

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026 – SMH****PROCESSO ADMINISTRATIVO/ MEMO: 10149/2025****INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Habitação

**OBJETO:** Seleção de pessoa jurídica do ramo da construção civil com capacidade técnica para apresentar proposta junto à Caixa Econômica Federal para elaboração de projetos básicos e executivos, execução de obras e o devido registro imobiliário para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, selecionados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – FAR, com recebimento da documentação para habilitação no período de **16/01/2026 a 19/02/2026, no horário das 09:00 às 16:00 horas** que deverá ser protocolado na Central de Atendimento ao Cidadão, situada à Avenida Bernardino de Campos, 705 – Centro.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Lei Federal nº 14.620/2023, Lei Federal nº 10.188/2001 e respectivas alterações, Portaria Nº 724, de 15 de Junho de 2023, Portaria MCID Nº 725, de 15 de Junho de 2023, Portaria MCID Nº 488, de 19 de MAIO de 2025 e supletivamente Lei Federal Nº 14.133, de 1º de Abril de 2021.

O Presente Edital, bem como todos os seus anexos, estará disponível para download através do site [www.amparo.sp.gov.br](http://www.amparo.sp.gov.br)

**Comissão de Processamento do Chamamento Público para Seleção de Pessoa Jurídica do ramo da construção civil com capacidade técnica para apresentar junto à Caixa Econômica Federal a elaboração de projetos básicos e executivos, execução de obras e o devido registro de incorporação imobiliária para implantação de empreendimento de interesse social:** nomeada pela PORTARIA 131, publicada no Diário Oficial do Município de edição 2228 no dia 12 de novembro de 2025.

**TELEFONE:** (19) 3817-9290**E-MAIL:** [habitacao@amparo.sp.gov.br](mailto:habitacao@amparo.sp.gov.br)

**A sessão pública de abertura dos envelopes de documentos ocorrerá no dia 24/02/2026 às 09:30 horas.**

O **MUNICÍPIO DE AMPARO**, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação, torna público, a realização do Chamamento Público para seleção de pessoa jurídica do ramo da construção civil, em conformidade com o disposto neste Edital, e ainda, que receberá os **DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO** e de **PROPOSTA TÉCNICA**, através da Central de Atendimento ao Cidadão

Integram o presente edital, como partes indissociáveis, os seguintes anexos:

Anexo I – Termo de referência

Anexo II – Requerimento de Seleção

Anexo III – Declaração de Responsabilidade

Anexo IV – Declaração de Cumprimento de Requisitos de Habilitação

Anexo V – Quadro de Pontuação

**Tel: (19) 3817-9300****[www.amparo.sp.gov.br](http://www.amparo.sp.gov.br)**

**Av. Bernardino de Campos, 705 - Centro - Paço Municipal "Prefeito Carlos Piffer"**  
**Amparo/SP - CEP 13900-400**

Anexo VI – Minuta de Termo de Seleção

Anexo VII – Termo de Ciência e Notificação

Anexo VIII – Localização do terreno

Anexo IX – Portarias do Ministério das Cidades

O Edital completo está disponível no portal da Prefeitura Municipal de Amparo, acessível pelo link [www.amparo.sp.gov.br](http://www.amparo.sp.gov.br) e no Diário Oficial do Município.

Todas as publicações referentes a este procedimento, bem como instruções suplementares, para efeitos legais, serão realizadas no Diário Oficial do Município de Amparo.

## 1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

1.1. Os trabalhos serão conduzidos pela Comissão de Processamento do Chamamento Público Para Seleção de Chamamento Público nomeada pela PORTARIA Nº 131/2025, publicada no Diário Oficial do Município Amparo na edição nº 2228 do dia 12 de novembro de 2025.

1.2. A Comissão poderá subsidiar-se por pareceres técnicos referentes à análise da qualificação técnica e econômico-financeira para conclusão do seu julgamento.

## 2. OBJETO E SUAS CONDIÇÕES GERAIS.

2.1. O presente Chamamento Público destina-se à seleção de pessoa jurídica do ramo da construção civil com capacidade técnica para apresentar proposta junto à Caixa Econômica Federal visando a elaboração de projetos arquitetônico e complementares, inclusive executivos, de empreendimento habitacional vertical de interesse social; promover o registro imobiliário junto ao CRI; bem como responsabilizar-se pela execução das obras previstas em projeto e necessárias para sua implantação e construção, até a entrega final de empreendimento habitacional de interesse social; no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – FAR.

2.1.1. A gestão do Programa e a contratação da pessoa jurídica que vier a assinar o Termo de Seleção no FAR serão feitas pela Caixa Econômica Federal, como Agente Financeiro.

2.1.1.1. A pessoa jurídica que vier a assinar o Termo de Seleção deverá se responsabilizar pela elaboração de todos os documentos necessários à análise dos projetos e documentos pelo Agente Financeiro, bem como os demais documentos solicitados pelo Agente Financeiro - **CAIXA Econômica Federal** – utilizados no processo de análise e contratação de financiamentos para projetos de construção civil, especialmente os programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), tais como Ficha Resumo de Empreendimento – FRE, Informações ao Sistema de Operações Imobiliárias – SIOPI.

2.1.1.2. A assinatura do Termo de Seleção não implicará na contratação da selecionada pela Caixa Econômica Federal. A contratação no âmbito do MCMV dependerá de aprovação do Agente Financeiro e do Agente Operador Ministério das Cidades, a cargo da Secretaria Nacional de Habitação – SNH, a depender de análises de risco e dos projetos em todas as instâncias e órgãos competentes, e viabilidade no atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida em especial as Portarias MCid nº s 724, 725 de 15/06/2023 e PORTARIA MCID Nº 488, DE 19 DE MAIO DE 2025.

2.1.1.3. Ao Município não caberá qualquer responsabilidade decorrente da não contratação da selecionada, pela Caixa Econômica Federal, independentemente da razão alegada, figurando a selecionada como única e completa responsável pelo atendimento às exigências formuladas pelo Agente Financeiro.

2.1.1.4. Para futura contratação da selecionada nos termos deste Edital junto ao Agente Financeiro deverão ser atendidas as normas internas daquele órgão, não cabendo ressarcimento, por parte do Município, de quaisquer valores preliminares despendidos pela pessoa jurídica na elaboração de estudos, sondagens, projetos, entre outros, para contratação ou em decorrência de sua negativa pelo Agente Financeiro.

2.2. A selecionada será responsável por implantar 01 (um) empreendimento habitacional de interesse social com 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais, em edifício vertical, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV-FAR, conforme especificações urbanísticas e diretrizes municipais para desenvolvimento do projeto e de execução de obras previstas na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 e demais normas pertinentes.

2.3. A selecionada será responsável pela elaboração do projeto arquitetônico, complementares e executivo, responsabilidade técnica pela execução e direção técnica, e aprovação de todos os projetos necessários para implantação do empreendimento vertical, junto aos órgãos competentes, inclusive GRAPROHAB se necessário; concessionárias, autarquia, Corpo de Bombeiros, em conformidade com todos os requisitos constantes deste Edital e a sua adequação ao Programa MCMV/FAR; além de responsabilizar-se pela execução das obras de infraestrutura interna ao empreendimento, incluindo a construção das unidades habitacionais; e ainda, arcando com todos os custos referentes a tributos, contribuições, emolumentos e demais despesas decorrentes da aprovação, implantação e registro do empreendimento.

2.3.1. Os empreendimentos habitacionais de interesse social para famílias que se enquadram no Programa Minha Casa, Minha Vida Faixa Urbana 1, serão compostos pelo mínimo de 48 (quarenta e oito) Unidades Habitacionais – UHs, constantes deste Edital, e/ou aquelas que vierem em complemento ou substituição, em cada terreno, distribuídos de acordo com o projeto arquitetônico desenvolvido pela selecionada. Para sua execução deverão ser respeitados os limites da área do terreno e as legislações vigentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, além das normas técnicas específicas.

2.3.2. Os projetos deverão atender às exigências de todos os órgãos competentes para sua aprovação e licenciamento, inclusive da ABNT, aos regimentos do MCMV e as normas técnicas legais vigentes do programa habitacional em que vier a ser enquadrado.

2.4. As participantes do presente Chamamento Público deverão observar o enquadramento a todas as regras estabelecidas no PMCMV, especialmente o respeito ao valor de provisão da unidade habitacional estabelecidos para condomínios habitacionais verticalizados, composto por apartamentos e infraestrutura interna, suas especificações e dimensionamentos mínimos, bem como requisitos para qualificação superior do conjunto.

2.4.1. O valor de provisão da unidade habitacional é o constante deste Edital.

### **3. ESPECIFICAÇÕES DAS UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL**

3.1. A selecionada deverá proceder a implantação de 1 (um) empreendimento habitacional de interesse social vertical que soma a construção de 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais e

dos equipamentos internos do condomínio, conforme as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, previstas na Portaria MCID nº 725/2023, e demais normas pertinentes, sendo assim discriminados:

3.1.1. Condomínio Araucária – 48 unidades habitacionais, implantadas em empreendimento construído sob a forma de edifício vertical;

3.2. O empreendimento deverá ser implantado sobre o seguinte lote, integrante do Loteamento Jd. Europa:

Lote formado **pelo lote Nº 1 (hum) da Quadra J**, do loteamento denominado “Jardim Europa” e **GLEBA** de terras, desmembrada da Chácara Cabana, situado com frente para a Rua Iracema de Deus Batoni, nesta cidade, Município e Comarca de Amparo, com área de 3.328,24 m<sup>2</sup> (metros quadrados), matriculado junto ao Registro de Imóveis e Anexos de Amparo sob nº35850, e inscrito no cadastro do município sob nº 1087.0032, com área de 3.328,24 m<sup>2</sup>.

#### **4. DOS VALORES.**

4.1 De acordo com a portaria MCID 725/2023 e suas alterações o terreno disponibilizado recebe CLASSIFICAÇÃO SUPERIOR e, considerando que Amparo é classificada como Centro Sub-Regional o valor máximo de cada unidade é de R\$158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) o que projeta como valor estimado para as 48 unidades o total de R\$7.584.000,00 (sete milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais), valores estes financiados pela Caixa Econômica Federal, conforme diretrizes constantes neste Edital.

Descrição	Unidade	Quantidades de Unidades Habitacionais	Valor de provisão da unidade habitacional	Valor Total
Unidades Habitacionais	Apartamento	48	R\$ 158.000,00	R\$ 7.584.000,00

4.2 O valor de provisão da unidade habitacional compreende todos os custos referentes ao atendimento das Portarias do Ministério das Cidades citadas no preâmbulo deste Edital, ressaltando:

4.2.1. Elaboração dos Projetos Básicos e Executivos, conforme diretriz do Município, bem como dos licenciamentos e levantamentos necessários à viabilização dos empreendimentos;

4.2.2. Elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor de provisão da unidade habitacional, conforme Portaria MCid nº 725, de 15 de junho de 2023;

4.2.3. Elaboração de documentos necessários à contratação do objeto pelo Agente Financeiro, conforme normativos do Ministério das Cidades e atos expedidos pelo Agente Operador do Programa;

4.2.4. Construção das unidades habitacionais, com sua devida infraestrutura interna;

4.2.5. Construção dos equipamentos e infraestrutura necessários ao funcionamento do condomínio, dentre eles: vias internas, salão de festa, guarita/sala do síndico, playground, quadras esportivas e outros;

4.2.6. Tributos e despesas de legalização dos empreendimentos habitacionais;

4.2.7. Trabalho Social, correspondente a 2% (dois por cento) do valor do empreendimento, para edifícios multifamiliares;

4.2.8. Execução de infraestrutura interna, como pavimentação, sistema de drenagem, dentre outros;

4.2.9. Previsão de unidades habitacionais adaptadas ao uso de pessoa com deficiência, idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, e nas quantidades indicadas pela legislação municipal, até a entrega do empreendimento;

4.2.10. Ligações às redes de água e/ou esgoto e de energia elétrica antes da entrega do empreendimento;

4.2.11. Registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento, inclusive individualização das matrículas das unidades habitacionais;

4.2.12. Obtenção de Habite-se da obra, antes da entrega do empreendimento;

4.2.13. Guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;

4.2.14. Vistoria das unidades habitacionais com as famílias beneficiárias na entrega do imóvel e vistorias periódicas, para garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;

4.2.15. Obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto na Portaria nº 724, de 15 de junho de 2023.

4.3. Caberá às proponentes equalizarem todos os custos entre todas e quaisquer despesas para projetos, produção e entrega dos empreendimentos, de forma que não ultrapasse o “valor de provisão da unidade habitacional”, 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.

