



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

PORTARIA MCID Nº 727, DE 15 DE JUNHO DE 2023

Formaliza a abertura de procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais e estabelece a meta de contratação 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, 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 conferem o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, o art. 20 da Medida Provisória nº 1.154, de 1º de janeiro de 2023, o art. 1º do Anexo I do Decreto nº 11.468, de 5 de abril de 2023, e tendo em vista o disposto 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. 2º da Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, resolve:

Art. 1º Fica estabelecida a meta de 130.000 (cento e trinta mil) unidades habitacionais para a contratação de empreendimentos habitacionais na 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), distribuída da seguinte forma:

I – 35.000 (trinta e cinco mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação superior, destinadas a famílias que integrem o cadastro habitacional local;

II – 80.000 (oitenta mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a famílias que integrem o cadastro habitacional local;

III – 3.000 (três mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a famílias que tenham perdido seu único imóvel pela realização de obras públicas federais e que integrem compromisso pregresso de unidades habitacionais vinculadas autorizadas;

IV – 3.000 (três mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a 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; e

V - 9.000 (nove mil) unidades habitacionais para empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima ou superior, destinadas a famílias residentes, até a data de publicação desta Portaria, em área de risco de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas e processos geológicos ou hidrológicos correlatos, ou em áreas localizadas em assentamentos precários em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes objeto de ação do governo federal, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades.

§ 1º A definição originária do público que será atendido pelo empreendimento habitacional não impede o atendimento subsidiário a outras hipóteses de destinação, observado o disposto em ato normativo específico de definição de famílias beneficiadas.

§ 2º As metas de contratação de empreendimentos habitacionais de que tratam os incisos I e II, considerado o déficit habitacional apurado pela Fundação João Pinheiro em 2019 para famílias com até 1 (um) salário mínimo e a quantidade mínima de 1.000 (mil) unidades habitacionais por unidade da federação, observarão a seguinte distribuição:

Região	UF	Meta UH
Centro-Oeste	Distrito Federal	1.000
	Goiás	4.223
	Mato Grosso	1.566
	Mato Grosso do Sul	1.070
	Subtotal CO	7.859
Nordeste	Alagoas	3.481
	Bahia	11.454
	Ceará	6.264
	Maranhão	9.955
	Paraíba	3.863
	Pernambuco	6.325
	Piauí	3.555
	Rio Grande do Norte	2.874
	Sergipe	2.458
Subtotal NE	50.229	
Norte	Acre	1.000
	Amapá	1.000
	Amazonas	3.946

	Pará	8.544
	Rondônia	1.540
	Roraima	1.000
	Tocantins	1.054
	Subtotal N	18.084
Sudeste	Espírito Santo	1.402
	Minas Gerais	9.939
	Rio de Janeiro	7.069
	São Paulo	12.973
	Subtotal SE	31.383
Sul	Paraná	3.225
	Rio Grande do Sul	3.220
	Santa Catarina	1.000
	Subtotal S	7.445
Total Nacional		115.000

§ 3º A Secretaria Nacional de Habitação poderá atualizar, de ofício e a qualquer tempo, a distribuição da meta de unidades habitacionais de que trata este artigo, a partir da avaliação do cenário de seu cumprimento ao longo do exercício.

§ 4º O Ministério das Cidades poderá ampliar ou reduzir a meta de unidades habitacionais de que trata o **caput**, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício.

Art. 2º A partir da regulamentação pelo Gestor do FAR de que trata o art. 12, fica aberto prazo até 28 de dezembro de 2023 para apresentação e enquadramento de propostas de empreendimentos habitacionais do MCMV-FAR junto aos agentes financeiros, sendo elegível como proponente empresa do setor da construção civil.

§ 1º A apresentação de propostas pelo ente público local, seja por órgãos de sua administração direta ou indireta, será facultada quando esse for doador do terreno, sendo obrigatória nas hipóteses de que tratam os incisos III, IV e V do art. 1º.

§ 2º Nas propostas em que o ente público local figurar como proponente, a contratação do empreendimento deverá se dar com empresa do setor da construção civil por ele selecionada a partir de processo administrativo.

