema de ar-condicionado.

j) No caso de sistema convencional (de parede), deve ser prevista a abertura de vão em no mínimo um cômodo e o isolamento/vedação deste vão, diverso da abertura da esquadria. Deverá constar no Manual do Proprietário instalação da base de apoio em caixilho de madeira e/ou de concreto ou base de apoio metálica, de responsabilidade do usuário. Deverá ser prevista padronização do ponto de instalação das condensadoras na fachada, que permita ventilação adequada do aparelho e manutenção segura, a constar na Convenção do condomínio.

k) Prever, conforme a NBR 5410, circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha, área de serviço e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local, inclusive os 02 circuitos para ar-condicionado. Prever no quadro de distribuição: Disjuntor geral, Dispositivo DR e ao menos 02 (duas) posições de disjuntor vagas.

VIII. Elevador

a) Para edificações multifamiliares acima de dois pavimentos sem elevador, deve ser previsto e indicado no projeto espaço destinado à sua instalação, bem como informado no manual do proprietário, o qual deve permitir sua execução e instalação futura. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

b) O projeto de empreendimento habitacional com previsão de elevador deverá atender às seguintes exigências: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

i. especificações mínimas definidas em regulamentação do Agente Operador da linha de atendimento, subsidiada pela área de engenharia do agente financeiro e validada pela Secretaria Nacional de Habitação, considerando as referências de durabilidade e resistência definidas na NBR 16858-1-2020; EN-81/20; EN-81/71 Classe 2; EN-13501-1; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

ii. contratação de manutenção preventiva e corretiva por sessenta meses. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

IX. Instalação de gás

a) Preferencialmente, o fornecimento de gás será através de gás natural canalizado, nas localidades onde existe disponibilidade.

b) É vedado o uso de botijões dentro das unidades habitacionais em empreendimentos com mais de 2 pavimentos.

c) Instalação de sistema para individualização do consumo de gás, em conformidade com os padrões locais. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

d) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de gás.

X. Correspondência

a) Deve ser instalada uma caixa para recebimento de correspondências com identificação da unidade habitacional em edificações multifamiliares.

XI. Sistemas Inovadores

a) Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT, desde que tenham Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente no âmbito do SiNAT do PBQP-H.

b) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.

5. Acessibilidade e adaptação

I. Unidades adaptadas (conforme demanda)

a) Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, quando houver, de acordo com a demanda necessária e conforme a deficiência apresentada, com alguns dos seguintes itens:

i. Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050;

ii. Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050;

iii. Barras de apoio no box do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050;

iv. Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050;

v. Barras de apoio junto ao lavatório, conforme ABNT NBR 9050;

vi. Bacia sanitária com caixa acoplada e acionamento por alavanca, conforme ABNT NBR 9050;

vii. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor;

viii. Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm;

ix. Plataforma elevatória de percurso fechado;

x. Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura;

xi. Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);

xii. Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xiii. Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xiv. Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xv. Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xvi. Maçanetas, interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo);
xvii. Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone;
xviii. Interfone para edificações com mais de dois pavimentos (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
xix. Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050;
xx. Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050;
xxi. Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone;
xxii. Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; e
xxiii. Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário.
6. Gestão das águas
I. Instalações
a) O projeto do empreendimento e edificações deverá favorecer a gestão das águas (potáveis e pluviais) contribuindo para mitigar problemas de escassez e para a utilização mais sustentável desse insumo.
b) A bomba de água deve possuir ENCE nível A no PBE, quando houver.
II. Medição individualizada
a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água, em conformidade com os padrões da concessionária local. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

b) Nos locais onde não houver padrões específicos da concessionária, deve ser realizada a instalação de sistema para individualização de água com locação de hidrômetro homologado pelo INMETRO, em área comum, no térreo.
c) Deve ser prevista a proteção física dos medidores de água.
7. Ações do construtor
I. Orientações às famílias beneficiárias
a) Deverá ser entregue a todas as famílias beneficiárias, Manual do Proprietário contendo todas as informações necessárias para a compreensão sobre a adequada ocupação da unidade habitacional, manutenção preventiva, garantias, assistência técnica e Serviço de Atendimento ao Consumidor, com destaque para sistemas inovadores, que requeiram atenção específica, atendendo a norma da ABNT NBR 14.037, quando for o caso. O manual deverá conter imagens que exemplifiquem o sistema, com adoção de linguagem simples. Deverá ser fornecido também em versão acessível a PCD e digital.
b) O Construtor deverá prever capacitação aos beneficiários para a correta manutenção do sistema de pintura externo, além e inserir orientações no Manual do Proprietário que contenham o custo periódico para manutenção.
c) (Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
d) No caso de edificação multifamiliar, deve ser entregue Manual do Síndico ao(s) morador(es) responsável(eis).
e) Deverão ser estabelecidos e divulgados canais de comunicação para recebimento de questões relacionadas a problemas construtivos.
f) Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.
II. Descomissionamento
a) A obtenção do CNPJ do Condomínio será de responsabilidade da empresa construtora, quando ocorrerá o descomissionamento da obra.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis do projeto da edificação e da unidade habitacional:

1. Estratégias de conforto
I. Ventilação
a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.

II. Desempenho
a) Comprovação de desempenho térmico intermediário ou superior das áreas de permanência prolongada das unidades habitacionais, de acordo com a norma da ABNT NBR 15.575-1, que pode ser realizada por meio de simulação computadorizada ou pelo método simplificado do PBE-Edifica.
b) Unidades Habitacionais com envoltória que comprovadamente possuem desempenho intermediário ou superior, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575, não precisam comprovar o atendimento às especificações de absortância solar e transmitância térmica de paredes e coberturas.
c) A comprovação do atendimento às especificações de desempenho térmico da envoltória pode, alternativamente, ser feita pela apresentação da etiqueta do PBE-Edifica para envoltória, de acordo com a norma ABNT NBR 15.575.
2. Sistemas e componentes
I. Métodos construtivos
a) Uso de sistema construtivo modular e industrializado.
b) Uso de madeira de reflorestamento ou de floresta nativa certificada.
c) Uso de madeira certificada para a fase de produção (formas, escoras, entre outros).
d) Uso de madeira certificada para uso permanente (estrutura do telhado, entre outros).
II. Cobertura
a) Transmitância térmica (U):
i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M) e 3 (A e B), para edificações unifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser menor ou igual a 0,7. Para tipologias multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02; (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
ii. Em unidades localizadas na zona bioclimática 3 (A e B) para edificações multifamiliares, a transmitância térmica (U) em W/m^2K pode ser menor ou igual à 2,20 no caso de uso de cobertura verde; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 4, 5 e 6 (A e B), para todas as tipologias, a transmitância térmica (U) em W/m^2K deve ser abaixo de 2,02. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)
b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.
III. Sistemas de Vedação Vertical
a) Transmitância Térmica (U) e Capacidade Térmica (CT):

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,30 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30; e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3, 4, 5 e 6 (A e B), os limites de Transmitância Térmica (U) em W/m^2K e Capacidade Térmica (CT) em kJ/m^2K para edificação unifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 1,85 e CT maior ou igual a 130, ou U menor ou igual a 0,75 e CT maior ou igual a 30. Para edificação multifamiliar, devem ser: U menor ou igual a 2,70 e CT maior ou igual a 130. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

IV. Esquadrias

a) Utilização de portas em madeira certificada.

b) [\(Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

i. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 1 e 2 (R e M), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

ii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 e 4 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para tipologia multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV ³ 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

iii. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 5 e 6 (A e B), para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025\)](#)

iv. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 6, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 23%, Fvmaior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.

v. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7, para edificação unifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios, ou PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios. Para edificação multifamiliar: PtApp maior ou igual a 17%, FV maior ou igual a 0,90 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala, ou PtApp maior ou igual a 23%, FV maior ou igual a 0,45 com recurso de sombreamento nos dormitórios e sala.
V. Sistemas prediais hidráulicos
a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de <i>shafts</i> com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.
VI. Correspondência
a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.
3. Impacto Ambiental
I. Gestão das águas
a) Instalação de cisterna individualizada para edificação unifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
b) Instalação de cisterna para áreas comuns em edificação multifamiliar, de acordo com norma da ABNT 15527, com dimensionamento compatível com o índice pluviométrico da região.
c) Instalação de reservatório de retenção para enchentes em áreas urbanas consolidadas sujeitas à inundação.
II. Avaliação
a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.
III. Eficiência Energética
a) Instalação de sistemas eficientes de aquecimento de água, conforme classificação A do PBE Edifica.