4.4. O montante a ser pago para a selecionada será realizado nos termos do contrato a ser firmado com o Agente Financeiro.

## **5. FORMALIZAÇÃO DA ENTREGA DOS DOCUMENTOS, DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS, DAS IMPUGNAÇÕES E RECURSOS.**

5.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o Edital de Chamamento Público ou para solicitar esclarecimentos sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 05 (cinco) dias úteis, contados da publicação deste edital, exclusivamente por meio de petição dirigida à autoridade subscritora deste Edital que deverá ser apresentada por meio do Portal do Cidadão ou presencialmente através da Central de Atendimento ao Cidadão.

5.2. As notificações, avisos, respostas e comunicações às impugnações, pedidos de esclarecimentos ou recursos serão feitas no âmbito do sistema, no processo gerado pelo interessado e o extrato das decisões será publicado no Diário Oficial do Município.

5.3. Eventual modificação neste Edital implicará em nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

5.4. A ausência de impugnação implica a aceitação tácita, das condições previstas neste Edital e em seus anexos.

## **6. REFERÊNCIA DE TEMPO.**

6.1. Todas as referências de tempo neste Edital observarão obrigatoriamente o **horário de Brasília/DF** e, dessa forma, serão registradas.

## **7. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO**

7.1. Poderão participar deste processo de chamamento pessoas jurídicas, brasileiras ou estrangeiras em funcionamento no Brasil, pertencentes ao ramo da Construção Civil.

7.2. Não poderão disputar o Chamamento Público, direta ou indiretamente:

7.2.1. Pessoas físicas ou jurídicas que se encontrem, ao tempo deste chamamento, impossibilitada de participar em decorrência de sanção que lhe foi imposta, inclusive declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta, Federal, Estadual ou Municipal (sob pena de incidir no crime previsto no art. 337-M do Decreto-Lei nº 2.848/1940 – Código Penal) e impedimento ou suspensão de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Campinas e do Governo Federal;

7.2.2. Aqueles que mantenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Município de Amparo ou do Governo Federal ou com agente público que desempenhe função no processo de Chamamento Público, na contratação junto ao Agente Financeiro ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

7.2.3. Controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei Federal nº 6.404/1976, concorrendo entre si;

7.2.4. Pessoa física ou jurídica que, nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

7.2.5. Pessoa jurídica com falência decretada;

7.2.6. Pessoas jurídicas qualificadas como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público – OSCIP e Organizações Sociais – OS;

7.2.7. Cooperativa ou grupos de empresas, qualquer que seja sua forma de constituição;

7.2.8. Empresas que estejam relacionadas, direta ou indiretamente, com operações enquadradas como empreendimento com problemas ou que apresentem vício de construção pendente de



solução, conforme consulta ao CONRES - Cadastro Informativo de Pessoas Físicas e Jurídicas com Relacionamento com a Caixa Econômica Federal;

7.2.9. Empresas que tenham contrato no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial rescindido em razão de descumprimento contratual;

7.2.10. Pessoas jurídicas em consórcio, em razão da baixa complexidade do objeto, considerando também que o valor econômico e a natureza e forma da execução não exige capacidade extraordinária da empresa escolhida.

7.3. Para fins do disposto no subitem 7.2 deste Edital, considera-se participação indireta a existência de qualquer vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista entre o autor do projeto, pessoa física ou jurídica, e a proponente ou responsável pelos serviços, fornecimentos e obras, incluindo-se os fornecimentos de bens e serviços a estes necessários.

7.4. Os impedimentos previstos neste Edital alcançam a proponente que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade do impedimento ou da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica da proponente.

7.5. As hipóteses de vedação à participação de que trata este Edital, constatadas em qualquer fase do certame, ensejam a inabilitação da proponente.

## **8. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS.**

8.1. Todos os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e de PROPOSTA TÉCNICA, deverão ser apresentados presencialmente através da Central de Atendimento ao Cidadão.

## **9. CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS**

9.1. Os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão conter:

9.1.1. O Requerimento de Seleção, conforme modelo do Anexo II do Edital, a proponente declara:

9.1.1.1. Aceita integral e irrestrita todas as condições estabelecidas no **Chamamento Público nº 01/2025 - SMH** e se submeterá a todas as normas e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;

9.1.1.2. Tem pleno conhecimento de que a Seleção, nos termos do **Edital do Chamamento Público nº 01/2025 - SMH**, não implicará obrigatoriamente na contratação pelo Agente Financeiro autorizado. A contratação dependerá da aprovação do Agente Financeiro do MCMV/FAR, do Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor do Programa, e da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR;

9.1.1.3. Conhece e aceita 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, 725 de 15/06/2023; 1.482 de 21/11/2023 e Nº 488, DE 19 DE MAIO DE 2025;

9.1.1.4. Tem 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 Lei nº 14.620/2023, 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; e que não incorre em nenhum dos impedimentos previstos na Portaria MCID nº 724, de 2023, para participação na linha de atendimento;

9.1.1.5. Está impedida de dar qualquer outra destinação ao terreno objetivado, senão aquela prevista no **Edital do Chamamento Público nº 01/2025 - SMH** sob pena de incorrer em todas as sanções legais cabíveis;

9.1.1.6. Aceita que o prazo de validade da sua proposta técnica é de 06 (seis) meses e que, decorrido esse prazo, sem convocação para assinatura do Termo de Seleção, ficará liberada dos compromissos assumidos;

## **10. HABILITAÇÃO.**

10.1. Para habilitação neste Chamamento Público, fase do procedimento em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade da proponente de realizar o objeto do procedimento, as participantes deverão apresentar os documentos e cumprir os requisitos elencados no Item 10 deste Edital.

10.1.1. O cumprimento dos requisitos de habilitação e a validade dos documentos serão averiguados relativamente à data limite para entrega dos documentos.

10.2. Os documentos exigidos para habilitação deverão ser apresentados preferencialmente de forma ordenada sequencialmente por item de habilitação, de modo a facilitar sua análise.

10.3. A documentação de habilitação poderá ser apresentada em original, por cópia ou por publicação em órgão de imprensa oficial, ou ainda, extraídos via internet, sujeitos à consulta e aceitação condicionada à verificação de veracidade via internet.

10.3.1. A prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular, quando solicitada, poderá ser feita perante agente da Comissão, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal.

10.4. Para efeito de validade dos documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista e certidão negativa de falência, se outro prazo não constar de ato normativo ou do próprio documento, será considerado o período de 06 (seis) meses entre a data de sua expedição e a data fixada para apresentação da documentação.

10.5. A proponente deverá apresentar os documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista correspondentes ao estabelecimento (matriz ou filial) através do qual pretende firmar o contrato. Se a proponente for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz, como a prova de regularidade para com a Fazenda Federal conjunta com a Seguridade Social (INSS), para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e para com a Justiça do Trabalho (CNDT).



10.6. A prova de regularidade deverá ser feita por Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa.

10.6.1. Considera-se Positiva com efeitos de Negativa a Certidão em que conste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora, ou cuja exigibilidade esteja suspensa, nos termos do art. 151 do Código Tributário Nacional, por moratória, ou pelo depósito de seu montante integral, ou pelas reclamações e pelos recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo ou pela concessão de medida liminar em mandado de segurança ou pela concessão de medida liminar ou de tutela antecipada, em outras espécies de ação judicial, ou pelo parcelamento.

10.7. Constituem motivos para **INABILITAÇÃO** da proponente, após esgotadas as possibilidades de saneamento nos termos do disposto do **Item 13** deste Edital:

10.7.1. A não apresentação da documentação exigida para habilitação;

10.7.2. A apresentação de documentos com prazo de validade vencido, na data fixada para sua apresentação;

10.7.3. A substituição dos documentos exigidos para habilitação por protocolos de requerimento de certidão;

10.7.4. A apresentação de documentos que contenham informações inverídicas;

10.7.5. A mesclagem de documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista de estabelecimentos diversos, exceto prova de regularidade para com a Fazenda Federal conjunta com a Seguridade Social (INSS), para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e para com a Justiça do Trabalho (CNDT);

10.7.6. O não cumprimento dos requisitos de habilitação técnica;

10.7.7. O não atendimento aos saneamentos e/ou diligências, quando solicitados, dentro do prazo estabelecido.

#### 10.8. **Habilitação Jurídica**

10.8.1. A habilitação jurídica visa a demonstrar a capacidade de a proponente exercer direitos e assumir obrigações, e a documentação a ser apresentada por ela limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada, nos seguintes termos:

10.8.1.1. Para Sociedades Empresárias em geral: Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor e alterações subsequentes, devidamente registrados. Se as alterações tiverem sido consolidadas em um só documento, devidamente registrado, bastará a apresentação do ato constitutivo consolidado, documento que consubstancia a consolidação de todas as alterações realizadas, devendo ser apresentadas eventuais alterações posteriores à consolidação.

10.8.2. Para Sociedade empresária do tipo S.A.: Ato constitutivo e alterações subsequentes, acompanhados de documentos de eleição de seus administradores, em exercício. Se as alterações tiverem sido consolidadas em um só documento, devidamente registrado, bastará a apresentação do ato constitutivo consolidado, documento que consubstancia a consolidação de todas as alterações realizadas, devendo ser apresentadas eventuais alterações posteriores à consolidação.

10.8.3. Para Sociedades Empresárias Estrangeiras em funcionamento no País: Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

#### 10.9. Qualificação Técnica.

10.9.1. Para a qualificação **TÉCNICO-OPERACIONAL**, serão exigidos:

10.9.1.1. No mínimo 02 (dois ) atestados ou certidões, emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, para a empresa sendo 01(um) necessariamente emitido pelo Conselho de Classe onde a empresa encontre-se inscrita, demonstrando experiência mínima em elaboração de projeto executivo habitacional vertical (mínimo 100 unidades); e ainda, que demonstre sua capacidade operacional e aptidão para execução, através da comprovação da proponente em já ter executado empreendimentos imobiliários habitacionais, coletivo e verticais com no mínimo, 2.000,00m<sup>2</sup> de área construída e no mínimo 4 pavimentos em sistema construtivo passível de licenciamento pela Caixa Econômica Federal;

10.9.1.2. Registro ou inscrição da pessoa jurídica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, em vigência.

10.9.2. A experiência exigida neste Edital deverá ser comprovada por meio de atestado de titularidade da proponente, de Sociedade de Propósito Específico – SPE da qual a proponente seja sócia, de consórcio do qual a proponente seja integrante; ou de pessoa jurídica diversa da proponente (integrante ou não do mesmo grupo econômico da proponente), nos casos de ocorrência de alterações societárias e de fusão, incorporação ou cisão de pessoas jurídicas, desde que o atestado esteja acompanhado de prova documental e inequívoca da transferência definitiva do acervo técnico da empresa antecessora para a sucessora (proponente).