Art. 3º As propostas de empreendimentos habitacionais apresentadas deverão observar as diretrizes definidas pelas Portarias do Ministério das Cidades que dispõem 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, e sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos habitacionais, sendo requisitos para protocolização, dentre outros:

I – titularidade e mapeamento do imóvel;

II – declaração do proponente, acompanhada de documentação comprobatória de atendimento ao disposto no Anexo I da Portaria Ministério das Cidades que regulamenta as especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos habitacionais;

III – tipo de edificação e quantidade de unidades habitacionais do empreendimento habitacional, conforme Anexo II da Portaria Ministério das Cidades que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra dos empreendimentos habitacionais;

IV – declaração de anuência do Chefe do Poder Executivo local, ou representante por ele formalmente delegado, apoiador ou proponente do empreendimento habitacional, nos termos do Anexo I desta Portaria, na qual ele se compromete a implementar ações efetivas junto ao empreendimento, no âmbito de sua atuação, incluindo os compromissos de que trata a Portaria de condições gerais da linha de atendimento, sem prejuízo das vedações;

V – ratificação da necessidade de atendimento habitacional pelo órgão setorial específico do Governo Federal responsável pela obra pública federal, na hipótese de que trata o inciso III, ou pelo Ministério das Cidades na hipótese de que trata o inciso V, ambos do art. 1º;

VI – Portaria 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), na hipótese de que trata o inciso IV do art. 1º; e

VII – comprovante de pagamento, ao agente financeiro, da taxa correspondente aos custos operacionais relativos à análise de enquadramento da proposta.

§ 1º É vedada a recepção de propostas que não contemplem todos os requisitos de análise estabelecidos neste artigo.

§ 2º As propostas de empreendimentos de que trata o **caput** poderão ser provenientes de novas construções em terrenos livres ou da requalificação de edificações existentes.

§ 3º Fica admitida a recepção das propostas aprovadas pela Portaria Ministério do Desenvolvimento Regional nº 1.954, de 14 de junho de 2022, com a consequente migração para o MCMV-FAR, condicionada à anuência do Ente Público Local.

§ 4º Para as propostas do § 3º do **caput**, fica dispensada a etapa de enquadramento de que trata esta Portaria, sendo admitido o acatamento das especificações exigidas à época do chamamento de propostas bem como dos procedimentos de seleção de empresa do setor de construção civil realizados, sem prejuízo da aplicação dos valores limites por unidade habitacional estabelecidos pela Portaria de especificações urbanísticas, de projeto e de obra e valores de provisão de unidade habitacional.

Art. 4º A partir da protocolização da proposta, o agente financeiro deverá proceder à análise de seu enquadramento junto às diretrizes normativas, procedimento que incluirá a realização de vistoria do terreno, submetendo-a ao Gestor do FAR na hipótese de ateste do enquadramento.

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

§ 2º A protocolização das propostas de que trata o § 3º do art. 3º ensejará comunicação do agente financeiro ao Gestor do FAR para fins de contabilização e controle da meta de recepção limite de que trata o § 1º do art. 5º.

Art. 5º A partir da recepção das propostas enquadradas pelo agente financeiro, o Gestor do FAR confirmará o cumprimento dos requisitos documentais e procederá à atualização da meta de recepção disponível, submetendo-as semanalmente ao Ministério das Cidades para publicação da Portaria de enquadramento.

§ 1º Para a distribuição das metas de que tratam os incisos I e II do art. 1º, a recepção de propostas enquadradas pelo Gestor do FAR fica limitada a 120% (cento e vinte por cento) das metas por unidade da federação de que trata o § 2º do art. 1º, admitida a extrapolação do referido percentual pela última proposta enquadrada recepcionada.

§ 2º O alcance da meta limite de que trata o § 1º, para qualquer das unidades da federação, ensejará comunicação do Gestor do FAR ao agente financeiro, determinando a suspensão de recebimento das propostas, e ao Ministério das Cidades, para avaliação sobre a pertinência de atualização da distribuição das metas.

Art. 6º A partir da recepção das propostas enquadradas, enviadas pelo Gestor do FAR, o Ministério das Cidades promoverá a publicação de Portaria de enquadramento com autorização para prosseguimento à etapa de contratação junto ao agente financeiro.

Parágrafo único. A publicação da Portaria de enquadramento de que trata o **caput** não implica no direito subjetivo de contratação do empreendimento habitacional.

Art. 7º A partir da publicação da Portaria de enquadramento, incumbirá ao proponente a apresentação da documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta pelo agente financeiro, a quem caberá submeter ao Gestor do FAR aquelas aptas à contratação em até 150 (cento e cinquenta) dias.

§ 1º É facultado ao Ministério das Cidades prorrogar o prazo de que trata o **caput**, condicionado à apresentação de justificativas pelo proponente e relatório do agente financeiro sobre o estágio das providências com vistas à contratação.