ANEXO IV ESPECIFICAÇÕES DA OBRA

1. Ficam estabelecidas as especificações referentes à fase de obras dos 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 e com recursos do Fundo de

Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) Atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H):
i. na promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles fabricados, importados ou distribuídos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ) do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC);
ii. na contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); e
iii. na utilização de Documento de Avaliação Técnica (DATec) vigente para o uso de tecnologias inovadoras, e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para sistemas convencionais, no âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT), especificados nos projetos.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de Gestão adequada de resíduos sólidos, conforme previsto pela Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002, e suas alterações, e a norma ABNT NBR 10.004, com a segregação, acondicionamento, transporte, bem como o tratamento dos resíduos e a disposição final dos rejeitos.
b) A segregação de Resíduos da Construção e Demolição (RCD) na origem (na obra), para as classes A e B, conforme classificação da Resolução CONAMA nº 307/2002, deverá ocorrer em no mínimo 4 das 10 subclasses, sendo:
i. Subclasses da Classe A: Concreto, produtos cimentícios, resíduos mistos e solos provenientes de terraplenagem; e
ii. Subclasses da Classe B: Gesso, plástico, papelão, metal, vidro e madeira.

Tabela 2 – Especificações recomendáveis da obra:

1. Avaliação de conformidade
I. Empresa e materiais
a) O projeto do empreendimento deverá ser desenvolvido conforme a metodologia <i>Building Information Modelling</i> (BIM), cumprindo as normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema.
b) Utilização de cimentos na obra serão do tipo Cimento Portland de Alto-forno CP III e CP IV.
c) Utilização de materiais oriundos de empresas da região, estimulando o desenvolvimento das indústrias locais.
2. Impacto ambiental
I. Resíduos sólidos
a) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (tijolos, blocos, telhas, dentre outros), conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
b) Adoção de reciclagem para destinação de resíduos de construção classe B – resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso, conforme classificação da Resolução CONAMA n° 307/2002.
II. Avaliação
a) Utilização de ferramenta para cálculo de inventário da emissão de Carbono, para avaliação da emissão de Gases do Efeito Estufa (GEE), por meio da ferramenta Ccarbon ou outras.
b) Utilização de ferramenta para Avaliação do Ciclo de Vida (ACV) do empreendimento.

ANEXO V
VALORES DE PROVISÃO DE UNIDADE HABITACIONAL

1. Fica estabelecido neste Anexo o valor máximo para provisão de unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de aquisição do imóvel pelo Fundo de Arrendamento Residencial ou pelo Fundo de Desenvolvimento Social, conforme localidade e tipo de edificação, observado o disposto na tabela abaixo:

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

(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

Tabela 2 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional em terreno com qualificação mínima

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

(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.1 É admitida a superação dos valores estipulados nas Tabelas 1 e 2, nas seguintes hipóteses: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

I - empreendimento localizado na região Norte do país, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 10% (dez por cento); e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II - empreendimento fruto de requalificação de imóvel, para o qual é permitida a extrapolação dos valores em até 40% (quarenta por cento). (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.2 Os valores das Tabelas 1 e 2: (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

I - abrangem o eventual custeio de implantação de Sistema Fotovoltaico (SFV); e (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

II - não abrangem o custeio de certificação de desempenho dos empreendimentos habitacionais, o qual poderá ser coberto pelo respectivo fundo de subsídio da operação. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.3 Na hipótese de doação de terreno, o valor de avaliação do terreno doado por unidade habitacional deverá ser descontado dos valores estipulados nas Tabelas 1 e 2, salvo quando houver o aumento da área útil da unidade habitacional em, no mínimo, 3 m² (três metros quadrados), destinados à ampliação da sala e/ou dos quartos. (Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

1.3.1 Fica dispensada a aplicação do disposto no item 1.3 nas hipóteses de operações de requalificação de imóveis doados. (Incluído pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024)

1.4 Para efeito de enquadramento dos municípios na Tabela 1, o conceito de Capitais Regionais é definido no mais recente estudo Regiões de Influência das Cidades (REGIC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

ANEXO VI

ESPECIFICAÇÕES DO PROJETO DA PRAÇA DE LEITURA E DA SALA DE BOBLIOTECA

(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024)

1. Ficam estabelecidas as especificações do projeto da praça de leitura e da sala de biblioteca no âmbito da linha 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, que devem ser observadas pelas empresas do setor da construção civil, Entidades Organizadoras, entes públicos locais e agentes financeiros responsáveis pelo empreendimento habitacional, na forma especificada neste Anexo.

Tabela 1 – Especificações obrigatórias do projeto:

1. Apresentação do projeto e conformidade

a) Deve ser atendido o conjunto de orientações ao proponente para aplicação das especificações de desempenho em empreendimentos de Habitação de Interesse Social; e de orientações ao Agente
--

Financeiro para recebimento e análise dos projetos, disponíveis no sítio eletrônico do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H).

b) Devem ser atendidas as especificações de desempenho em empreendimentos com base na NBR 15.575 vigente. Podem ser utilizadas as Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) de sistemas convencionais, como dado de entrada quanto ao desempenho potencial esperado, bem como para manter evidências dos meios definidos para o atendimento dos requisitos da ABNT NBR 15.575.

c) Na ausência de Programa Setorial de Qualidade (PSQ)/PBQPH para um produto ou componente, devem ser utilizados aqueles que tenham certificação emitida por Organismos de Certificação de Produto (OCP) acreditado pelo INMETRO

d) O projeto apresentado pelo proponente para a contratação, deve dispor do nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução, apresentado conforme a ABNT NBR 6492, devendo ser complementado por levantamento planialtimétrico georreferenciado em sistema de coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), datum horizontal, Sistema Integrado de Referências Geográficas da América do Sul (SIRGAS 2000).

2. Programa de necessidades

I. Programa mínimo da praça de leitura

a) Pavimento com área mínima de 20,00 m², em concreto moldado in loco com junta seca, bloco intertravado de concreto, ou material similar.

b) Cobertura com área mínima de 15,00 m², em material com absorvância solar menor ou igual a 0,4 (cores claras e médio-claras), com exceção de coberturas em telhas de barro não vitrificadas e cobertura verde.

c) Pé-direito: mínimo de 2,40 m.

d) Iluminação: prever luminária do tipo poste de luz ou fixada sob a cobertura, ligada à rede pública ou do condomínio.

e) Mobiliário:

i. 2 bancos com encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

ii. 2 bancos sem encosto (1,50 m), preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iii. Mesa (0,70 m x 0,70 m, com 0,73 m de alt.) com 4 banquetas, fixas, preferencialmente em ferro galvanizado e madeira para deck, ou em material resistente a intempéries;

iv. Estante de livros (0,80 m x 0,40 m, com 1,80 m de alt.) com 3 prateleiras, fixa, em material resistente a intempéries, disposta sob a área coberta, sobre patamar de 0,4m de altura;

v. Redário, com postes ou pilares com ganchos para fixação de duas redes;
vi. Lixeira de 50 litros, em material resistente a intempéries; e
vii. Plantio de 3 árvores com DAP (diâmetro à altura do peito) de 5cm.
f) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.
II. Programa mínimo da sala de biblioteca
a) tipologia:
i. Até 300 unidades habitacionais: edificação isolada ou no térreo do edifício habitacional; e
ii. Acima de 301 unidades habitacionais: edificação isolada.
b) Área útil mínima interna:
i. Até 150 unidades habitacionais: área mínima de 20 m ² , piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
ii. De 151 a 250 unidades habitacionais: área mínima de 28 m ² , piso sobre contrapiso, em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
iii. De 251 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 35 m ² , em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm;
iv. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 45 m ² , em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm; e
v. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 55 m ² , em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento polido, ou em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10%, sobre contrapiso, com rodapé e soleira com desnível máximo de 15mm.
c) Área útil mínima externa (pátio coberto):
i. De 301 a 400 unidades habitacionais: área mínima de 20 m ² , livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;
ii. De 401 a 500 unidades habitacionais: área mínima de 25 m ² , livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante;

iii. Acima de 501 unidades habitacionais: área mínima de 45 m ² , livre de obstáculos e divisões, em piso cimentício aplicado sobre contrapiso, com acabamento antiderrapante; e
iv. O pátio coberto, quando exigido, deve configurar o acesso principal à sala de biblioteca.
d) Alvenaria:
i. paredes internas com acabamento em tinta acrílica lavável aplicada sobre massa corrida ou revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água; e
ii. paredes externas, quando edificação isolada, revestidas em tijolinho de barro maciço aparente (½ peça ou inteiro) com impermeabilização a base d'água.
e) Cobertura:
i. área interna, quando edificação isolada, em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m; e
ii. área externa (pátio coberto), em telha termoacústica tipo sanduiche, laje impermeabilizada ou telha de barro, e pé-direito mínimo de 2,80m.
f) Portas e esquadrias:
i. porta de acesso simples (0,80 m x 2,10 m), ou dupla (1,60 m x 2,10 m) quando em edificação isolada, em aço, PVC ou alumínio, com vidro na parte superior (acima de 1,10 m); e
ii. janelas ocupando área equivalente a 30% da área de piso, de correr com bandeira, em aço, PVC ou alumínio, com nível de desempenho mínimo ou superior, conforme a norma NBR 10.821.
g) Iluminação:
i. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, a cada 15 m ² de sala;
ii. tipo plafon, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K, fixada sob a cobertura do pátio, quando exigido, a cada 10 m ² ;
iii. tipo trilho eletrificado, junto à estante de livros: 0,5 m de trilho e 1 spot a cada 5 m ² de sala, com lâmpadas LED temperatura 3.000 K; e
iv. pendentes sobre a mesa coletiva e sobre a mesa telecentro, com lâmpada LED 18W, temperatura 3.000 K.
h) Elétrica e Hidráulica:
i. tomadas de usos geral, uma a cada 4 m ² de sala, dispostas junto à mesa telecentro, à mesa coletiva e à área da arquibancada;