10.9.3. No caso de apresentação por proponente de atestado de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte, se o atestado ou o contrato de constituição do consórcio não identificar a atividade desempenhada por cada consorciado individualmente, serão adotados os seguintes critérios na avaliação de sua qualificação técnica:

10.9.3.1. Caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio homogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada empresa consorciada na proporção quantitativa de sua participação no consórcio, salvo nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, em que todas as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada uma das empresas consorciadas;

10.9.3.2. Caso o atestado tenha sido emitido em favor de consórcio heterogêneo, as experiências atestadas deverão ser reconhecidas para cada consorciado de acordo com os respectivos campos de atuação, inclusive nas licitações para contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

10.9.3.3. O(s) atestado(s) deverá (ão) conter, naquilo que for pertinente ao solicitado neste Edital:

10.9.3.3.1. Prazo contratual;

10.9.3.3.2. Datas de início e término;

10.9.3.3.3. Local da prestação dos serviços;

10.9.3.3.5. Quantidades executadas;

10.9.3.3.6. Caracterização do bom desempenho da proponente;

10.9.3.3.7. Identificação da pessoa jurídica emitente bem como o nome e o cargo do signatário;

10.9.3.3.8. Outros dados característicos.

10.9.3.4. A ausência destes dados ou a apresentação de informações insuficientes para a compreensão do documento podem ensejar a recusa ao reconhecimento do documento.

10.9.3.5. A Comissão poderá fazer diligências para esclarecimentos necessários, quando entender que é possível suprir a falha do documento ou da informação correspondente.

10.9.3.6. Somente serão aceitos atestados expedidos após a conclusão do contrato.

10.9.4. Para a qualificação **TÉCNICO-PROFISSIONAL**, exige-se

10.9.4.1. No mínimo uma Certidão de Acervo Técnico (CAT), registrada no conselho profissional competente, de profissional engenheiro e/ou arquiteto com atribuição conferida pelo respectivo conselho, que comprove experiência mínima em elaboração de projeto executivo habitacional vertical (mínimo 100 unidades) em sistema construtivo passível de licenciamento pela Caixa Econômica Federal; e sua responsabilidade técnica para a execução de empreendimentos imobiliários para edificações habitacionais coletivas verticais, com no mínimo, 2.000,00m<sup>2</sup> de área construída e no mínimo 4 pavimentos em sistema construtivo passível de licenciamento pela Caixa Econômica Federal;

10.9.4.2. Registro ou inscrição do(s) profissional(is) detentor(es) da(s) CAT(s) apresentada(s) para cumprimento deste Edital, emitido pelo conselho profissional competente, em vigência.

10.9.5. São exigidos, também, **OUTROS DOCUMENTOS**, a saber:

10.9.5.1. Declaração de Responsabilidade, conforme modelo do Anexo III, de que a proponente tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto do presente Chamamento Público.

10.9.5.2. A proponente poderá, às suas expensas, realizar visitas técnicas aos locais onde implantados os empreendimentos, com o objetivo de tomar conhecimento detalhado de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução das obras/serviços.

10.9.5.3. Na hipótese do item anterior, a proponente, poderá solicitar acompanhamento de profissional da Secretaria Municipal de Planejamento e Ordenamento Urbano ou Habitação nas visitas técnicas para conhecimento das condições dos locais onde serão realizadas as obras/serviços.

10.9.5.4. O agendamento com o profissional para acompanhamento será feito de acordo com as possibilidades da Administração, observadas as prioridades do Serviço Público.

10.9.5.5. Eventual impossibilidade de acompanhamento ou incompatibilidade de agenda dos profissionais do Município, não serão motivo de impedimento, adiamento ou suspensão do processo de chamamento e não implicará em devolução de prazos ou de alegação de nulidades.

10.9.5.6. Para o agendamento de eventual acompanhamento, a proponente, durante o período de publicidade do Chamamento Público, poderá solicitar o agendamento através do e-mail [habitacao@amparo.sp.gov.br](mailto:habitacao@amparo.sp.gov.br).

10.9.5.7. Alegações posteriores relacionadas com o desconhecimento das condições locais pertinentes à execução do objeto do presente Chamamento Público não serão válidas, nem desobrigam a execução das obras/serviços.

10.9.5.8. A empresa selecionada apresentará, no ato da assinatura do Termo de Seleção, comprovante de vínculo do(s) detentor(es) da(s) CAT(s), com a proponente, apresentada(s) para cumprimento deste Edital, em qualquer uma das seguintes situações:

10.9.5.8.1. Se o profissional for do quadro permanente da proponente, a comprovação se fará pela juntada do registro na carteira de trabalho ou da ficha de registro de empregados;

10.9.5.8.2. Se o profissional for sócio, administrador ou proprietário, a comprovação se fará através da juntada do Ato Constitutivo em vigor (estatuto ou contrato social, conforme o caso);

10.9.5.8.3. Se o profissional for autônomo contratado, a comprovação se fará pela juntada do contrato respectivo.

10.9.5.9. O(s) profissional(is) detentor(es) da(s) CAT(s), apresentado(s) para cumprimento deste Edital integrarão a equipe técnica responsável pelos serviços.

10.9.5.10. Será admitida a substituição dos profissionais indicados para atendimento deste Edital, por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Comissão.

10.10. Será exigido, também, no rol de **OUTROS DOCUMENTOS**, a apresentação de Certificado do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H, conforme exigência da Caixa Econômica Federal.

#### **10.11. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista.**

10.11.1. Para a habilitação Fiscal, Social e Trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos ou documentos:

10.11.1.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Economia ou Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral.

10.11.1.2. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Municipal.

10.11.1.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e para com a Seguridade Social – INSS, que deverá ser comprovada através da apresentação da Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

10.11.1.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, que deverá ser comprovada pela apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal (correspondente a Tributos Mobiliários) expedida pelo Município em que o estabelecimento estiver situado.

10.11.1.5. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS através do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal.

10.11.1.6. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

10.11.1.7. Declaração de Cumprimento de Requisitos de Habilitação, conforme Modelo, assinada por representante legal da proponente:

10.11.1.7.1. Declaração de que não outorga trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menor de 18 (dezoito) anos, e qualquer trabalho a menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

10.11.1.7.2. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;

10.11.1.7.3. Declaração de que cumpre os requisitos para a habilitação;

10.11.1.7.4. Declaração de ciência em relação ao inteiro teor deste Edital e de seus anexos e concordância com suas condições;

10.11.1.7.5. Declaração de que sua proposta econômica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega da proposta junto ao Agente Financeiro;

10.11.1.7.6. Declaração de que inexistente impedimento a sua habilitação e que comunicará a superveniência de ocorrência impeditiva ao Município;

10.11.1.7.7. Declaração de que observa os incisos III e IV do art. 1º e que cumpre o disposto no inciso III do art. 5º, todos da Constituição Federal, que veda o tratamento desumano ou degradante;

10.11.1.8. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, que deverá ser comprovada pela apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal Estadual;

10.11.1.9. A falsidade das declarações de que tratam o item anterior sujeitará a proponente às sanções previstas neste Edital, sem prejuízo de outras medidas legalmente previstas.

#### **10.12. Habilitação Econômico-Financeira**

10.12.1. De forma a demonstrar a aptidão econômica da proponente para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, as participantes deverão apresentar Certidão negativa de feitos sobre falência, expedida pelo(s) cartório(s) distribuidor(es) da sede da pessoa jurídica.

10.13. O Município de Amparo poderá requisitar diligências para que sejam trazidas e atualizadas informações do Poder Judiciário quanto ao cumprimento de plano de recuperação judicial deferido.

10.14. Para atender exigência da Caixa Econômica Federal - CEF, as construtoras devem apresentar Declaração expedida pela CAIXA, que demonstre que a construtora obteve conceito de risco de crédito válido que permite contratar empreendimentos imobiliários no Programa Minha Casa Minha Vida.

10.15. A critério da CAIXA, o limite de crédito mencionado no item anterior poderá ser demonstrado ou reforçado mediante criação de SPE, com participação societária de construtora com limite suficiente, devendo tal eventual circunstância ser especificada, com justificativa e compromisso válido de constituição da SPE, que deverá ser submetido à apreciação da instituição financeira.

10.16. Havendo recusa posterior da CAIXA para a hipótese da cláusula anterior, a Construtora selecionada será declarada inabilitada, chamando-se, na ordem de classificação, a próxima classificada.

10.17. No ato da assinatura do Termo de Seleção, a pessoa jurídica classificada em 1º lugar no **Chamamento Público nº 01/2025 – SMH** deverá comprovar adicionalmente:

10.17.1. **para o caso de empresas em recuperação judicial:** cópia do ato de nomeação do administrador judicial ou se o administrador for pessoa jurídica, o nome do profissional responsável pela condução do processo, e ainda, declaração, relatório ou documento equivalente do juízo ou do administrador, de que a pessoa jurídica está cumprindo o plano de recuperação judicial.

10.17.2. **para o caso de empresas em recuperação extrajudicial:** comprovação documental de que está cumprindo as obrigações do plano de recuperação extrajudicial.

10.18. Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 02 (dois) últimos exercícios sociais exigíveis, assinados por bacharel ou técnico em Ciências Contábeis, legalmente habilitados, constando nome completo e registro profissional, que comprovem a boa situação financeira da pessoa jurídica, vedada a sua substituição por balancetes ou Balanços Provisórios, apresentados na forma abaixo discriminada:

10.18.1. No caso específico de Sociedade por Ações (Sociedade Empresária do Tipo S. A.): o Balanço e Demonstração contábeis deverão ser apresentados por publicação no órgão oficial da União ou do Estado ou do Distrito Federal, conforme o lugar em que esteja situada a sede da companhia, ou em outro jornal de grande circulação editado na localidade em que está situada a sede da companhia, ou ainda, se no lugar em que estiver situada a sede da companhia não for editado jornal, por publicação em órgão de grande circulação local.

10.18.2. As Microempresas (ME) ou Empresas de Pequeno Porte (EPP), ainda que sejam enquadradas no SIMPLES, deverão apresentar Balanço Patrimonial assinado por bacharel ou técnico em ciências Contábeis, legalmente habilitado, constando nome completo e registro profissional, referente ao último exercício social exigível.

10.18.3. As sociedades constituídas há menos de 12 (doze) meses, no exercício social em curso, deverão apresentar o Balanço de Abertura.

10.18.4. Consideram-se últimos exercícios sociais exigíveis, os exercícios imediatamente anteriores ao encerrado, até o dia 30 de abril de cada ano. Após essa data, com base no art. 1078 do Código Civil, os últimos exercícios sociais exigíveis serão os imediatamente anteriores, para todas as empresas (inclusive aquelas que optam pelo lucro real ou presumido ou utilizam o Sistema Pública de Escrituração Digital – SPED).

10.18.5. O Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social da sede (matriz) poderão ser apresentados através de cópia da Escrituração Contábil Digital (ECD).

10.18.6. As empresas que apresentam Escrituração Contábil Digital (ECD) trimestral deverão apresentar os quatro balanços trimestrais referentes ao último exercício social exigível, nos termos deste Edital.

10.18.7. A boa situação financeira será comprovada se a proponente demonstrar que possui Índice de Liquidez Corrente (ILC) igual ou acima de 1,00 (um com duas casas decimais), Índice de



Liquidez Geral (ILG) preferencialmente igual ou acima de 1,00 (um com duas casas decimais) e Índice de Solvência Geral (ISG) igual ou acima de 1,00 (um com duas casas decimais).