§ 2º A proposta não submetida ao Gestor do FAR até o término do prazo do **caput** poderá ser reenquadrada pelo agente financeiro na hipótese de edição de nova Portaria com a finalidade de contratação de empreendimentos habitacionais no próximo exercício.

§ 3º Para as propostas de que trata o § 3º do art. 3º, o agente financeiro deverá submeter ao Gestor do FAR aquelas aptas à contratação em até 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da publicação desta Portaria.

Art. 8º A partir da recepção das propostas aptas à contratação, incumbirá ao Gestor do FAR o envio semanal ao Ministério das Cidades para publicação da Portaria de autorização de contratação, com as informações necessárias para que o Ministério proceda às ações previstas neste artigo.

§ 1º O agente financeiro deverá celebrar a contratação do empreendimento em até 30 (trinta) dias contados a partir da publicação da Portaria de que trata o **caput**.

§ 2º Para as metas de contratação de que tratam os incisos I e II do art. 1º, a autorização de contratação de propostas poderá ser limitada:

I – a 2 (dois) empreendimentos em municípios com população de até 100 (cem) mil habitantes; e

II – quando um único município houver contratado 30% (trinta por cento) da meta da unidade da federação estabelecida pelo § 2º do art. 1º.

§ 3º O Ministério das Cidades poderá determinar a redução das unidades habitacionais previstas para o empreendimento habitacional, a partir de análise da distribuição territorial das contratações autorizadas por unidade da federação, desde que não haja prejuízo da viabilidade e do interesse pelo proponente.

§ 4º O Ministério das Cidades poderá priorizar a concessão da autorização de contratação de propostas aptas que contemplem as seguintes características:

I – estejam situadas em municípios caracterizados como metrópoles ou capitais regionais, e seus respectivos arranjos populacionais;

II – possuam terreno doado pelo ente público local;

III – possuam compromisso de contrapartida financeira do ente público local para execução de obras e serviços ordinários custeáveis pelo FAR;

IV – atendam a, no mínimo, três especificações recomendáveis, de que tratam os Anexos da Portaria de especificações urbanísticas, de projeto e de obra para empreendimentos habitacionais, a seguir relacionadas:

a) Anexo II, Tabela 2, item 2, inciso I, alínea "a";

b) Anexo II, Tabela 2, item 2, inciso III, alíneas "a" e "b";

c) Anexo III, Tabela 2, item 1, inciso I, alínea "a";

d) Anexo III, Tabela 2, item 2, inciso VI, alínea "a";

e) Anexo III, Tabela 2, item 3, inciso I, alínea "a"; e

f) Anexo IV, Tabela 2, item 2, inciso II, alínea "a".

V – apresentem menor valor de investimento para o FAR; e

VI – estejam localizadas em municípios nos quais tenha havido cancelamento pregresso de investimentos do MCMV-FAR, por motivo de inviabilidade técnica, econômica ou social.

§ 5º A publicação da Portaria de autorização de contratação deverá observar a disponibilidade orçamentária e financeira, bem como a distribuição de metas vigente.

Art. 9º Ato contínuo à contratação tempestiva da proposta autorizada, o agente financeiro deverá elaborar relatório qualitativo do empreendimento habitacional, conforme ato normativo específico de acompanhamento da execução e monitoramento de empreendimentos habitacionais, e enviá-lo ao Gestor do FAR e ao Ministério das Cidades em até 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º Na hipótese de alcance de qualquer das metas de contratação de unidades habitacionais estabelecida pelo art. 1º, o Gestor do FAR deverá determinar ao agente financeiro a suspensão das análises e comunicar ao Ministério das Cidades para avaliação sobre a pertinência de promover atualização da distribuição da meta, quando couber.

§ 2º Na hipótese de impossibilidade de atualização da distribuição da meta, o agente financeiro comunicará aos proponentes com prazo ainda vigente da suspensão das contratações e possibilidade do reenquadramento de que trata o § 2º do art. 7º.

§ 3º Será realizada certificação de desempenho de projetos nos termos da Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 15.575, a ser custeada pelo Fundo de Arrendamento Residencial, em amostra que contemple empreendimentos contratados em todas as regiões geográficas, conforme procedimento a ser regulamentado pelo Gestor do FAR.

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

- I – relação de propostas em análise com informação sobre o estágio;
- II – relação de propostas enquadradas;
- III – relação de propostas desenquadradas com informação sobre o motivo;
- IV – relação de propostas aptas à contratação;
- V – relação de propostas contratadas; e
- VI – avaliação quanto à pertinência de atualização da distribuição de metas de que trata o art. 1º, quando couber.