ii. tomadas de usos geral, uma a cada 10 m ² de pátio coberto, quando exigido, dispostas junto à porta de entrada da biblioteca;
iii. tomada para projetor de vídeo, a 2,40 m de altura;
iv. tomada para modem wifi, em posicionamento evitando fios e cabeamentos aparentes entre equipamentos e fonte;
v. tomada e interruptor para ventilador, segundo localização no projeto;
vi. tomada para purificador de água, segundo localização no projeto; e
vii. ponto de água, para instalação de purificador, segundo localização no projeto.
i) Mobiliário:
i. prateleiras lineares, com 0,30 m de profundidade e 0,40 m de comprimento a cada 1,00 m ² de sala, altura máxima de 2,00 m e espaçamento mínimo de 0,30 m;
ii. mesa coletiva (2,00 m x 0,90 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
iii. mesa redonda (1,00 m x 1,00 m, com 0,45 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
iv. mesa telecentro (0,80 m x 0,60 m, com 0,73 m de alt.), com tampo em madeira, acabamento envernizado ou formicado;
v. módulos multiuso para montagem de arquibancada, do tipo "caixote" fechado (0,30 m x 1,00 m x 0,45 m), um a cada 4 m ² de sala, em compensado laminado, acabamento envernizado, formicado ou em tinta esmalte;
vi. armário (0,80 m x 0,45 m, com 1,60 m de alt.) com chaves;
vii. purificador de água;
viii. 4 poltronas tipo puff, coloridos, com enchimento de isopor e revestimento de material impermeável, tipo courino ou similar; e
ix. 7 cadeiras, em polipropileno ou madeira.
j) Banheiros e áreas de apoio: observar a NBR 9050 e legislação aplicável.
l) Letreiro: elemento vertical (totem ou placa) na entrada principal do equipamento para fixação do nome do espaço, na identidade visual exigida, conforme orientação disponibilizada em sítio eletrônico do Ministério das Cidades.



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 738, DE 22 DE JULHO DE 2024

[Alterada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#)

VERSÃO CONSOLIDADA

Dispõe sobre os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa Minha Vida.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e no art. 20, inciso IV, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, **RESOLVE**:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidos, nos termos desta portaria, os procedimentos para a definição das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida.

§ 1º Os procedimentos de definição de famílias, para empreendimentos contratados sob a égide da [Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009](#), iniciados até a publicação desta portaria, podem observar o ato normativo vigente à época do início dos procedimentos.

§ 2º O início dos procedimentos de definição de famílias é caracterizado pelo envio de lista total de candidatos selecionados à pesquisa de enquadramento realizada pela Caixa Econômica Federal.

Art. 2º Os procedimentos de definição de famílias previstos nesta portaria se aplicam a todos os empreendimentos contratados com recursos do FAR, independentemente da meta que originou a contratação.

§ 1º Os procedimentos de que trata o *caput* serão destinados às famílias enquadradas na Faixa Urbano 1.

§ 2º É admitido o atendimento das famílias enquadradas na Faixa Urbano 2 nas situações em que Ente Público Local é autorizado a realizar a indicação direta de famílias.

Art. 3º Excepcionalmente, é facultado ao Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, autorizar, de forma justificada, a não aplicação de disposições deste normativo a determinado caso concreto, desde que não represente infringência a norma hierarquicamente superior, a partir de solicitação formal do Ente Público Local responsável pela indicação das famílias, acompanhada de manifestação do Agente Financeiro e do Gestor do FAR.

CAPÍTULO II

PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

Art. 4º Compete aos participantes:

I - Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor:

- a) normatizar os procedimentos para definição das famílias beneficiárias;
- b) monitorar o cumprimento pelo Ente Público Local do prazo regulamentado para a indicação das famílias ao Programa, mediante informações repassadas pelo Agente Financeiro e pelo Gestor do FAR; e
- c) autorizar excepcionalmente, de forma justificada, a não aplicação de disposições deste normativo a determinado caso concreto, desde que não represente infringência a norma hierarquicamente superior, a partir de solicitação formal do Ente Público Local responsável pela indicação das famílias, acompanhada de manifestação do Agente Financeiro e do Gestor do FAR.

II - Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR:

- a) consolidar e encaminhar à Secretaria Nacional de Habitação informações recebidas dos Agentes Financeiros sobre a indicação de famílias beneficiárias, sempre que solicitado;
- b) consolidar e encaminhar à Secretaria Nacional de Habitação informações recebidas dos Agentes Financeiros sobre eventual solicitação do Ente Público Local para não aplicação de disposições contidas nesta portaria; e
- c) encaminhar à Secretaria Nacional de Habitação informações sobre a indicação de famílias beneficiárias com periodicidade máxima semestral ou sempre que solicitado.

III - Caixa Econômica Federal, na qualidade de prestadora de serviços:

- a) realizar as pesquisas de enquadramento dos candidatos, conforme disposto nesta portaria;
- b) disponibilizar o resultado das pesquisas enquadramento dos candidatos; e
- c) disponibilizar informações relativas ao resultado das pesquisas de enquadramento das famílias ao Ministério das Cidades sempre que solicitado.

IV - Instituição Financeira Oficial Federal, na qualidade de Agente Financeiro:

- a) prestar informações ao Ente Público Local, bem como notificá-lo para o cumprimento dos prazos dispostos nesta portaria; ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#))
- b) encaminhar ao Gestor do FAR informações sobre a indicação de famílias beneficiárias com periodicidade máxima semestral ou sempre que solicitado;
- c) verificar a documentação das famílias, previamente conferida pelo Ente Público Local, necessária à assinatura do contrato junto ao Agente Financeiro, conforme disposto nesta portaria;

d) orientar o Ente Público Local sobre o envio da lista de forma eletrônica para realização das pesquisas de enquadramento. ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#))

e) promover a assinatura do contrato com a família beneficiária, em conformidade com a etapa de entrega do empreendimento habitacional;

f) informar ao Gestor do FAR sobre eventual descumprimento do prazo para a definição das famílias beneficiárias;

g) encaminhar subsídios ao Gestor do FAR sobre eventual solicitação do Ente Público Local para não aplicação de disposições contidas nesta portaria; e

h) promover as ações necessárias nos casos de descumprimento contratual ou ocupação irregular dos imóveis, após confirmação da situação de irregularidade atestada pelo Ente Público Local, conforme normativo específico.

V - Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome – MDS, na qualidade de órgão gestor do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico:

a) autorizar a cessão e uso dos dados do CadÚnico para a Caixa e o Ministério das Cidades de acordo com as normas de proteção de dados e [Portaria MC nº 810, de 14 de setembro de 2022](#); e

b) acompanhar a geração de indicadores e informações relativas a déficit habitacional calculadas a partir dos dados do CadÚnico.

VI - órgãos gestores dos programas de habitação dos Municípios, Estados e Distrito Federal, na qualidade de Ente Público Local responsável pela indicação de famílias: ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#))

a) implementar e manter sistema de cadastramento e de seleção de famílias passível de auditoria pelos órgãos locais competentes, sem prejuízo da atuação federal dos órgãos federais de controle;

b) manter cadastro habitacional gratuito periodicamente aberto para inscrições e providenciar a atualização dos dados dos candidatos inscritos;

c) orientar os candidatos sobre inscrição e atualização cadastral, com o correto preenchimento de suas informações, e sobre as regras, prazos e documentação necessária para participação no Programa;

d) hierarquizar as famílias candidatas ao Programa, conforme critérios de priorização dispostos nesta portaria;

e) verificar a autenticidade da documentação comprobatória de atendimentos aos requisitos e critérios previstos nesta portaria;

f) encaminhar a relação de famílias, por meio eletrônico, para pesquisas de enquadramento ao Programa; ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#))

g) resguardados os dados pessoais dos candidatos, garantir ampla publicidade, por meio de publicação no diário oficial local com afixação em meio físico ou virtual do órgão local, com remetimento das publicações ao conselho de habitação local ou órgão equivalente, sobre:

1. empreendimentos contratados sob sua responsabilidade e o público a que se destinam, conforme disposto nesta portaria;

2. critérios de elegibilidade e de priorização para a seleção e a hierarquização de famílias, conforme disposto nesta portaria;

3. lista de candidatos selecionados;

4. lista de candidatos contemplados;

5. convocação para assinatura de contrato;

6. cronograma para ocupação dos imóveis; e

7. requisição e adoção de critérios excepcionais na seleção famílias beneficiárias.

h) orientar os candidatos selecionados acerca do resultado do enquadramento e dos prazos para apresentação da documentação, conforme disposto nesta portaria;

i) realizar a designação das unidades habitacionais;

j) observar o cumprimento das reservas previstas para pessoa com deficiência e idoso;

k) observar o cumprimento da reserva prevista para beneficiários do Programa Bolsa Família – PBF, Benefício de Prestação Continuada – BPC, ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985 de 07 de abril de 2020, ou outros que vierem a substituí-los;

l) informar ao Agente Financeiro a necessidade de adaptação de unidades habitacionais;

m) manter sob sua guarda a documentação comprobatória do processo de definição das famílias e do atendimento aos critérios previstos nesta portaria; e

n) promover a averiguação de denúncias referentes ao descumprimento contratual do beneficiário ou ocupação irregular da unidade habitacional.