10.18.7.1. Caso a proponente apresente um Passivo Circulante ou a soma do Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo iguais a zero, para efeito de cálculo, este valor será automaticamente substituído pelo número 1 (um).

10.18.7.2. Caso a proponente apresente o ILC ou o ISG menor que 1,00 (um com duas casas decimais) estará inabilitada.

10.18.7.3. Caso a proponente apresente o ILC acima de 1,00 (um com duas casas decimais) e o ILG menor que 1,00 (um com duas casas decimais), para que a empresa seja habilitada o ILG deverá ser compensado através da apresentação de um ISG no mínimo igual a 1,00 (um com duas casas decimais) somado ao valor necessário para que o ILG se torne igual a 1,00 (um com duas casas decimais) através da seguinte fórmula:  $ISG=1-ILG-1$ , na qual:

10.18.7.3.1. **ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE (ILC)**: indica quanto a empresa possui em recursos disponíveis, bens e direitos realizáveis em curto e médio prazo para fazer face ao total de suas obrigações de curto e médio prazo e será obtido através da seguinte fórmula:  $ILC=ACPC$  onde: AC corresponde a Ativo Circulante e PC representa o Passivo Circulante.

10.18.7.3.2. **ÍNDICE DE LIQUIDEZ GERAL (ILG)**: indica quanto a empresa possui em disponibilidades, bens e direitos realizáveis a curto, médio e longo prazo para quitar suas obrigações a curto, médio e longo prazo e será obtido através da seguinte fórmula:  $ILG=AC+RLPPC+ELP$ , onde AC representa Ativo Circulante, RLP significa Realizável a Longo prazo, PC se refere a Passivo Circulante, ELP representa Exigível a Longo Prazo.

10.18.7.3.3. **ÍNDICE DE SOLVÊNCIA GERAL (ISG)**: indica quanto a empresa dispõe em Ativos (totais) para quitar suas obrigações a curto, médio e longo prazo e será obtido através da seguinte fórmula:  $ISG=ATPC+ELP$ , Onde, AT = Ativo Total, PC = Passivo Circulante e ELP = Exigível a Longo Prazo.

10.19. A Proponente deverá demonstrar capital social integralizado de, no mínimo, R\$ 758.400,00 (setecentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais), correspondente a aproximadamente 10% do valor referencial do objeto da futura contratação (R\$ 7.584.000,00), devendo a comprovação ser feita, relativamente à data da apresentação dos documentos de habilitação, mediante a apresentação do Ato Constitutivo em vigor (estatuto ou contrato social, conforme o caso) ou Certidão Simplificada, registrados na Junta Comercial ou no Cartório competente, ou ainda, Balanço Patrimonial apresentado na forma deste Edital.

## **11. PROPOSTA TÉCNICA**

11.1. A PROPOSTA TÉCNICA será elaborada e apresentada pela proponente e avaliada pela Comissão de acordo com os seguintes critérios objetivos:

11.1.1. **Critério A : Eficiência Quanto ao Prazo de Entrega** : De empreendimentos já entregues no âmbito de Programas voltados à execução de habitação de interesse social, cuja comprovação se dará por meio de apresentação de contratos assinados pela instituição financeira, na qual conste claramente o número de unidades contratadas nos últimos (05) cinco anos, com respectivos prazos de execução, necessariamente acompanhados do respectivo Certificado de Conclusão de Obras,

emitido pela instituição financeira ou por autoridade local ou Habite-se, assinado pela autoridade local, considerando a seguinte matriz:

11.1.1.1. **Para cada empreendimento** no qual tenham sido produzidas **até 50 UHs** - Unidades Habitacionais - com prazo máximo de execução de **até 30 meses**, serão atribuídos **2 (dois) pontos**, **com acréscimo de 1 (um) ponto para cada mês de antecipação da entrega** em relação ao prazo previsto (por empreendimento).

11.1.1.2. **Para cada empreendimento** no qual tenham sido produzidas entre **51 e 150 UHs**, com prazo máximo de execução de **até 36 meses**, serão atribuídos **3 (três) pontos**, **com acréscimo de 1 (um) ponto para cada mês de antecipação da entrega** em relação ao prazo previsto (por empreendimento).

11.1.1.3. **Para cada empreendimento** no qual tenham sido produzidas **acima de 151 UHs**, com prazo máximo de execução de **até 48 meses**, serão atribuídos **4 (quatro) pontos**, **com acréscimo de 1 (um) ponto para cada mês de antecipação da entrega** em relação ao prazo previsto (por empreendimento).

11.1.2. **Critério B: Maior Número de Contratações.** **Contratos** celebrados **voltados à execução de habitação de interesse social**, cuja comprovação se dará por meio de apresentação de contratos assinados pela instituição financeira, na qual conste claramente o número de unidades contratadas nos últimos 05 (cinco) anos será atribuída serão atribuídos **2 (dois) pontos para cada 100 UHs contratadas**.

11.1.3. **Critério C: Maior número de unidades efetivamente produzidas.** cuja comprovação se dará por meio de **declaração assinada por instituição financeira reconhecida, na qual conste claramente o número de unidades efetivamente produzidas nos últimos 02 (dois) anos**. Serão atribuídos **1 (um) ponto para cada 100 UH**, efetivamente produzidas.

11.2. A Proposta Técnica contendo o Quadro de Pontuação deverá ser elaborada por meio de planilha que deverá ser preenchida pela proponente.

Apresentação e descrição das soluções construtivas propostas para a execução do empreendimento habitacional, as quais devem estar em consonância com a Norma de Desempenho 15.575/13;

11.3. O preenchimento da planilha deve ter redação em língua portuguesa, sem rasuras, emendas, borrões ou entrelinhas e ser datada.

11.4. A proponente deverá salvar as tabelas produzidas, em documento PDF, preferencialmente em folha timbrada, cujo documento deverá ser datado e assinado pelo representante legal da proponente ou por pessoa legalmente habilitada para a representação.

11.5. É permitida a identificação e assinatura digital por pessoa física ou jurídica em meio eletrônico, mediante certificado digital emitido em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos do disposto na Lei Federal nº 14.063/2020.

11.6. Serão **DECLASSIFICADAS** as propostas:

11.6.1. Que deixarem de apresentar o Quadro de Pontuação;

11.6.2. Que obtiverem nota final inferior a “10” (dez) pontos no somatório dos critérios estabelecidos no subitem 11.1 deste Edital;

11.6.3. Que contiverem vícios insanáveis;

11.6.4. Que apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital, desde que insanável;

11.6.5. Das proponentes que não responderem aos saneamentos e/ou diligências, quando solicitados, dentro do prazo estabelecido.

11.7. A Comissão classificará as propostas em ordem decrescente a partir das informações contidas no Quadro de Pontuação gerado a partir da planilha apresentada por cada proponente.

11.8. Havendo eventual empate entre propostas serão utilizados os seguintes critérios de desempate, nesta ordem:

11.9.1. O maior volume de unidades habitacionais produzidas nos últimos 02 (dois) anos, no menor lapso temporal;

11.9.2. O maior número de contratos celebrados junta a Caixa Econômica Federal no âmbito de Programas Federais voltados à execução de habitação de interesse social;

11.9.3. Certificação ISO 9001 (qualidade de gestão da construção);

11.9.4. Certidão de Registro junto à CBIC, SINDUSCON ou entidade de classe similar

11.9.5. Sorteio para desempate.

11.10. Na hipótese da necessidade de sorteio para desempate, o ato será público e realizado pela comissão de maneira online com a notificação-convite público para o acompanhamento, mediante link para acesso.

## **12. DA ORDEM E DA ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, DO FORMULÁRIO AUXILIAR DE ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO E DA PROPOSTA TÉCNICA E RESULTADO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

12.1. A Comissão fará a análise e validação dos documentos, habilitando e classificando os proponentes que tiverem cumprido as regras deste Edital, certificando o resultado que será publicado para os efeitos legais.

12.2. A Comissão publicará o resultado do julgamento com a lista das empresas habilitadas e a respectiva classificação no Diário Oficial do Município e dará acesso aos interessados que assim requererem ao processo aonde os respectivos documentos estiverem anexados.

12.2.1. O prazo para recurso será de 05 (cinco) dias corridos a partir da respectiva publicação, e o prazo de contrarrazões será de 05 (cinco) dias corridos contados do dia de encerramento para a apresentação dos recursos.

12.2.2. Os prazos referidos no item anterior não se interrompem nem se suspendem em razão de requerimento ou deferimento do acesso mencionado no item **12.2**.

12.3. O resultado do julgamento dos recursos será publicado no Diário Oficial do Município, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

## **13. DILIGÊNCIAS E SANEAMENTO.**

13.1. Em qualquer fase do Chamamento Público, a Comissão poderá promover as diligências que entender necessárias e adotar medidas de saneamento, com a finalidade de esclarecer informações, corrigir impropriedades na documentação de habilitação e da proposta técnica, ou complementar a instrução do processo, observado que:

13.1.1. Tendo vista os princípios da Administração Pública, em especial o do interesse público, poderá ser estabelecido prazo fatal para que a proponente atenda o solicitado;

13.1.2. A Comissão poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, acessível às participantes, atribuindo-as validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

13.1.3. Constituem falhas formais, passíveis de serem supridas de ofício pela Comissão: a omissão na documentação ou a documentação apresentada com data de validade vencida, quando passíveis de serem sanadas mediante consulta gratuita a sítio oficial na internet. Nestas hipóteses, a Comissão poderá juntar a documentação obtida em diligência nos autos do processo.

13.1.4. Constituem falhas formais, que poderão ser sanadas com a solicitação à proponente para posterior juntada no processo: a omissão ou o erro no preenchimento das declarações das proponentes.

13.1.5. Poderá ser realizada complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelas proponentes para apurar fatos existentes à época da data limite para entrega dos documentos.

13.1.6. Poderá ser procedida a atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data limite para entrega dos documentos.

#### **14. DA INDICAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA CLASSIFICADA EM 1º LUGAR NO Chamamento Público nº 01/2025 – SMH E HOMOLOGAÇÃO.**

14.1. A indicação da pessoa jurídica classificada em 1º lugar no Chamamento Público nº 01/2025 - SEHAB e a homologação do Chamamento Público serão publicadas no Diário Oficial do Município de Amparo.

#### **15. TERMO DE SELEÇÃO**

15.1. A Comissão notificará a pessoa jurídica classificada em 1º lugar no **Chamamento Público nº 01/2025 – SMH** para assinar o Termo de Seleção e o Termo de Ciência e de Notificação, cujas minutas integram os anexos deste Edital.

15.2 A empresa mais bem classificada terá o prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da notificação, para assinar o Termo de Seleção e o Termo de Ciência e de Notificação, sob pena de decair o direito de seleção, sem prejuízo da aplicação da penalidade de impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Direta e Indireta do Município de Amparo por até 03 (três) anos.

15.2.1. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 01 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Comissão.

15.3. No ato da assinatura do Termo de Seleção, a pessoa jurídica classificada em 1º lugar no **Chamamento Público nº 01/2025 – SMH** se obriga a apresentar os seguintes documentos:

15.3.1. Procuração ou Ato Constitutivo;

15.3.2. Cédula de Identificação;

15.3.3. Comprovante de vínculo do(s) detentor(es) do(s) Certificado de Acervo Técnico (CAT), apresentada(s) para cumprimento do subitem **10.9.4** do Edital, com a proponente, em qualquer uma das situações previstas no referido subitem;

15.3.4. Termo de Ciência e de Notificação, cujo modelo consta nos anexos do presente Edital;

15.3.5. No caso de pessoa jurídica em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá apresentar adicionalmente os documentos elencados neste Edital para a hipótese.

