

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

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