VII - famílias beneficiárias:

a) fornecer, nos prazos estipulados, as informações e documentações necessárias;

b) responsabilizar-se pelo fornecimento e atualização de dados cadastrais ao Ente Público Local;

c) anuir sobre o compartilhamento de informações de seus contratos para planejamento de políticas públicas e outras necessidades de publicidade; e

d) honrar os compromissos dispostos nos instrumentos firmados.

CAPÍTULO III FLUXO OPERACIONAL

Art. 5º A definição das famílias beneficiárias de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida deve observar as etapas a seguir:

I – Cadastro Habitacional Local: trata da inscrição ou atualização de dados das famílias no Cadastro Habitacional Local e no Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico pelo Ente Público Local;

II - elegibilidade de famílias: trata da verificação pelo Ente Público Local do atendimento das famílias cadastradas aos critérios de elegibilidade do Programa;

III - hierarquização das famílias: corresponde à hierarquização das famílias pelo Ente Público Local, formalizada pelo envio da relação de famílias, em percentual correspondente a 130% das unidades habitacionais do empreendimento, para enquadramento às regras do Programa;

IV – enquadramento às regras do Programa: corresponde à realização de pesquisa de enquadramento pela Caixa Econômica Federal na condição de prestadora de serviços, em consonância com as famílias hierarquizadas;

V - verificação documental: trata da verificação documental, pelo Ente Público Local e pelo Agente Financeiro, consecutivamente, da documentação apresentada pelas famílias enquadradas nas pesquisas realizadas pela Caixa Econômica Federal, após esgotadas todas as fases de pesquisa de enquadramento e de regularização de pendências porventura identificadas e passíveis de regularização;

VII – designação das Unidades Habitacionais: corresponde à designação pelo Ente Público Local das unidades habitacionais com as famílias consideradas aptas na etapa de verificação documental; e

VIII - assinatura de contrato com as famílias: diz respeito à assinatura de instrumento contratual com as famílias pelo Agente Financeiro.

Cadastro Habitacional Local

Art. 6º Para participação no Programa, as famílias candidatas devem estar inscritas no Cadastro Habitacional Local, e manter os seus dados cadastrais atualizados.

Art. 7º O Ente Público Local deve inserir as famílias candidatas no Cadastro Habitacional Local e confirmar se a família está inserida e com dados atualizados no Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico. ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#))

§ 1º O Ente Público Local deve manter cadastro habitacional periodicamente aberto para inscrições e providenciar a atualização dos dados dos candidatos inscritos a cada 24 (vinte e quatro) meses ou quando houver alteração de seus dados.

§ 2º É vedada a cobrança de valores para efetivação da inscrição ou atualização cadastral da família para participação no Programa.

Art. 8º O Ente Público Local deve adequar o seu sistema de cadastramento e seleção das famílias, conforme disposto nesta portaria.

Parágrafo único. O sistema de cadastramento e de seleção de famílias deve ser passível de auditoria pelos órgãos locais competentes, sem prejuízo da atuação de órgãos federais de controle.

Elegibilidade de famílias pelo Ente Público Local

Art. 9º São critérios de elegibilidade dos candidatos a beneficiários de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas com recursos do FAR, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida:

I - observar o limite de renda bruta familiar mensal da Faixa Urbano 1, conforme o art. 5º da [Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023](#);

II - observar os dispositivos de vedação do art. 9º da [Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023](#);

III - integrar o déficit habitacional local comprovado por meio de ateste do Ente Público Local e das informações habitacionais constantes no Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico.

§ 1º Excepcionalmente, em municípios com população superior à 300.000 habitantes, o Ente Público Local poderá restringir a definição de famílias elegíveis com base na proximidade do empreendimento habitacional à atual residência do candidato.

§ 2º Para adoção do critério previsto no § 1º, o Ente Público Local deve especificar a distância máxima em quilômetros do centro do empreendimento, comprovado por meio do ateste em que conste o endereço do empreendimento, o endereço informado em comprovante de residência e a distância entre eles, em quilômetros.

§ 3º Nos casos autorizados de indicação direta de beneficiários, o limite de renda bruta familiar mensal passa a ser compreendida pelo Faixa Urbano 1 e Faixa Urbano 2, previstas no art. 5º da [Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023](#).

Art. 10 Ao Ente Público é facultada a indicação direta de famílias nas seguintes condições:

I – famílias que tenham perdido seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional;

II – famílias que tenham perdido seu único imóvel pela realização de obras públicas federais e que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado; e

III – famílias oriundas de áreas de risco classificadas como risco "alto" ou "muito alto" limitada a 20% das unidades habitacionais do empreendimento, desde que as referidas áreas tenham sido comprovadamente identificadas até a data de publicação desta portaria.

§ 1º A classificação de risco deverá estar embasada em Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR ou mapeamento de riscos produzido pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM ou laudo da Defesa Civil estadual ou municipal.

§ 2º Caso o Ente Público possua o Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR, o percentual pode ser elevado a até 30% das unidades habitacionais do empreendimento, mediante comprovação.

§ 3º Nas situações elencadas no *caput* a indicação da demanda será definida pelo Ente Público Local observados os critérios de elegibilidade estabelecidos no art. 9º, incisos I e II, dispensado o atendimento ao critério disposto no inciso III do mesmo artigo.

§ 4º O requisito previsto art. 9º, inciso II, não se aplica ao proprietário cuja unidade habitacional ou subvenção econômica recebida por outro programa do governo federal se associa à unidade habitacional afetada pelo desastre.

Art.11 Para fins de caracterização a que se refere o inciso III do art. 9º, a família deve atender a, no mínimo, um dos requisitos de déficit habitacional descritos a seguir:

I - viver em habitação precária, caracterizada por domicílio cuja parede não seja de alvenaria ou de madeira aparelhada ou domicílio particular improvisado;

II - encontrar-se em situação de coabitação, caracterizada pela soma das famílias conviventes em um mesmo domicílio que possuam a intenção de constituir domicílio exclusivo, comprovado por meio de autodeclaração;

III - encontrar-se em situação de adensamento excessivo em domicílio alugado, caracterizado pelo número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório, calculado pela razão do total de residentes do domicílio pelo número de dormitórios do domicílio;

IV - encontrar-se em situação de ônus excessivo com aluguel, caracterizado por famílias que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel, comprovado pela razão de valor expresso em contrato ou recibo de aluguel pela renda familiar mensal;

V - encontrar-se em aluguel social provisório, comprovado por meio de ateste do Ente Público Local; ou

VI - encontrar-se em situação de rua ou com trajetória de rua, comprovado por meio de ateste do Ente Público Local.

§ 1º A caracterização das famílias enquadradas nos incisos I a V se dará por meio de ateste do Ente Público Local e das informações habitacionais constantes no CadÚnico.

§ 2º As famílias enquadradas nos termos do inciso VI terão regras de atendimento definidas conforme regulamentação específica.

Art. 12 Cabe ao Ente Público Local verificar o atendimento das famílias aos critérios de elegibilidade previstos nesta portaria.