15.4. A não apresentação dos documentos solicitados impedirá a assinatura da pessoa jurídica vencedora, implicando a aplicação de penalidades cabíveis estabelecidas neste Edital.

15.5. Quando a pessoa jurídica classificada em 1º lugar no **Chamamento Público nº 01/2025 – SMH** convocada, dentro do prazo de validade de sua proposta, não mantiver habilitação regular ou se recusar a assinar o Termo de Seleção, é facultado ao Município:

15.5.1. Revogar o Chamamento Público, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, observado o disposto neste Edital;

15.5.2. Convocar as pessoas jurídicas remanescentes no Chamamento Público, na ordem de classificação, para, após procedida nova homologação, assinar o Termo de Seleção.

15.6. Além das situações previstas neste Edital, é vedada a celebração de Termo de Seleção com o Município ou sua execução com pessoa jurídica na qual haja administrador ou sócio com poder de direção, com vínculo de parentesco com agente político, no Município de Amparo.

## **16. DA PROPOSTA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO.**

16.1. A pessoa jurídica selecionada deverá apresentar à Caixa Econômica Federal, após a emissão do Termo de Seleção, a proposta contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa MINHA CASA MINHA VIDA, conforme prazo a ser especificado pela Caixa Econômica Federal.

16.2. A proposta a ser apresentada pela empresa deverá considerar as especificações mínimas para unidades habitacionais (apartamentos), conforme Portaria MCID 725 de 15/06/2023 e suas alterações.

16.3. Como condição para a contratação da operação, a pessoa jurídica selecionada deverá obter conceito de análise de risco de crédito favorável junto à Caixa Econômica Federal, sob pena de desclassificação.

16.4. Findo o prazo estipulado neste Edital sem que a pessoa jurídica tenha apresentado a proposta com a documentação solicitada ou sem que tenha obtido o conceito de análise de risco de crédito favorável previsto neste Edital, a critério do Município, o Termo de Seleção será revogado, podendo ser convidada a pessoa jurídica classificada em segundo lugar no Chamamento Público,

e assim, sucessivamente, até que uma pessoa jurídica obtenha êxito de sua contratação junto ao Agente Financeiro.

## **17. GARANTIA CONTRATUAL.**

17.1. A selecionada deverá apresentar Garantia Contratual conforme normas e regulamentações da Caixa Econômica Federal.

17.2. A selecionada responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, conforme disposição do art. nº 618 do Código Civil Brasileiro.

## **18. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.**

18.1. Serão aplicadas à proponente responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:

18.1.1. **Multa Compensatória** em valor não inferior a 0,5% do valor referencial do objeto da futura contratação e não superior a 30%, nas seguintes infrações:

18.1.1.1. Não celebrar o Termo de Seleção ou não entregar a documentação exigida para a contratação junto ao Agente Financeiro, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

18.1.1.2. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o Chamamento Público ou prestar declaração falsa durante o procedimento;

18.1.1.3. Fraudar o Chamamento Público;

18.1.1.4. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

18.1.1.5. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do Chamamento Público;

18.1.1.6. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013 Lei Anticorrupção), conforme segue:

18.1.1.6.1. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do Chamamento Público;

18.1.1.6.2. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato do Chamamento Público;

18.1.1.6.3. Afastar ou procurar afastar proponentes, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

18.1.1.6.4. Fraudar o Chamamento Público;

18.1.1.6.5. Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar do Chamamento Público.

18.1.2. **Impedimento de contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Amparo**, pelo prazo máximo de 03 (três) anos, nas seguintes infrações, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave:

18.1.2.1. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;



18.1.2.2. Não celebrar o Termo de Seleção ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.

18.1.3. **Declaração de Inidoneidade** para contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos, nas hipóteses previstas no subitem anterior, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar e contratar e, ainda, nas seguintes hipóteses:

18.1.3.1. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o Chamamento Público ou prestar declaração falsa durante o procedimento;

18.1.3.2. Fraudar o procedimento de Chamamento Público;

18.1.3.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

18.1.3.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do Chamamento Público;

18.1.3.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), conforme segue:

18.1.3.5.1. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do Chamamento Público;

18.1.3.5.2. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato do Chamamento Público;

18.1.3.5.3. Afastar ou procurar afastar proponentes, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

18.1.3.5.4. Fraudar o Chamamento Público;

18.1.3.5.5. Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar do Chamamento Público.

18.1.3.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

18.1.3.6.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

18.1.3.6.2. As peculiaridades do caso concreto;

18.1.3.6.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

18.1.3.6.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

18.1.3.6.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

18.2. Na aplicação da sanção de multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data de sua intimação.

18.3. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 02 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará a proponente para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

18.4. É admitida a reabilitação da proponente perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

18.4.1. Reparação integral do dano causado à Administração Pública;

18.4.2. Pagamento da multa;

18.4.3. Transcurso do prazo mínimo de 01 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 03 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

18.4.4. Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

18.4.5. Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos no subitem 18.4 deste Edital.

18.5. A sanção pelas infrações de apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o procedimento de Chamamento Público e praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013 exigirá como condição de reabilitação da proponente, adicionalmente ao subitem anterior, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

18.6. A penalidade de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

18.7. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração.

18.8. Da aplicação das sanções de multa e impedimento de contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da intimação.

18.8.1. O recurso de que trata esse subitem deste Edital será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 05 (cinco) dias corridos, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, contado do recebimento dos autos.

18.9. Da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, contado do seu recebimento.

## **19. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL**

19.1. O Município de Amparo, por seus Órgãos da Administração Direta ou Indireta, ou setores competentes, poderá, supletivamente ao Agente Financeiro, acompanhar a execução dos serviços de acordo com os projetos, cadernos de encargos e especificações e cronogramas das obras/serviços.

19.2. A presença de pessoal do Município de Amparo ou das concessionárias de serviço público durante a execução das obras/serviços, quaisquer que sejam os atos praticados, não implicará em solidariedade ou corresponsabilidade com a selecionada, que responderá única e integralmente pela execução das obras/serviços, inclusive pelos trabalhos executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor.

19.2.1. As concessionárias de cada serviço público serão responsáveis pela fiscalização das obras de infraestrutura a elas afetas e pelo respectivo atestado de conclusão.

19.2.2. O Município de Amparo e as concessionárias de serviço público poderão realizar inspeções periódicas nas obras, acompanhar o cumprimento das medidas de segurança adotadas nos trabalhos, o estado de conservação dos equipamentos de proteção individual e dispositivos de proteção de máquinas e ferramentas que ofereçam riscos aos trabalhadores, bem como a observância das demais condições estabelecidas pelas normas de segurança e saúde no trabalho.

19.2.3. A selecionada deverá manter preposto, durante o período de vigência, para representá-la sempre que for necessário.

## **20. DISPOSIÇÕES FINAIS**

20.1. A seleção realizada na forma preconizada neste **Edital de Chamamento Público** somente terá eficácia se for celebrado contrato no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida entre a Empresa selecionada, Caixa Econômica Federal e mutuário final, não cabendo ao Município ressarcir a empresa por qualquer valor despendido.

20.2. À Comissão além do recebimento e exame dos documentos, caberá o julgamento da obediência às condições do presente Chamamento Público, bem como decidir no tocante às dúvidas ou omissões.

20.3. Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei Federal 14.133/21 e suas alterações, cujas normas, no que couber, ficam incorporadas a este instrumento, independentemente de sua menção ou transcrição.

20.4. Considera-se dia do começo do prazo o primeiro dia seguinte ao da juntada aos autos do ato correspondente, ou quando for o caso, da disponibilização da informação na internet ou da publicação do ato no Diário Oficial.

20.5. Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte se o vencimento cair em dia em que não houver expediente, se o expediente for encerrado antes da hora normal ou se houver indisponibilidade da comunicação eletrônica certificada pela Comissão.

20.6. A participação da pessoa jurídica neste Chamamento Público implica a aceitação de todos os termos deste Edital.

20.7. Fica declarado competente o foro da Comarca de Amparo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas deste Edital, não resolvidas administrativamente.

Amparo, 15 de janeiro de 2026.

Lilian Maria Pereira da Costa  
Secretaria Municipal de Habitação

## TERMO DE REFERÊNCIA

**1- OBJETIVO:** Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para configurar a execução do objeto do Chamamento Público.

Promover a moradia digna no Município de Amparo para famílias residentes no município com renda bruta familiar mensal até R\$ 2.850,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta reais), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV-FAR), operado por meio de pessoa jurídica do ramo da construção civil que tenha capacidade técnica para a elaboração de projetos básicos e executivos, execução de obras e o devido registro imobiliário para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social.

## 2- JUSTIFICATIVA DO CHAMAMENTO

Nos termos do artigo 4º da Lei Orgânica do Município e de acordo com a lei municipal 4292/2023, incumbe ao Município promover e executar programas de construção de moradias populares e garantir, em nível compatível com a dignidade da pessoa humana, a melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico e acesso ao transporte.

A Lei Federal nº 14.620, de 2023, tem como finalidade a aquisição e construção ou requalificação de empreendimentos habitacionais com recursos transferidos ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Com esse intuito, o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, alocou recursos para ampliação do acesso à casa própria para famílias de baixa renda, priorizando o atendimento a famílias definidos como Faixa I, abrindo prazo para inscrição pelos entes públicos de propostas de EHIS em terrenos municipais a serem oportunamente doados ao FAR, conforme previsão do MCMV – FAR.

Através da Portaria MCID nº 784, de 14 de junho de 2023 que 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), operado por meio de empresa do setor de construção civil, a Cidade de Amparo apresentou proposta e foi contemplada com a construção de 48 unidades habitacionais.

Assim, por ter sido contemplada a proposta, necessário se faz a realização de Chamamento Público para selecionar pessoas jurídicas do ramo da construção civil interessadas na produção de EHIS, conforme exigências e procedimentos estabelecidos pelo MCMV-FAR, para o atendimento da população de baixa renda, especialmente em

razão da existência de demanda por moradia, para atender as famílias por meio do MCMV - FAR, de caráter permanente, a fim de ampliar e garantir moradia digna aos munícipes.

### 3- OBJETO

Constitui objeto do presente procedimento, a seleção de pessoa jurídica do ramo da construção civil com capacidade técnica para apresentar proposta junto à Caixa Econômica Federal para elaboração de projetos básicos e executivos, execução de obras e o devido registro imobiliário para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, selecionados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) – FAR.

### 4- ÁREA DESTINADA à EHIS PMCMV

O empreendimento a ser implantado deverá ser edificado em área de propriedade do Município de Amparo, observando-se, as especificações técnicas e quantidades de unidades a ser produzida.

A área selecionada para implantação do empreendimento CONDOMÍNIO ARAUCÁRIA com 48 unidades, está localizada na Rua Iracema de Deus Batoni, Jardim Europa, cadastrada no Registro de Imóveis e Anexos de Amparo sob a matrícula 35850, com área de 3328,24 m<sup>2</sup>, inscrição cadastral municipal:1087.0032.