Art. 11 Durante a vigência do prazo para enquadramento e contratação das propostas de empreendimentos habitacionais, incumbirá ao Ministério das Cidades:

- I – Publicar as Portarias de enquadramento das propostas de empreendimentos recepcionadas;
- II – Publicar as Portarias de autorização de contratação das propostas de empreendimentos recepcionadas;
- III – Acompanhar o alcance das metas de contratação e promover sua atualização, quando couber; e
- IV – Promover a ampliação ou redução da meta de unidades habitacionais, a partir de avaliação da disponibilidade orçamentária e financeira no exercício, quando couber.

Art. 12 O Gestor do FAR deverá 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.

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO ENTE PÚBLICO

DECLARAÇÃO

<<A/O Prefeitura, Governo de Estado ou Distrito Federal>> inscrito no CNPJ/MF sob o nº <<CPF>>, situado (a) no logradouro <<endereço>>, neste ato representado (a) pelo << chefe do poder executivo local ou presidente de companhia estadual de habitação >>, como partícipe no procedimento de enquadramento e contratação de empreendimentos habitacionais 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, declara:

I – 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, de projeto e de obra para implementação do empreendimento habitacional, nos termos da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;

II – que não incorre em nenhum dos impedimentos previstos na Portaria MCID nº 724, de 2023, para participação na linha de atendimento;

III – que providenciará legislação de sua competência que assegure a isenção permanente e incondicionada, enquanto perdurarem as obrigações contratuais do beneficiário, do tributo que tenha como fato gerador a transferência da propriedade (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ou Imposto de Transmissão de Causas Mortis e Doação, a depender da competência do ente federado), a qual deverá produzir efeitos até a contratação do empreendimento habitacional;

IV – que celebrará contrato com o agente financeiro, em nome do FAR, em que constará o seguinte conteúdo mínimo, observadas as demandas da operação:

a) 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, 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;

b) 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, a qual ensejará inclusão de cláusula suspensiva no contrato para apresentação de lei autorizativa e orçamentária do Ente Público Local, em até 90 (noventa) dias de sua assinatura;

c) execução de infraestrutura externa e equipamento público necessários à viabilização e sustentabilidade do empreendimento habitacional; e

d) 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.

V – possuir sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias do Ministério das Cidades, passível de auditoria pelos órgãos competentes;

VI – existência ou iniciativa de criação de Código de Endereçamento Postal da área em que se pretende implementar o empreendimento habitacional, caso inexistente;

VII – ciência da responsabilidade pela gestão, operação e manutenção das áreas e equipamentos públicos que atendem às famílias do empreendimento habitacional;

VIII – ciência da responsabilidade pela segurança do empreendimento habitacional após o término do prazo de responsabilidade conferido à empresa do setor da construção civil;

IX – ciência da responsabilidade pela definição das famílias beneficiárias, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades;

X – ciência da responsabilidade de efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente e de 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;

XI – ciência da responsabilidade pela realização do Trabalho Social com as famílias beneficiárias, conforme ato normativo específico do Ministério das Cidades;

XII – ciência da responsabilidade em acompanhar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo prazo previsto em instrumento contratual celebrado com a família e de averiguar e informar ao Agente Financeiro situações que representem descumprimento contratual por parte da família;

XIII – que dará ampla publicidade aos compromissos assumidos ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente e ao órgão local responsável pela infraestrutura, caso a proposta seja considerada enquadrada por meio de ato do Ministério das Cidades;

XIV – interesse na doação de terreno para a implementação do empreendimento habitacional, em conformidade com especificações urbanísticas exigidas pela linha de atendimento, responsabilizando-se pelos trâmites e ônus que a doação acarretar, inclusive pelo processo de seleção da construtora, dentro do prazo estipulado para contratação (manter apenas na hipótese de doação de terreno); e

XV – anuência no aproveitamento da seleção divulgada pela Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022 no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (manter apenas na hipótese de proposta selecionada no âmbito da Portaria MDR nº 1.954, de 14 de junho de 2022).

Local, XX de XXXX de 2023.

<<ASSINATURA >>

<< CARGO >>



Documento assinado eletronicamente por **Jader Fontenelle Barbalho Filho, Ministro de Estado das Cidades**, em 15/06/2023, às 21:18, 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 **4383331** e o código CRC **18C204E2**.