Hierarquização das famílias

Art. 13 O Ente Público Local deve hierarquizar as famílias que atendam ao disposto no art. 9º, priorizando-se as que se enquadrem no maior número de critérios dispostos a seguir:

I - mulher na condição de responsável pela unidade familiar, declarada no CadÚnico;

II - pessoa negra na composição familiar, declarada no CadÚnico;

III - pessoa com deficiência na composição familiar, comprovado por avaliação biopsicossocial de que trata o § 1º do art. 2º da [Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015](#), regulamentada pelo [Decreto nº 11.063, de 04 de maio de 2022](#);

IV - idoso na composição familiar, comprovado por documento civil no qual conste a data de nascimento;

V - criança ou adolescente na composição familiar, comprovado por documento de certidão de nascimento, de guarda ou de tutela;

VI - pessoa com câncer ou doença rara crônica e degenerativa, comprovado por laudo médico;

VII - mulheres vítimas de violência doméstica e familiar na composição familiar, conforme o disposto na [Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006](#) (Lei Maria da Penha), comprovado por comprovante de registro da denúncia pelo Ministério Público junto ao Cadastro Nacional de Violência Doméstica, instituído pela [Resolução CNMP nº 135, de 26 de janeiro de 2016](#), alterada pela [Resolução CNMP nº 167, de 23 de maio de 2017](#);

VIII - integrantes de povos indígenas e quilombolas, declarados no CadÚnico;

IX - residentes em área de risco de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas e processos geológicos ou hidrológicos correlatos, conforme Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR, mapeamento de riscos produzido pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM ou laudo da Defesa Civil estadual ou municipal;

X - beneficiário cujo contrato foi distratado ou rescindido involuntariamente, conforme normativo específico, a ser indicado pelo Ente Público ao Agente Financeiro; e

XI - encontrar-se em situação de rua ou com trajetória de rua, comprovado por meio de ateste do Ente Público Local. ([Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024](#))

§ 1º O Ente Público poderá elencar ainda os critérios complementares admitidos para utilização facultativa:

a) famílias que habitam ou trabalham a, no máximo, "x" quilômetros de distância do centro do empreendimento, comprovado por meio de ateste do Ente Público em que conste o endereço do empreendimento, endereço informado em comprovante de residência e a distância entre eles, em quilômetros, em Municípios com população superior à 300.000 habitantes; e

b) famílias inscritas no cadastro habitacional há mais de "x" anos, independente das datas de atualização cadastral, comprovado por protocolo de inscrição no cadastro ou documento similar.

§ 2º Fica facultado aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, quando promotoras de benefícios habitacionais, a inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais, mediante aprovação do Ministério das Cidades.

§ 3º Após a hierarquização, caso haja famílias que atendam ao mesmo número de critérios no limite da quantidade de unidades habitacionais disponíveis, o Ente Público Local deve utilizar como critério de desempate a maior idade do titular do contrato, comprovada por documentação civil na qual conste a data de nascimento.

Art.14 O Ente Público Local deve reservar no mínimo 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais para beneficiários em situação de risco e vulnerabilidade caracterizada pelo atendimento por meio do Programa Bolsa Família – PBF, Benefício de Prestação Continuada – BPC, ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985 de 07 de abril de 2020, ou outros que vierem a substituí-los no momento da pesquisa de enquadramento.

Parágrafo único A indicação das famílias às reservas previstas no *caput* deve observar os critérios de elegibilidade e de hierarquização, conforme disposto nos artigos 9º a 14.

Art. 15 O Ente Público Local deve reservar, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para cada uma das seguintes categorias:

I - pessoas idosas, na condição de titulares do benefício habitacional, observando-se a prioridade especial prevista no art. 3º, § 2º, da Lei n. 10.741, de 1º de outubro de 2003; e

II - pessoas com deficiência, observando a prioridade especial previsto pelos artigos 31 e 32, da [Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015](#).

§ 1º A indicação das famílias às reservas previstas no *caput* deve observar os critérios de elegibilidade e de hierarquização, conforme disposto nos artigos 9º a 14.

§ 2º O percentual estabelecido no *caput* poderá ser composto por beneficiários do Programa Bolsa Família ou pelos demais elegíveis, conforme demanda habitacional do município.

Art. 16 A lista hierarquizada das famílias deve conter suplência de 30% em relação ao número de unidades habitacionais do empreendimento.

Art. 17 Cabe ao Ente Público Local verificar a autenticidade da documentação comprobatória de atendimento aos critérios de hierarquização previstos nesta portaria.

Parágrafo único. O Ente Público Local deve manter o registro documental que comprove os requisitos e os critérios atendidos por cada candidato que ensejou a hierarquização da lista.

Art. 18 O candidato selecionado deve possuir capacidade civil para a assinatura do contrato.

Enquadramento às regras do Programa

Art. 19 A etapa de enquadramento das famílias, realizada pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de prestadora de serviços, visa à confirmação dos seguintes quesitos:

I - renda familiar no limite estipulado pelo Programa;

II - constar no déficit habitacional local conforme critérios do CadÚnico estabelecidos no art. 11, quando for o caso;

III - o beneficiário não ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou em condições equivalentes as do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

IV - o beneficiário não ter recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos orçamentários da União, do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou os descontos destinados à aquisição de material de construção ou o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, na forma prevista em regulamento;

V - o beneficiário não estar inscrito no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN; e

VI - o beneficiário não ter pendências de regularização junto à Receita Federal.

Parágrafo único. Para fins de enquadramento familiar, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada – BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

Art. 20 As pesquisas de enquadramento das famílias é realizada pela Caixa Econômica Federal em conformidade com esta portaria e suas alterações, mediante consulta aos seguintes cadastros:

I - Cadastro Único de Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico;

II - Cadastro de participantes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

III - Relação Anual de Informações Sociais – RAIS;

IV - Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT;

V - Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN;

VI - Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias – SIACI;

VII - Sistema de Cadastramento de Pessoa Física – SICPF; e

VIII - Sistema de Benefícios ao Cidadão – SIBEC.

Art. 21 O Ente Público Local deve enviar a lista de famílias para o sistema de pesquisas de enquadramento da Caixa Econômica Federal, no limite de 130% (cento e trinta por cento) das unidades habitacionais, em até 50% (cinquenta por cento) da execução física das obras do empreendimento habitacional.

§1º O Agente Financeiro deve orientar o Ente Público Local sobre o envio da lista de forma eletrônica para realização das pesquisas de enquadramento. [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024\)](#)

§2º Na hipótese de descumprimento do prazo previsto no *caput*, o Agente Financeiro deverá oficialar o Ente Público Local, instando-o ao imediato envio da lista de que trata o *caput* e dar ciência à Secretaria Nacional de Habitação sobre a ocorrência.

Art. 22 O resultado da pesquisa de enquadramento realizada pela Caixa e encaminhada ao Ente Público classifica o candidato em:

I - compatível: candidato enquadrado nos critérios de elegibilidade; ou

II - incompatível: candidato com dados cadastrais ou financeiros apontados como incompatíveis com as regras e condições de enquadramento do Programa.

§1º O Ente Público Local deve dar ampla publicidade ao resultado do enquadramento, respeitando-se o sigilo dos dados dos candidatos, e:

I - convocar os candidatos considerados compatíveis para apresentação da documentação, conforme lista hierarquizada; e

II - orientar os candidatos classificados como incompatíveis a regularizar a situação que ensejou a incompatibilidade, quando for possível, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da divulgação do resultado do enquadramento.

§2º Quando necessário para suprir o número de unidades habitacionais contratadas, o Ente Público Local deve convocar candidato suplente, conforme lista hierarquizada, para a apresentação da documentação, assegurados os percentuais reservados nos termos dessa portaria.

Verificação documental

Art. 23 A etapa de verificação documental pelo Agente Financeiro consiste em analisar se a documentação das famílias consideradas compatíveis na pesquisa de enquadramento, no limite do número de unidades habitacionais disponíveis, se encontra apta para assinatura do contrato, conforme regras do Programa.

Art. 24 O Ente Público Local deve encaminhar ao Agente Financeiro a documentação das famílias consideradas compatíveis na pesquisa de enquadramento, no limite do número de unidades habitacionais disponíveis, até 120 (cento e vinte) dias após a divulgação do resultado do enquadramento pela Caixa.

§1º O Ente Público Local é responsável por averiguar a comprovação de atendimento aos critérios de elegibilidade e de hierarquização, conforme disposto nesta portaria, previamente à verificação documental pelo Agente Financeiro.

§2º Em caso de família de que faça parte pessoa com deficiência ou idoso, o Ente Público Local deve informar ao Agente Financeiro a necessidade de adaptação da unidade habitacional, quando necessária, especificando o tipo de impedimento do membro familiar.

§3º A verificação documental deve ser feita em até 24 meses da data do resultado da pesquisa e, caso não aconteça, o Ente Público deve ser comunicado a realizar novo envio para pesquisa de enquadramento.

Art. 25 O Agente Financeiro deve verificar a documentação das famílias encaminhada pelo Ente Público Local, no que se refere a:

I - compatibilidade dos dados cadastrais com os documentos de identificação e estado civil apresentados;

II - apresentação de laudo médico relativo à deficiência, quando for o caso;

III - declaração assinada de adesão às regras do Programa, conforme modelo do Agente Financeiro;

IV - membro de grupo familiar que possua deficiência ou que seja idoso, a fim de comunicar à empresa do setor de construção civil executora do empreendimento a necessidade de adaptação da unidade habitacional, quando necessária, especificando o tipo de deficiência e a adaptação necessária ao imóvel; e

~~V - registro do beneficiário e do respectivo grupo familiar junto ao CadÚnico; e~~ (Revogado pela Portaria MCID Nº 1.395, de 13 de dezembro de 2024)

V – vedações à participação ao Programa nos termos do art. 9º da [Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023](#).