Localização do terreno





Inserção no território

## **5- ORIENTAÇÕES E ESPECIFICAÇÕES PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

Todos os serviços discriminados neste Termo de Referência deverão ser executados conforme os diretrizes, padrões mínimos exigidas pelo MCMV-FAR, especialmente as constantes na Portaria MCid nº 725, de 15 de junho de 2023 e suas alterações; as exigências técnico-normativas do Agente Financeiro operador do programa – Caixa Econômica Federal (CEF), com a observância rigorosa das normas jurídicas aplicáveis às edificações correspondentes aos EHIS, assim como todas as normas técnicas brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, assim como a observância das demais normas ou orientações pertinentes aplicáveis ao objeto.

É indispensável que a selecionada e respectiva equipe técnica conheça o local do empreendimento para que tenha condições de avaliar a complexidade, condições e as exigências mínimas dos estudos, projetos, serviços e obras a serem desenvolvidos.

Para o empreendimento, a selecionada será responsável pela elaboração e aprovação de todos os projetos necessários, junto aos órgãos competentes, se necessário GRAPROHAB, concessionárias, corpo de bombeiros, e outros, bem como pela construção das unidades habitacionais e pela execução das obras de infraestrutura interna

**Tel: (19) 3817-9300**

**[www.amparo.sp.gov.br](http://www.amparo.sp.gov.br)**

**Av. Bernardino de Campos, 705 - Centro - Paço Municipal "Prefeito Carlos Piffer"**  
**Amparo/SP - CEP 13900-400**



do empreendimento, arcando com todos os tributos, contribuições, emolumentos e demais despesas decorrentes, atendendo todos requisitos constantes deste Edital e a sua adequação ao Programa MCMV-FAR. A empresa interessada se responsabilizará por conhecer e analisar o material técnico disponibilizado neste Termo de Referência e o local de elaboração dos projetos e execução da obra, considerando os serviços a executar e o prazo previsto.

## **6- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E PARTICULARIDADE DO EMPREENDIMENTO**

A selecionada será responsável pela elaboração dos projetos básicos e executivos, pelos projetos necessários ao processo de obtenção de licenças e emissão de alvarás, bem como pelas composições de custos, orçamento, cronograma e documentos para a formalização de contrato junto ao Agente Financeiro do MCMV-FAR, de forma a viabilizar a execução do empreendimento habitacional, nos termos da legislação vigente, regulamentação do programa e das instruções para desenvolvimento dos projetos. A selecionada será responsável também pela contratação do empreendimento que estiver sob sua responsabilidade, junto ao Agente Financeiro do MCMV-FAR, objetivando a execução do empreendimento habitacional, incluindo as obras de edificação e infraestrutura necessárias e a respectiva aprovação junto aos órgãos competentes.

## **7- DOS PROJETOS E DOS DOCUMENTOS:**

O desenvolvimento dos estudos e projetos e do orçamento das obras será realizado após o Chamamento Público, pela selecionada, que será indicada à CEF, com acompanhamento e aprovação pelo Município, devendo ser observadas as orientações constantes neste Termo de Referência, bem como a avaliação de requisitos técnicos e custos pelo Agente Financeiro e as normas do MCMV - FAR.

Deverão ser obrigatoriamente atendidas as especificações urbanísticas de projetos e de obras para a implementação de EHIS, nos termos da Legislação Urbanística Municipal e da Portaria MCid nº 725, de 15 de junho de 2023 e suas alterações. A selecionada será responsável pelas eventuais alterações e correções que devam ser feitas por exigência dos órgãos competentes para obtenção das licenças municipais pertinentes, bem como em qualquer outro serviço e projeto que necessite de aprovação em órgãos e entidades de outros entes estatais. Dentre os projetos necessários, destacam-se:

### **7.1- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO**

O levantamento topográfico deverá ser elaborado de forma a refletir toda a característica do terreno, de forma a possibilitar a elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura do EHIS.

### **7.2- ESTUDOS PRELIMINARES**

Os estudos preliminares consistem em todos os estudos e levantamentos de dados necessários para a elaboração dos projetos, como os estudos hidrológico, investigações geotécnicas e laudos geológicos/geotécnicos, caso necessário.

### **7.3 - PROJETOS DE EDIFICAÇÃO**

Os projetos de edificações das unidades habitacionais e de implantação do EHIS serão aprovados pelo órgão municipal licenciador, seguindo o que determinam as normas legais vigentes, com a emissão do respectivo alvará de construção do empreendimento. A construção de unidades habitacionais deverá atender a tipologia de edificações e os equipamentos internos dos condomínios, conforme as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, previstas na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 e suas alterações. Além das unidades habitacionais, deverão ser construídos os equipamentos internos para o condomínio, previstos na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 e suas alterações.

### **7.4- PROJETOS DE INSTALAÇÕES**

Os projetos de instalações, contemplam as hidrossanitárias, elétricas e de comunicação, telefônicas e antenas para TV, SPDA, prevenção e combate a incêndio, este devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, entre outros que se fizerem necessários.

### **7.5- PROJETOS DE INFRAESTRUTURA**

Os projetos de infraestrutura deverão observar a legislação vigente e as normas da ABNT e as diretrizes do PMCMV. Os eventuais projetos de infraestrutura externa ao EHIS deverão atender a legislação pertinente e serem submetidos à aprovação das respectivas concessionárias de serviços públicos.

### **7.6 PROJETOS ESTRUTURAIS**

Os projetos estruturais contemplam aqueles voltados para as fundações, contenções, escadas, caixas d'água e outros que se fizerem necessários.

### **7.7 PROJETOS EXECUTIVOS**

Os projetos executivos, o memorial descritivo, os orçamentos e as obras de infraestrutura, deverão atender às diretrizes, às especificações mínimas do MCMV - FAR, à legislação vigente e aos requisitos necessários para aprovação e contratação pelo Agente Financeiro. A conclusão desse serviço se dará quando da finalização de todos os projetos, da regularização jurídica e cartorial, visando a contratação da execução dos empreendimentos junto ao Agente Financeiro.

### **7.8 ORÇAMENTO**

A selecionada deverá elaborar orçamento detalhado para as obras de edificações e de infraestrutura com base nos estudos e projetos elaborados, sendo de sua exclusiva responsabilidade o levantamento dos serviços, dos quantitativos e dos demais custos

necessários à construção das unidades habitacionais e demais obras previstas. As planilhas de orçamento referentes aos projetos desenvolvidos deverão ser elaboradas por profissionais específicos da área. A memória de cálculo é parte integrante das planilhas de orçamento e deverá apresentar croquis indicativos da sequência de cálculos, estar separada por etapa de execução, além de seguir a ordem e os códigos da planilha de referência utilizada, conforme orientações do Agente Financeiro do programa.

A composição de preço integra o orçamento e deverá conter o preço proposto por unidade de insumo que integra o serviço a ser realizado. O cronograma físico-financeiro deverá representar a execução prevista para a implantação das obras de infraestrutura e edificação em relação ao tempo, observando o prazo de execução proposto, os itens, as etapas, fases, seus respectivos preços e os pagamentos por parte do Agente Financeiro. O cronograma físico-financeiro deverá ser, obrigatoriamente, compatível com os prazos de execução propostos, com os valores estabelecidos e normas do Agente Financeiro do programa.

#### **7.9 ANOTAÇÕES E REGISTROS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART / RRT)**

Todos os projetos deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de autoria dos projetos e obras, devidamente registrados nos respectivos Conselhos Regionais, de acordo com a categoria profissional e área de atuação correspondente.

### **8- SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS**

A seleção dos proponentes beneficiários será feita exclusivamente pelo Município de Amparo, conforme regramento e prazos estipulados em ato normativo específico. A demanda será encaminhada ao agente financeiro para fins de análise e formalização do processo de aquisição da respectiva unidade habitacional.

### **9- TRABALHO TÉCNICO SOCIAL**

O Trabalho Técnico Social será definido de acordo com as características e o contexto social do empreendimento, conforme o regramento e prazos estipulados em ato normativo específico e estabelecido pelo MCMV-FAR.

### **10- LEGISLAÇÃO, NORMAS E REGULAMENTOS**

A execução dos trabalhos deve, obrigatoriamente, obedecer às normas, especificações e procedimentos orientadores dos processos de desenvolvimento, aprovação e avaliação de produtos e serviços, a partir de parâmetros estabelecidos em:

- I. Lei Federal n.º 14.620, de 13 de julho de 2023, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida;
- II. Lei Federal n.º 11.977, de 07 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;

- III. Portaria MCID n.º 724, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do FAR;
- IV. Portaria MCID n.º 725, de 15 de junho de 2023 e suas alterações, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional com recursos do FAR e do FDS;
- V. Portaria MCID n.º 488, de 19 de maio de 2025, que estabelece a meta e formaliza a abertura de procedimento de apresentação de propostas e contratação de empreendimentos habitacionais no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, e revoga a Portaria MCID n.º 727, de 15 de junho de 2023;
- VI. Portaria MCID n.º 489, de 19 de maio de 2025, que altera a Portaria MCID n.º 725, de 15 de junho de 2023, que 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; todas integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei n.º 14.620, de 13 de julho de 2023.
- VII. Demais legislações, normas e regulamentos urbanísticos e ambientais aplicáveis, nas esferas municipal, estadual e federal e demais normas do PMCMV a serem editadas e que afetem a elaboração dos EHIS.

A selecionada deverá elaborar os trabalhos considerando sempre a qualidade dos estudos, especificações, legislação, normas e resoluções vigentes. Além disso devem ser observados os requisitos de segurança, funcionalidade, adequação ao interesse público, condições de acessibilidade, conceitos de sustentabilidade, arquitetura bioclimática, eficiência energética, economia, facilidade na execução da obra, sua conservação, manutenção, durabilidade, adoção das normas de saúde e de segurança do trabalho e o mínimo impacto ambiental.

A selecionada deverá executar os serviços considerando sempre os requisitos de Segurança do Trabalho adequados, seguindo a Lei Federal n.º 6.514/1977, as Normas Regulamentadoras da Portaria n.º 3.214/78 do Ministério do Trabalho e as normas da ABNT.

A selecionada deverá executar os serviços considerando sempre os requisitos ambientais adequados, seguindo a legislação ambiental vigente (Federal, Estadual e Municipal), as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e as normas da ABNT.

## **11- EQUIPE TÉCNICA E EQUIPAMENTOS**

A selecionada deverá ter disponibilidade técnica para a elaboração dos projetos e execução dos serviços e obras e estarem mobilizadas com equipe capaz de executar os trabalhos simultaneamente, sem comprometimento dos prazos e da qualidade dos mesmos.

A selecionada deverá ter disponibilidade de equipe técnica, instalações e aparelhamento adequado, inclusive equipamentos para execução de ensaios e softwares para análise dos dados coletados, apresentação dos resultados e elaboração dos estudos e projetos, de modo a elaborar todos os serviços previstos neste Termo de Referência e nas legislações do Ministério das Cidades referentes ao MCMV.

Todos os profissionais da equipe técnica deverão ter à sua disposição, fornecidos pela selecionada, os equipamentos e materiais necessários ao desempenho de suas funções no escritório e em campo, incluindo todos os equipamentos de proteção individual necessários e os equipamentos de proteção coletiva aos serviços de campo conforme determina o Ministério do Trabalho, quando exigíveis, bem como ter experiência e habilitação profissional necessária e compatível ao estudo e/ou projeto a ser elaborado sob sua responsabilidade.

## **12- COORDENAÇÃO TÉCNICA E ADMINISTRATIVA DOS SERVIÇOS**

A selecionada deverá apresentar Coordenador, para participar, coordenar e supervisionar os trabalhos durante o andamento de todas as etapas e fases dos serviços.

## **13- ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS/OBRAS**

O Município poderá, supletivamente ao Agente Financeiro, acompanhar na condição de observadora a execução dos serviços de acordo com os projetos, as especificações e os cronogramas das obras de edificação e infraestrutura.