Parágrafo único. A vedação de que trata o inciso II do art. 9º da [Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023](#), será verificada por intermédio de declaração firmada pelo candidato e, complementarmente, por declaração do Ente Público Local, mediante verificação de cadastros locais, quando existentes.

Art. 26 Após a verificação documental, o Agente Financeiro deve providenciar:

I - solicitação ao Ente Público Local de eventual complementação ou verificação da documentação, bem como a necessidade de convocação de candidato suplente, quando for o caso; e

II - comunicação à empresa do setor da construção civil proponente do empreendimento para a adaptação de unidades habitacionais, quando for o caso.

Parágrafo único. O trâmite de que trata o *caput* deve ser concluído previamente à etapa de entrega do empreendimento habitacional.

Art. 27 São considerados aptos à assinatura do contrato os candidatos que:

I - sejam classificados como compatíveis pelo enquadramento realizado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de prestadora de serviço, conforme art. 5º desta portaria;

II - apresentem a documentação exigida, dentro do prazo, com a devida verificação de autenticidade pelo Ente Público Local e verificação pelo Agente Financeiro; e

III - não apresentem informações fraudulentas relativas à renda e aos dados pessoais.

Art. 28 O Ente Público Local fica responsável por manter a comunicação com as famílias no decorrer na execução do empreendimento, por atualizar registros no CadÚnico e por informar ao Agente Financeiro alteração no grupo familiar que impacte na documentação necessária à assinatura do contrato, tais como mudança do estado civil do beneficiário e de inclusão ou exclusão de participantes do grupo familiar.

Designação das unidades habitacionais

Art. 29 A designação das unidades habitacionais consiste na indicação do endereço para cada candidato apto.

§ 1º O Ente Público Local deve realizar, até a conclusão do empreendimento, a designação das unidades habitacionais, preferencialmente, em articulação com a equipe de Trabalho Social, observadas as relações de convivência identificadas entre as famílias e questões de acessibilidade.

§ 2º As unidades habitacionais de piso térreo devem ser destinadas, prioritariamente, a famílias de que façam parte pessoas com deficiência, idosos ou que tenham mobilidade reduzida.

§ 3º O Ente Público deverá encaminhar o resultado da designação das unidades habitacionais para o Agente Financeiro em até 48 horas após sua realização.

Assinatura de contrato com as famílias

Art. 30 O Agente Financeiro deve firmar o instrumento contratual com a família beneficiária, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional prevista em ato normativo acerca das condições gerais da linha de atendimento.

Art. 31 Para fins de cálculo da prestação e emissão do contrato para assinatura do beneficiário, é considerada a renda apurada entre aquela identificada na pesquisa de enquadramento e a declarada pelo beneficiário, considerando a que for maior.

§ 1º Ficam dispensadas de participação financeira as famílias de que trata os incisos I e II do art. 10 desta portaria.

§ 2º Para fins da dispensa de participação financeira dos beneficiários de que trata o art. 6º, § 7º da Lei nº14.620, de 13 de julho de 2023, deverá ser verificado, no momento da pesquisa de enquadramento, o registro de membro familiar do beneficiário no Programa Bolsa Família.

§ 3º O registro de membro familiar do beneficiário no Benefício de Prestação Continuada – BPC, deve ser atestado por meio de Declaração do Beneficiário, em modelo disponibilizado pelo Agente Financeiro.

§ 4º A existência de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985, de 07 de abril de 2020, deverá ser comprovada por laudo médico.

§ 5º O Ente Público Local pode identificar famílias que passem a integrar as hipóteses previstas no § 2º até a etapa de verificação documental para efeitos de dispensa de participação financeira, mediante comprovação do benefício.

§ 6º Nos contratos a serem assinados pelo beneficiário junto ao Agente Financeiro, deve ser registrado na matrícula do imóvel cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do contrato do beneficiário junto ao Agente Financeiro.

Art. 32 Será considerado desclassificado:

I - o candidato que não comparecer para assinatura de contrato máximo de 60 (sessenta) dias a partir da convocação do Agente Financeiro; e

II - o candidato cuja documentação apresentada seja constatada como inverídica a qualquer tempo.

CAPÍTULO IV UNIDADES HABITACIONAIS RETOMADAS

Art. 33 O Ente Público Local promoverá a averiguação de denúncias referentes ao descumprimento contratual ou de ocupação irregular das unidades habitacionais.

§ 1º As situações de descumprimento contratual ou de ocupação irregular da unidade habitacional são definidas pela legislação vigente e regulamentação do Programa, e constarão de cláusula do contrato assinado pelo candidato.

§ 2º A equipe responsável pela execução do Trabalho Social não pode ser responsável por verificação de denúncias ou fiscalização de qualquer natureza dos beneficiários do Programa.

Art. 34 O Ente Público deve encaminhar a documentação comprobatória de descumprimento contratual ou de ocupação irregular da unidade habitacional ao Agente Financeiro para início do processo de execução extrajudicial e retomada da unidade habitacional.

Art. 35 Em caso de reintegração de posse, a indicação de novo beneficiário para unidade habitacional em condições de habitabilidade deve seguir a seguinte ordem:

I - beneficiário cujo contrato foi distratado ou rescindido involuntariamente, conforme normativo específico, a ser indicado pelo Ente Público ao Agente Financeiro;

II - suplente que conste na lista relativa à seleção original do empreendimento em questão;

III - famílias que tenham perdido seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional;

IV - demanda oriunda de reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais vinculadas a intervenções no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC; e

V - famílias oriundas de áreas de risco classificadas como risco "alto" ou "muito alto" embasada em Plano Municipal de Redução de Riscos – PMRR, mapeamento de riscos produzido pelo Serviço Geológico do Brasil – CPRM ou laudo da Defesa Civil estadual ou municipal.

Art. 36 O Agente Financeiro deve dar ciência ao candidato sobre possíveis avarias da unidade habitacional retomada e solicitar a sua anuência antes da contratação.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 37 Fica revogada a Portaria MDR nº 2.081, de 30 de julho de 2020.

Art. 38 Esta portaria entra em vigor sessenta dias após a data de sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Augusto da Cunha, Assessor Técnico Especializado**, em 11/02/2025, às 16:19, 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 **5569230** e o código CRC **002182A4**.



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 1248, DE 26 DE SETEMBRO DE 2023

Alterada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024

Retificação publicada no DOU em 13/01/2025, Edição 8, seção 1, página 3

VERSÃO COMPILADA

Dispõe sobre limites de renda e participação financeira de beneficiários, subvenções e quitação das operações contratadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), e das operações contratadas do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelos incisos I e II, do parágrafo único do art. 87 da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 8º, I, II, III, e V, da Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, no art. 20 da Lei nº 14.600 de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468 de 5 de abril de 2023, nos arts. 20, inciso III e V, e 40 da Lei 14.620, de 13 de julho de 2023, resolve:

Art. 1º As famílias beneficiárias com contratos a serem celebrados a partir da data de publicação desta Portaria, no âmbito das operações contratadas nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), ficam regulamentadas nos termos desta Portaria, no que se refere a:

- I - limites de renda para fins de enquadramento dos beneficiários;
- II - subvenção econômica concedida ao beneficiário; e
- III - participação financeira dos beneficiários.

Art. 2º Os limites de renda das famílias beneficiárias com unidade habitacional de que trata o art. 1º serão os mesmos adotados pela Lei nº 14.620, de 26 de setembro de 2003, e suas atualizações. (Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024)

- I - R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais) de renda bruta familiar mensal para famílias residentes em áreas urbanas; e
- II - R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) de renda bruta familiar mensal para até 10% (dez por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento contratados com recursos do FDS e para os casos de excepcionalidade do FAR previstos no §4º do art. 6ºA da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. Para fins de enquadramento nos limites de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

Art. 3º O valor da subvenção econômica concedida ao beneficiário de que trata o art. 1º será apurado em cada contratação, correspondendo à diferença entre o valor contratual de aquisição e a participação financeira da família beneficiária e será concedida nas prestações do financiamento, ressalvada a hipótese de quitação antecipada.

Art. 4º A subvenção de que trata o art. 3º será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

- I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do país;
- II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do país;
- III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do Orçamento-Geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as

subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no caput não se aplica a quem se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

- I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, 5 (cinco) anos;
- II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, 5 (cinco) anos;
- III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;
- IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);
- V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;
- VI - tenha nua-propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;
- VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; ou
- VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o caput poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.

Art. 5º A família beneficiária de que trata o art. 1º celebrará instrumento contratual com o respectivo Fundo, representado pelo Agente Financeiro, em que constarão as suas obrigações assumidas e as hipóteses de descumprimento contratual.

§ 1º No contrato do respectivo Fundo, representado pelo Agente Financeiro, com a família beneficiária deve constar como despesa desse Fundo, observado o seu regulamento:

- I - quitação do contrato em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, na proporção da cota participação do beneficiário, exceto para contratos em que não haja participação financeira da família;
- II - cobertura de danos físicos ao imóvel; e
- III - quando cabível, taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário.

§ 2º Nos contratos a serem assinados pelo beneficiário junto ao Agente Financeiro, deve ser registrado na matrícula do imóvel cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do contrato do beneficiário junto ao Agente Financeiro.

Art. 6º Nas operações de que trata o art. 1º é vedada a transferência intervivos do imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses, ou:

- I - pelo período necessário para a quitação do saldo devedor, em caso de renegociação da dívida, hipótese em que é permitida prorrogação da atuação do Agente Financeiro para administração do contrato; ou
- II - até a quitação antecipada do contrato pela família beneficiária.

Art. 7º As famílias beneficiárias das operações contratadas de que trata o art. 1º passarão a adotar, a partir da data de publicação desta Portaria, os valores de prestação com base na renda aferida no ato de enquadramento da família, na forma abaixo:

Tabela - participação financeira da família

Renda Bruta Familiar Mensal	Prestação mensal
até R\$ 1.412,00 (mil quatrocentos e doze reais)	10% (dez por cento) da renda familiar, observada parcela mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais)
de R\$ 1.412,01 (mil quatrocentos e doze reais e um centavo) a 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais)	15% (quinze por cento) da renda familiar, subtraindo-se R\$ 70,60 (setenta reais e sessenta centavos) do valor apurado" (NR)

(Valores atualizados pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024)

§ 1º A prestação mensal da família de que trata o caput, quando devida, será assumida pelo período de 60 (sessenta) meses, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos.

§ 2º O saldo devedor, as prestações mensais e a subvenção econômica mensal ainda não aportada ao contrato serão corrigidos anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros (TR) do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de 12 (doze) meses.

§ 3º Em caso de impontualidade no pagamento, a partir de 30 (trinta) dias do vencimento da prestação, incidirão juros moratórios à razão de 1% ao mês sobre a quantia a ser paga.

§ 4º As operações de que tratam o caput, poderão ser quitadas pelos beneficiários, desde que estes restitua a subvenção do contrato de alienação do imóvel, proporcionalmente ao número remanescente de prestações.

§ 5º É facultado ao Ente Público Local manifestar interesse, a qualquer tempo, de efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, por meio da celebração de convênio com o Agente Operador, representado pelo Agente Financeiro, que contemple no mínimo uma das seguintes hipóteses:

- I - pagamento, em cota única e à vista, da integralidade do valor contratual financiado à família beneficiária;

II - pagamento, em cota única e à vista, do valor contratual financiado à família beneficiária remanescente; ou

III - o pagamento da dívida contratual vencida da família beneficiária, conforme identificada a inadimplência.

§ 6º Nas operações de que trata os incisos I e II, a subvenção econômica será concedida à vista.

Art. 8º Será dispensada a participação financeira dos beneficiários de que trata o art. 1º, quando a família:

I – no momento da pesquisa de enquadramento, tenha membro beneficiário do Benefício de Prestação Continuada - BPC ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985, de 07 de abril de 2020; [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

II – no momento da pesquisa de enquadramento, for participante do Programa Bolsa Família;

III – se enquadrar nos critérios do §3º do art. 6ºA da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 1º Fica vedada a dispensa de que trata o caput, nos casos em que o benefícios previstos nos incisos I e II, seja concedido em data posterior à pesquisa de enquadramento.

§ 2º Nas operações, em que for dispensada a participação financeira, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação devendo ser registrado na matrícula do imóvel cláusula de inalienabilidade pelo prazo de 60 (sessenta) meses contados da assinatura do contrato do beneficiário junto ao Agente Financeiro.

Art. 9º Nos contratos celebrados com recursos do FAR e do FDS, a partir da publicação desta portaria, o Agente Financeiro fará jus a período de carência de até 180 (cento e oitenta) dias para início da cobrança das prestações.

Art. 10 Os contratos celebrados com recursos do FAR e do FDS, em data anterior à publicação desta portaria, serão quitados:

I - mediante o pagamento de 60 (sessenta) prestações; ou

II - nas situações previstas no art. 8º.

§ 1º Nas operações de que trata o caput, não haverá ressarcimento de prestações pagas pelo beneficiário, independentemente do número de prestações pagas.

§ 2º Para fins da quitação de que trata o inciso II, o enquadramento no inciso I do art. 8º se aplica às famílias que, na data de publicação desta Portaria, tenha membro beneficiário do Benefício de Prestação Continuada - BPC ou presença de pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme Lei nº 13.985 de 07 de abril de 2020. [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

§ 3º Os beneficiários do BPC que tenham o direito ao benefício reconhecido em data posterior à publicação desta portaria, cuja data de requerimento ao benefício tenha ocorrido até a publicação desta Portaria, poderão ter seus contratos quitados.

§ 4º Para fins da quitação de que trata o inciso II, o enquadramento no inciso II do art. 8º se aplica às famílias que, na data de publicação desta portaria, sejam beneficiárias do Programa Bolsa Família.

§ 5º Excepcionalmente as famílias beneficiárias do Programa Bolsa Família que estejam com o benefício bloqueado na data da publicação desta portaria e que venham a ter a elegibilidade do programa confirmada e o benefício desbloqueado, serão enquadrados nos casos de quitação de que trata o inciso II a partir da data do desbloqueio.

§ 6º Nas operações de que trata o caput, fica facultado ao Ente Público Local efetuar contrapartida financeira relativa à prestação das famílias beneficiárias, mantida a subvenção econômica, nos termos previstos no § 5º do art. 7º.

§ 7º Os Agentes Financeiros terão prazo de 30 (trinta) dias após a publicação desta portaria para suspender a cobrança de prestações dos contratos que se enquadrem nas situações previstas no caput, e de 180 (cento e oitenta) dias para quitá-las.

Art. 11 As operações contratadas junto ao Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) em data anterior à publicação desta portaria poderão ter seus contratos quitados com o pagamento de valor correspondente a 1% (um por cento) do custo da produção ou da melhoria da unidade habitacional.

§1º Nas operações de que trata o caput, não haverá ressarcimento de prestações pagas pelo beneficiário, independentemente do número de prestações pagas.

§2º A família que não tenha recebido o benefício habitacional, o pagamento da participação financeira de que trata o caput será feito na sua entrega.

§3º A família que tenha recebido o benefício habitacional, a quitação do contrato dar-se-á com o pagamento do montante de que trata o caput.

§4º Em quaisquer das situações descritas nos §§ 2º e 3º, as famílias beneficiárias do Benefício de Prestação Continuada - BPC, do Programa Bolsa Família, as que tenham pessoa com microcefalia na composição familiar, conforme a Lei nº 13.985, de 07 de abril de 2020, ou as que perderam seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretados a partir de 1º de janeiro de 2023, formalmente reconhecidos por Portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, terão os contratos de que trata o caput quitados. [\(Redação dada pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

§ 5º Fica vedada a dispensa de que trata o §3º, nos casos em que o benefício ocorrer em data posterior a publicação desta portaria.

§ 6º Os Agentes Financeiros terão prazo de 30 (trinta) dias após a publicação desta portaria para suspender a cobrança de prestações dos contratos que se enquadrem nas situações previstas no caput, e de 180 (cento e oitenta) dias para quitá-las.

Art. 11-A A quitação antecipada dos contratos celebrados em data anterior à publicação desta Portaria, na forma prevista nos arts. 10 e 11, não se aplica aos contratos em que houve o reconhecimento, em procedimento administrativo, de desvio de finalidade na utilização do imóvel, seja por alienação ou cessão do bem, ou por sua utilização em finalidade diversa da moradia dos beneficiários. [\(Incluído pela Portaria MCID Nº 1.440, de 26 de dezembro de 2024\)](#)

Art. 12 O Agente Operador e o Gestor Operacional deverão regulamentar o disposto nesta Portaria em até de 30 (trinta) dias contados a partir de sua publicação.

Art. 13 Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Tiago Augusto da Cunha, Assessor Técnico Especializado**, em 11/02/2025, às 16:38, 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 **5569793** e o código CRC **651C54CB**.

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 12/12/2024 | Edição: 239 | Seção: 1 | Página: 30

Órgão: Ministério das Cidades/Gabinete do Ministro

PORTARIA MCID Nº 1.388, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2024

Estabelece as condições para o ingresso 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), destinadas a localidades impactadas por situações que tenham agravado suas necessidades de atendimento habitacional.

O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e nos artigos 6º, inciso III, e 11, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, resolve:

Finalidade e meta de contratação

Art. 1º Ficam estabelecidas as condições e a meta de 19.000 (dezenove mil) unidades habitacionais para o ingresso 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, destinados a municípios impactados por situações que tenham agravado suas necessidades de atendimento habitacional, de que trata o art. 1º, caput, inciso V, da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

Parágrafo único. A meta prevista no caput considera a avaliação de que trata o art. 1º, caput, § 4º da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, e poderá ser ampliada ou reduzida pelo Ministério das Cidades, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício.