O acompanhamento pela municipalidade, de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da selecionada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade resultante do inadequado uso das normas técnicas, instruções técnicas e legislações vigentes, vícios redibitórios, especificações de materiais impróprios ou de qualidade inadequada. A ocorrência de fatos dessa espécie não implicará em solidariedade ou corresponsabilidade do município ou de seus agentes e representantes com a selecionada, que responderá única e integralmente pela execução do serviço, inclusive pelos trabalhos executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor.

## ANEXO II – REQUERIMENTO DE SELEÇÃO

**Ref.: Chamamento Público nº 01/2025 - SMH**

Pelo presente Termo, a empresa XXXXX inscrita no CNPJ sob nº XXXXX, com sede na Rua XXXXX nº XXXXX Bairro XXXXX, na cidade de XXXXX, Estado XXXXX, e-mail XXXXX, neste ato, representada por XXXXX, portador do RG nº XXXXX e CPF nº XXXXX, vem manifestar seu interesse em apresentar proposta junto à Caixa Econômica Federal para elaboração de projetos básicos e executivos, execução de obras e o devido registro imobiliário para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, selecionados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) – FAR, a serem implantados nas áreas apresentadas no **Item 3** do Edital.

Declaramos, ao assinar este Requerimento, que:

1. aceitamos integral e irrestrita todas as condições estabelecidas no **Chamamento Público nº 01/2025 - SMH** e nos submetemos a todas as normas e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
2. temos pleno conhecimento de que a Seleção, nos termos **Edital do Chamamento Público nº 01/2025 – SMH**, não implicará obrigatoriamente na contratação pelo Agente Financeiro autorizado. A contratação dependerá da aprovação do Agente Financeiro do MCMV/FAR, do Ministério das Cidades, na qualidade de Órgão Gestor do Programa, e da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR;
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, 725 de 15/06/2023 e 488, DE 19/05/2025;
4. 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, de projeto e de obra



para implementação do empreendimento habitacional, nos termos da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023; e que não incorremos em nenhum dos impedimentos previstos na Portaria MCID nº 724, de 2023, para participação na linha de atendimento;

5. estamos impedidos de dar qualquer outra destinação ao terreno objetivado, senão aquela prevista no **Edital do Chamamento Público nº 01/2025 - SMH** sob pena de incorreremos nas sanções legais;

6. aceitamos que o prazo de validade da nossa proposta técnica de 6 (seis) meses e que, decorrido esse prazo, sem convocação para assinatura do Termo de Seleção, ficamos liberados dos compromissos assumidos;

7. para comprovação da regularidade e qualificação no processo de habilitação, apresentaremos anexa a este Requerimento as documentações relacionadas nos **Itens 10 e 11 do Edital do Chamamento Público nº 01/2025 - SMH**.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

[assinatura do representante legal]

## ANEXO III – DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

**Ref.: Chamamento Público nº 01/2025 - SMH**

Declaramos, em atendimento ao subitem **10.9.5** do Edital, que:

1. tomamos conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto do Chamamento Público em epígrafe.
2. apresentaremos, no ato da assinatura do Termo de Seleção, comprovante de vínculo do(s) detentor(es) da(s) CAT(s), apresentada(s) para cumprimento do subitem **10.9.4** do Edital, com a proponente, em qualquer uma das seguintes situações:
  - 2.1 se o profissional for do quadro permanente da proponente, a comprovação se fará pela juntada do registro na carteira de trabalho ou da ficha de registro de empregados;
  - 2.2. se o profissional for sócio, administrador ou proprietário, a comprovação se fará através da juntada do Ato Constitutivo em vigor (estatuto ou contrato social, conforme o caso);
  - 2.3. se o profissional for autônomo contratado, a comprovação se fará pela juntada do contrato respectivo.
3. que o(s) profissional(is) detentor(es) da(s) CAT(s), apresentada(s) para cumprimento do subitem **10.9.5** do Edital integrará(ão) a equipe técnica responsável pelos serviços.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

\_\_\_\_\_  
Representante da Proponente

## ANEXO IV DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

**Ref.: Chamamento Público nº 01/2025 – SMH**

Declaramos, em atendimento ao item **10.11** do Edital, que:

1. não outorgamos trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menor de 18 (dezoito) anos, e qualquer trabalho a menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;
2. cumprimos as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
3. cumprimos os requisitos para a habilitação;
4. temos ciência em relação ao inteiro teor do **Edital do Chamamento Público nº 01/2025 - SMH** e de seus anexos e concordamos com suas condições;
5. que nossa proposta econômica compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega da proposta junto ao Agente Financeiro;
6. inexistência de impedimento a nossa habilitação e que comunicaremos a superveniência de ocorrência impeditiva ao Município;
7. observamos os incisos III e IV do art. 1º e que cumpre o disposto no inciso III do art. 5º, todos da Constituição Federal, que veda o tratamento desumano ou degradante;
8. cumprimos a reserva de cargos prevista em lei para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas em outras normas específicas, quando cabíveis.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Representante da Proponente

**ANEXO V – QUADRO DE PONTUAÇÃO**

Ref.: Chamamento Público nº 01/2025 - SMH

**QUADRO DE PONTUAÇÃO**

Critério	Descrição	Ponto(s)	Ponto pretendidos pela Proponente (deve ser preenchidos pela proponente, conforme documentos comprobatórios)
A	Menor Prazo: De empreendimentos já entregues no âmbito de Programas voltados à execução de habitação de interesse social, considerando a seguinte matriz:		
	≤ 50 Unidades (com prazo máximo de execução de 30 meses)	2,00*	
	51 a 150 (com prazo máximo de execução de 36 meses)	3,00*	
	> 151 (com prazo máximo de execução de 48 meses)	4,00*	
Critério A: a comprovação se dará por meio de apresentação de contratos assinados pela instituição financeira, na qual conste claramente o número de unidades contratadas nos últimos (05) cinco anos.			
U.H.: Unidade Habitacional			
* acréscimo de 1 ponto para cada mês a menos de entrega antecipada ao prazo previsto (por empreendimento).			
B	Contratos celebrados voltados à execução de habitação de interesse social.		
	Histórico de contratos celebrados no âmbito de Programas Federais	2,00	

	voltados à execução de habitação de interesse social		
Critério B: a comprovação se dará por meio de apresentação de contratos assinados pela instituição financeira, na qual conste claramente o número de unidades contratadas nos últimos (05) cinco anos. Será atribuída pontuação para cada 100 UH.			
C	Produção de unidades efetivamente produzidas.		
	Histórico de produção de empreendimentos no âmbito do crédito imobiliário	1,00	
Critério C: a comprovação se dará por meio de declaração assinada por instituição financeira reconhecida, na qual conste claramente o número de unidades efetivamente produzidas nos últimos 02 (dois) anos. Será atribuída pontuação para cada 100 UH, limitada a 500 (quinhentos) pontos.			

**\*APRESENTAR A DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA PARA CADA PONTUAÇÃO INDICADA NO QUADRO ACIMA.**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

\_\_\_\_\_

Representante da Proponente



## **ANEXO VI – MINUTA DE TERMO DE SELEÇÃO**

**Ref.: Chamamento Público nº 01/2025 - SEHAB**

O **MUNICÍPIO DE AMPARO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.465.459/0001-73, com sede na Avenida Bernardino de Campos, nº 705, Centro, CEP: 13.900-450, Amparo, Estado de São Paulo, devidamente representado, e a EMPRESA XXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXXXXXX, por seu representante legal, doravante denominada **SELECIONADA**, acordam firmar o presente instrumento, em conformidade com o Processo Administrativo em epígrafe, o qual é de pleno conhecimento das partes, integrando o presente instrumento como se transcrito estivesse, sujeitando-se as partes às condições estabelecidas nas seguintes cláusulas:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** Constitui objeto do presente, a seleção de pessoa jurídica do ramo da construção civil com capacidade técnica para apresentar proposta junto à Caixa Econômica Federal para elaboração de projetos básicos e executivos, elaboração de orçamento a partir dos projetos e das especificações, respeitando o valor de provisão da unidade habitacional, execução de obras e o devido registro imobiliário para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, selecionados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) – FAR.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

**2.1.** O presente termo vigorará pelo prazo de 01 (um) ano, a contar da data de sua assinatura.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO**

**3.1.** A SELECIONADA deverá apresentar a Caixa Econômica Federal, após a emissão deste Termo de Seleção, a proposta contendo a documentação completa para análise e contratação da operação no âmbito do Programa MINHA CASA MINHA VIDA, conforme prazo a ser especificado pela Caixa Econômica Federal.

**3.2.** A proposta a ser apresentada pela empresa deverá considerar as especificações mínimas para unidades habitacionais (apartamentos), conforme Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

**3.3.** Como condição para a contratação da operação, a SELECIONADA deverá obter conceito de análise de risco de crédito favorável junto à Caixa Econômica Federal, sob pena de desclassificação.

**3.4.** Findo o prazo estipulado sem que a SELECIONADA tenha cumprido as exigências constantes nos itens anteriores, este termo será considerado nulo.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**4.1.** Lei Federal nº 14.620/2023, Lei Federal nº 10.188/2001 e respectivas alterações, Portaria nº 724, de 15 de junho de 2023, Portaria MCid nº 725, de 15 de junho de 2023 e Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

**4.2.** Aplica-se aos casos omissos o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES RELACIONADA À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)**

**5.1.** As partes deverão observar as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), e alterações, no tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenham acesso, para o propósito de execução e acompanhamento deste Termo de Seleção, não podendo divulgar, revelar, produzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a ele, a não ser por força de obrigação legal ou regulatória.

**5.2.** A Contratada deverá prestar, no prazo fixado pelo Município, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

**5.3.** Este Termo de Seleção está sujeito a alterações nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD, por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA CESSÃO DOS DIRETOS PATRIMONIAIS**

**6.1.** A SELECIONADA deverá ceder todos os direitos patrimoniais relativos ao projeto elaborados ao Município de Amparo e autorizar sua execução conforme juízo de conveniência e oportunidade das autoridades competentes.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO COMPETENTE**

**7.1.** As partes elegem o foro da Comarca de Amparo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões oriundas deste Termo de Seleção.

Amparo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

## ANEXO VII

### TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE AMPARO

SELECIONADA: ...

TERMO DE SELEÇÃO Nº: ... /2026

---

OBJETO: SELEÇÃO DE PESSOA JURÍDICA DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL COM CAPACIDADE TÉCNICA PARA APRESENTAR PROPOSTA JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS BÁSICOS E EXECUTIVOS, EXECUÇÃO DE OBRAS E O DEVIDO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, SELECIONADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (MCMV) – FAR.

---

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

#### 1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pelo CONTRATANTE e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);

e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

## **2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Amparo, ... de ... de 2025.

### **AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: CARLOS ALBERTO MARTINS

Cargo: PREFEITO MUNICIPAL DE AMPARO

CPF: 217.xxx.xxx-46

### **RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

### **RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

#### **Pelo contratante:**

NOME:

CARGO:

C.P.F.:

Assinatura: \_\_\_\_\_



**Contratada:**

Nome: ...

CARGO: REPRESENTANTE

CPF: ...

Assinatura: \_\_\_\_\_

**GESTOR(ES) DO CONTRATO:**

NOME:

CARGO:

C.P.F.:

Assinatura: \_\_\_\_\_

**DEMAIS RESPONSÁVEIS: - GESTOR**

NOME: ...

CARGO: ....

CPF: ...

Assinatura: \_\_\_\_\_

Tipo de ato sob sua responsabilidade: **FISCAL**

Nome: ...

Cargo: ...

CPF: ...

Assinatura \_\_\_\_\_

## ANEXO VIII – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO



Imagem 01: **Localização do terreno objeto do edital** - Fonte: Geopixel.

# 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

Versão original publicada no DOU em 16/06/2023, Edição 113-A, seção 1 – Extra A, página 1

[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](#)

[Alterada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025](#)

[Alterada pela Portaria MCID nº 827, de 24 de julho de 2025](#)

#### 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 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; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

IV – localidades impactadas por situações que tenham agravado sua necessidade de atendimento habitacional, conforme ato específico do Ministério das Cidades; e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

V – 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. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

§ 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 aportes financeiros desse ente, nos termos desta Portaria; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

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 - celebrar convênio, como representante do FAR, com o Ente Público Local, para recebimento de aportes financeiros desse ente, nos termos desta Portaria; ([Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025](#))

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; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)



XVII – zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável; e [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

XVIII – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

a) apoiar o condomínio na gestão das demandas relativas ao elevador, no âmbito do Trabalho Social, conforme ato específico dessa matéria; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

b) celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para efetuar o aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem o valor da subvenção financeira destinado a ajuda de custo para a manutenção do equipamento, estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

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; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

XIII – exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor, conforme disposto nesta Portaria; [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

XIV – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, prestar apoio técnico ao condomínio constituído para a contratação de empresa de manutenção; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

XV – na hipótese de regime de propriedade condominial, apresentar ao Agente Financeiro estimativa da taxa condominial a ser paga pela família beneficiária, com a segregação, quando couber, do valor referente à manutenção de elevadores, no âmbito do fluxo de dados a serem encaminhados ao Ministério das Cidades. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

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.

§ 1º 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.

§ 2º Na hipótese de regime de propriedade condominial, é de exclusiva e integral responsabilidade das famílias beneficiárias a manutenção, gestão e pagamento das contas do condomínio, ressalvados eventuais equipamentos de uso comum instalados em área pública, sob gestão do ente público local. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

### 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 ao valor disposto no ato interministerial vigente para a linha de atendimento. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 1.211, de 23 de outubro de 2024\)](#)

Art. 14-A Na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, o Valor do Investimento contemplará subvenção destinada à ajuda de custo para manutenção do equipamento, que corresponderá ao orçamento de manutenção aprovado no âmbito da análise de viabilidade definitiva do empreendimento, nos termos regulamentados pelo Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

§1º O valor da subvenção será repassado ao condomínio pelo Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, em parcelas mensais e fixas pelo período improrrogável de 60 (sessenta) meses, sendo vedada a majoração da subvenção, independentemente da ocorrência de aditamentos ou de resolução do contrato. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

§2º A subvenção de que trata o *caput* não implica em qualquer responsabilidade do FAR ou do Agente Financeiro, direta, indireta ou solidária, pela prestação de contas do serviço ou pelo cumprimento do contrato celebrado entre o condomínio e a empresa de manutenção de elevadores, nem pela manutenção dos referidos equipamentos. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

§3º A subvenção de que trata o *caput* cessará após 60 (sessenta) meses, impreterivelmente, independentemente de prévio aviso ou notificação. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

Art. 14-B A implementação de empreendimento habitacional com previsão de elevador fica restrita aos terrenos de qualificação superior, conforme item 2 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, e aos Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes, conforme Tabela 1 do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, excetuadas as duas condições para operações de requalificação de imóveis. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

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

§ 3º Na hipótese de empreendimento com previsão de elevador, o Ente Público Local deverá: [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

I - celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses, a partir da entrega do empreendimento, objetivando aporte financeiro destinado à complementação da subvenção fixa e invariável de que trata o art. 14-A desta Portaria; [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

II - autorizar o débito na conta caução de que trata o §4º deste artigo, quando necessário; (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

III - proceder o acompanhamento de serviços eventualmente executados e adotar ações fiscalizatórias das instalações e do funcionamento do equipamento; e (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

IV – repor o numerário na conta caução quando necessário, de modo a conservar o percentual fixado no §4º deste artigo. (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

§4º O aporte financeiro previsto no inciso I do §3º deste artigo equivalerá a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor total do contrato de manutenção de elevadores vigente e deverá ser mantido em conta caução no Agente Financeiro, em nome do depositante. (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

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; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

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; ou (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

d) ausência de aporte financeiro no convênio de que trata o art. 24, *caput*, § 3º, inciso I, desta Portaria, na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, até que o ente regularize a pendência. (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

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, III, e V fica afastada a aplicação dos impedimentos de que trata o inciso I do *caput*. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

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; (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

VI - responsabilidade do ente público local pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública; e (Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

VII – na hipótese de empreendimento habitacional com previsão de elevador, a responsabilidade do ente público local em: (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

a) apoiar o condomínio na gestão das demandas relativas ao elevador, no âmbito do Trabalho Social, conforme ato específico dessa matéria; e (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

b) celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para efetuar o aporte financeiro para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem a subvenção destinada à ajuda de custo estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim. (Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025)

§ 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 publicação de Portaria de aptidão à contratação da proposta de empreendimento habitacional constituirá o marco inicial para fins de aplicação do reajuste pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), 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 827, de 24 de julho de 2025)

§ 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 em dar suporte ao condomínio para a contratação de empresa de manutenção preventiva e corretiva do elevador. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

§ 8º Na hipótese de utilização de sistemas construtivos modulares e industrializados *Offsite*, nos termos da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, deverá constar, no contrato de que trata o § 1º deste artigo, a responsabilidade da empresa do setor da construção civil por materiais pagos a terceiros. [\(Incluído pela Portaria MCID nº 827, de 24 de julho de 2025\)](#)

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 – na hipótese de empreendimento com previsão de elevador: [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

a) a comprovação da efetivação do contrato de manutenção preventiva e corretiva do elevador por 60 (sessenta) meses; e [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

b) celebração do convênio entre o Ente Público Local e o Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, representado pelo Agente Financeiro, pelo período de 60 (sessenta) meses a partir da entrega do empreendimento, para cobertura de eventuais despesas referentes ao elevador que extrapolem subvenção destinada à ajuda de custo estabelecida na orçamentação do empreendimento para esse fim; [\(Incluído pela Portaria MCID nº 706, de 15 de julho de 2025\)](#)

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:**

<b>1. Localização do terreno</b>
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. <a href="#">(Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9)</a>
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.
<b>2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica</b> (até 500 m dos limites da poligonal do empreendimento) <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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.
<b>3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação</b>
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. <a href="#">(Retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9)</a>
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.
<b>4. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social</b> (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:**

<b>1. Apresentação do projeto e conformidade</b>
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).
<b>2. Adequação do terreno</b>
<b>I. Adequação ao sítio físico</b>
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. <a href="#">(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>

## 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) m<sup>2</sup>. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

c) no caso de desmembramento, a soma das áreas dos lotes deve corresponder à área máxima de 10.000 (dez mil) m<sup>2</sup>. [\(Redação dada pela Portaria MCID nº 340, de 05 de abril de 2024\)](#)

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) m<sup>2</sup>. (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 <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
vi. Espaços sombreados. <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
vii. <a href="#">(Revogado pela Portaria MCDI nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
b) Os empreendimentos devem ter arborização com diâmetro à altura do peito (DAP) mínimo de 3 cm (três centímetros), na seguinte proporção: <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
i. uma árvore para cada unidade habitacional, em casos de edificações unifamiliares; e <a href="#">(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
ii. uma árvore para cada duas unidades habitacionais, em caso de edificações multifamiliares. <a href="#">(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
c) Para o cômputo da arborização podem ser contabilizadas árvores existentes internas a poligonal do empreendimento com DAP mínimo de 3 cm (três centímetros). <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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. <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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. <a href="#">(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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 <sup>2</sup> (duzentos metros quadrados). <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
<b>5. Mobilidade e acessibilidade</b>
<b>I. Acesso ao empreendimento</b>
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. <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
i) Não é permitida a execução de pavimentação em tratamento superficial, nas vias internas ao empreendimento. Para condomínios, não é permitida a pavimentação asfáltica.
<b>III. Áreas de uso comum</b>
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:**

<b>1. Projeto de infraestrutura</b>
<b>I. Coleta de Resíduos Sólidos</b>
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.
<b>2. Qualificação urbanística</b>
<b>I. Diversidade morfológica</b>
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).
<b>II. Áreas comerciais</b>
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:**

<b>1. Apresentação do projeto e conformidade</b>
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).
<b>2. Programa de necessidades</b>
<b>I. Programa mínimo da unidade habitacional</b>
a) <b>Área útil mínima da UH</b> (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 <sup>2</sup> .
ii. Apartamentos / Casas Sobrepostas: 41,50 m <sup>2</sup> (área útil com varanda), sendo 40m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.
<b>IV. Piso</b>
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. <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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. <a href="#">(Incluído pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
<b>V. Esquadrias</b>
a) É obrigatória a estanqueidade do sistema de esquadrias, demonstrando a solução adotada nas especificações do empreendimento. <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
<b>b) Portas e ferragens:</b>
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 ( <a href="#">Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025</a> )
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.
<b>6. Gestão das águas</b>
<b>I. Instalações</b>
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.
<b>II. Medição individualizada</b>
a) Instalação de sistema para individualização do consumo de água, em conformidade com os padrões da concessionária local. ( <a href="#">Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025</a> )

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.
<b>7. Ações do construtor</b>
<b>I. Orientações às famílias beneficiárias</b>
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) <a href="#">(Revogado pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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.
<b>II. Descomissionamento</b>
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:**

<b>1. Estratégias de conforto</b>
<b>I. Ventilação</b>
a) Ventilação cruzada para edificações multifamiliares em todas as zonas bioclimáticas.

<b>II. Desempenho</b>
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.
<b>2. Sistemas e componentes</b>
<b>I. Métodos construtivos</b>
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).
<b>II. Cobertura</b>
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; <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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 <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
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. <a href="#">(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)</a>
b) Adoção de telhados verdes nas estruturas acessórias.
<b>III. Sistemas de Vedação Vertical</b>
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 <sup>3</sup> 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.
<b>V. Sistemas prediais hidráulicos</b>
a) Em edificações multifamiliares, deve ser prevista a instalação de <i>shafts</i> com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.
<b>VI. Correspondência</b>
a) Deve ser previsto local adequado para armazenamento de pacotes de maior volume.
<b>3. Impacto Ambiental</b>
<b>I. Gestão das águas</b>
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.
<b>II. Avaliação</b>
a) Certificação do Programa Brasileiro de Etiquetagem – PBE Edifica, Selo PROCEL ou Selo Casa Azul + CAIXA.
<b>III. Eficiência Energética</b>
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:**

<b>1. Avaliação de conformidade</b>
<b>I. Empresa e materiais</b>
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.
<b>2. Impacto ambiental</b>
<b>I. Resíduos sólidos</b>
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:**

<b>1. Avaliação de conformidade</b>
<b>I. Empresa e materiais</b>
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.
<b>2. Impacto ambiental</b>
<b>I. Resíduos sólidos</b>
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.
<b>II. Avaliação</b>
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 m<sup>2</sup> (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:

<b>1. Apresentação do projeto e conformidade</b>
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 m<sup>2</sup>, em concreto moldado in loco com junta seca, bloco intertravado de concreto, ou material similar.

b) Cobertura com área mínima de 15,00 m<sup>2</sup>, 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.
<b>II. Programa mínimo da sala de biblioteca</b>
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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ;
iii. tipo trilho eletrificado, junto à estante de livros: 0,5 m de trilho e 1 spot a cada 5 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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.