Localidades elegíveis e fases para o ingresso de propostas

Art. 2º São elegíveis à contratação de empreendimentos habitacionais as localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional em decorrência das circunstâncias que seguem:

I - assentamentos precários, tais como favelas, cortiços, palafitas e barracos correlatos;

II - crescimento populacional desordenado, recente ou previsto, em razão de investimentos de natureza institucional, comercial, industrial, agrícola, cultural, incluindo migrações populacionais de reconhecido impacto social e urbanístico; e

III - especificidade local não prevista nos incisos acima, a ser apontada na declaração de que trata o parágrafo único do caput.

Parágrafo único. A condição de elegibilidade de que trata o caput será atestada por declaração do Chefe do Poder Executivo local (municipal, distrital ou estadual), nos termos do Anexo desta Portaria, que circunstanciará a situação de agravamento observada, bem como suas competências integrais e exclusivas quanto à adoção de medidas de recuperação, tratamento, reassentamento, acompanhamento e qualquer tipo de ação relativa às áreas e às famílias envolvidas, quando cabível.

Art. 3º O procedimento para ingresso de propostas de empreendimentos habitacionais junto ao agente financeiro observará as seguintes fases:

I - habilitação da localidade a ser requerida, exclusivamente, pelo ente público local (estadual, distrital ou municipal); e



II - apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais pelos proponentes de que trata o art. 7º desta Portaria.

Parágrafo único. A declaração de elegibilidade é condição para habilitação das localidades, as quais poderão ser objeto de proposta de empreendimento habitacional na fase de apresentação de propostas.

Fase I - Habilitação das localidades pelos entes públicos locais

Art. 4º O procedimento de habilitação das localidades se dará a partir de requerimento único, de competência exclusiva do ente público local (estadual, distrital ou municipal), por meio de sistema do agente financeiro disponível no endereço eletrônico <https://atenderhabitacao.caixa.gov.br>, no prazo de até 02 (dois) dias úteis a partir da vigência desta Portaria.

§ 1º O procedimento de que trata o caput consiste no preenchimento de dados cadastrais do responsável pelo preenchimento e do número de unidades habitacionais requeridas, bem como no envio da declaração de elegibilidade assinada pelo Chefe do Poder Executivo local (municipal, distrital ou estadual).

§ 2º É facultado ao Ministério das Cidades alterar o prazo de que trata o caput a partir da análise do volume de pleitos recepcionados frente à meta física disponibilizada para contratação de que trata o art. 1º desta Portaria, mediante comunicação ao agente financeiro e ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial.

§3º Fica delegada a competência ao titular da Secretaria Nacional de Habitação para alterar o prazo de que trata o caput.

Art. 5º No âmbito da fase de habilitação das localidades pelos entes públicos locais e em complemento às competências definidas no art. 4º desta Portaria, caberá:

I - ao agente financeiro, verificar o preenchimento e envio das informações de que trata o § 1º do art. 4º e submetê-las ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial;

II - ao Gestor do FAR, confirmar o preenchimento e envio das informações requeridas e encaminhar a listagem de localidades pleiteantes ao Ministério das Cidades; e

III - Ao Ministério das Cidades, promover a análise da listagem de localidades em conformidade com o art. 6º desta Portaria, e a publicação das localidades habilitadas, acompanhadas de suas respectivas metas de contratação, as quais poderão ser objeto de propostas de empreendimentos habitacionais em atendimento ao art. 1º, caput, inciso V, da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

Parágrafo único. As competências atribuídas ao agente financeiro e ao Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, de que tratam os incisos I e II do caput, ficam restritas à verificação do preenchimento e envio das informações pelo ente público local (estadual, distrital ou municipal) e não contemplam análise de mérito para fins de habilitação da localidade.

Art. 6º Para fins de habilitação das localidades impactadas, bem como para a atribuição de suas respectivas metas de contratação, o Ministério das Cidades poderá aplicar os seguintes critérios:

I - porte populacional do município;

II - distribuição territorial; e

III - outros critérios tecnicamente justificados que visem à melhor aplicação dos investimentos.

§ 1º A estimativa do número de unidades habitacionais requeridas em decorrência da situação de agravamento declarada não será vinculante à meta de contratação a ser disponibilizada para cada localidade habilitada.

§ 2º Na hipótese de habilitação de municípios com população até 50.000 (cinquenta mil) habitantes, a meta de contratação a ser disponibilizada não excederá 50 (cinquenta) unidades habitacionais.

§ 3º Na hipótese de habilitação de municípios com população acima a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, a meta de contratação a ser disponibilizada não excederá 1.000 (mil) unidades habitacionais.

Fase II - Apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais pelos proponentes



Art. 7º O ato de publicação das localidades habilitadas dará início à fase de apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais pelos proponentes e disporá sobre a documentação obrigatória para a apresentação, pelo proponente, da proposta de empreendimento habitacional para análise do agente financeiro e sobre o rito para a contratação do empreendimento habitacional.

Parágrafo único. A apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais pelos proponentes ao agente financeiro ficará condicionada ao prévio encaminhamento, pelo ente público responsável, da declaração de que trata o art. 2º, caput, parágrafo único, ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente com a finalidade de acompanhamento da situação apontada.

Art. 8º Poderão apresentar propostas de empreendimentos habitacionais ao agente financeiro na qualidade de proponente:

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

II - empresa do setor da construção civil.

§ 1º Compete ao ente público local (municipal, distrital ou estadual) que figurar como proponente a realização de procedimento administrativo para seleção da empresa do setor da construção civil.

§ 2º Em todas as hipóteses, o ente público municipal ou distrital deve figurar como apoiador do empreendimento habitacional para efetivação da sua contratação.

Art. 9º O proponente e o ente público municipal deverão observar as condições dispostas na Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e na Portaria nº 727, de 15 de junho de 2023, ressalvados os regramentos específicos dispostos nesta Portaria.

Art. 10 O empreendimento habitacional de que trata esta Portaria constitui provisão habitacional para atendimento à demanda habitacional local e poderá ser destinado integral ou parcialmente, conforme manejo da demanda pelo ente público local, a quaisquer das hipóteses de atendimento previstas na Portaria MCID nº 738, de 22 de julho de 2024, em conformidade com os procedimentos dispostos nesse ato normativo.



Art. 11 A Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4º

.....

Parágrafo único

I - realização de obras públicas federais que integrem compromisso de provisão habitacional vinculado;

II - situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional; ou

III - situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional. (NR)"

Art. 12 Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO

DECLARAÇÃO DE ELEGIBILIDADE

<<A/O Prefeitura, Governo de Estado ou Distrito Federal>> inscrito no CNPJ/MF sob o nº <<número>>, situado (a) no logradouro <<endereço>>, neste ato representado (a) pelo <<chefe do poder executivo local>>, como participe no procedimento para a 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, destinados a municípios impactados por situações que tenham agravado suas necessidades de atendimento habitacional, de que trata o art. 1º, caput, inciso V, da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, declara:

I - ciência das condições de habilitação de localidades impactadas por situações que tenham agravado suas necessidades de atendimento habitacional.

II - que o município de <<nome município>> teve sua necessidade habitacional agravada em decorrência de ao menos uma das situações abaixo descritas:

() existência de assentamentos precários, tais como favelas, cortiços, palafitas e barracos correlatos no(a) <<identificar principal(is) localidade(s) intraurbana(s) impactada(s) como: nome do distrito e/ou nome do bairro e/ou nome da rua, entre outros>>; ou

() crescimento populacional desordenado, recente ou previsto, em razão de <<detalhar investimento de natureza institucional, comercial, industrial, agrícola, cultural ou migrações populacionais de reconhecido impacto social e urbanístico>>; ou

() <<apontar especificidade local não prevista acima>> verificada, especificamente no(a) <<identificar principal(is) localidade(s) intraurbana(s) impactada(s) como: nome do distrito e/ou nome do bairro e/ou nome da rua, entre outros>>.

III - que em razão da situação acima detalhada atesta a elegibilidade do município que representa à finalidade de atendimento estabelecida pelo art. 1º, caput, inciso V, da Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023.

IV - ciência das competências quanto à adoção de medidas de recuperação, tratamento, reassentamento, acompanhamento e qualquer tipo de ação relativa às áreas e às famílias envolvidas na situação de agravamento habitacional descrita.

V - que, na hipótese de habilitação do município que representa na fase de habilitação de localidades (Fase I) dará ampla publicidade da presente declaração ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente, anteriormente à fase de apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais pelos proponentes (Fase II), com a finalidade de acompanhamento da situação aqui apontada.

VI - que, para todos os fins legais, as informações contidas nesta Declaração são verídicas, preenchidas de boa fé e conforme interesse público.

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

