



MINISTÉRIO DAS CIDADES
GABINETE DO MINISTRO

OFÍCIO Nº 292/2025/GM-MCID

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

A Sua Excelência o Senhor
Deputado JOSÉ CARLOS VERAS
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados
Edifício Principal, Térreo, Gabinete 870 - Anexo III
70160-900 — Brasília/DF

dep.carlosveras@camara.leg.br
assessoria.primeirasecretaria@camara.leg.br
primeira.secretaria@camara.leg.br

Assunto: Ofício 1ªSec/RI/E/Nº 267 ([6010599](#)). Requerimentos de Informação nº 3325/2025, de autoria do Sr. Deputado Federal Marangoni.

Anexos: Nota Técnica nº 58/2025/DPH/SNH-MCID ([6055655](#)); Planilha "MCMV-FAR em SP" ([6082329](#)); Nota Informativa nº 9/2025/CGAE/DPSM/SNH-MCID ([6081784](#)); Nota informativa nº 1/2025/CGPL/DPP/SNH-MCID ([6082479](#)); e Planilha "Estado SP (OGU FGTS)" ([6083123](#)).

Senhor Primeiro-Secretário,

1. Reporto-me ao OFÍCIO 1ªSEC/RI/E/Nº 267, de 6 de agosto de 2025 ([6010599](#)), em que submete a esta Pasta o Requerimento de Informação nº 3325/2025 ([6010600](#)), de autoria do Sr. Deputado Federal Marangoni, requerendo informações sobre a execução do Programa Minha Casa, Minha Vida, no Estado de São Paulo.
2. Sobre o tema, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH), unidade finalística deste Ministério competente para tratá-lo, se manifestou por meio da documentação anexa a este, com os esclarecimentos cabíveis sobre a demanda.
3. Sendo estas as informações a apresentar, renovo meus votos de estima e distinta consideração, colocando a equipe técnica deste Ministério à disposição para esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Atenciosamente,

(assinatura eletrônica)

JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO
Ministro de Estado das Cidades



Documento assinado eletronicamente por **Jader Fontenelle Barbalho Filho, Ministro de Estado das Cidades**, em 16/09/2025, às 10:35, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **6087043** e o código CRC **BDD61B14**.

Esplanada dos Ministérios, Bloco E, 7º andar, CEP: 70067-901, Brasília/DF, Brasil

(61) 2034-5231/5493 - agenda@cidades.gov.br

A resposta a este documento deverá ser protocolada por meio do [Petição Eletrônica no sítio do MIDR](#).

80000.008194/2025-97

6087043v1

Criado por [lorrany.aguiar](#), versão 4 por [cleidson.barbosa](#) em 09/09/2025 17:28:22.



MINISTÉRIO DAS CIDADES

Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Produção Social da Moradia
Coordenação-Geral de Assuntos Estratégicos

Nota Informativa nº 9 de 05 de setembro de 2025.

ASSUNTO:

Trata-se do Requerimento de Informação nº 3325/2025 (SEI [6010600](#)) de autoria do Sr. Deputado Federal Marangoni (União/SP), que "*Requer informações ao Senhor Ministro de Estado das Cidades, por meio da Caixa Econômica Federal, sobre a execução do Programa Minha Casa, Minha Vida no Estado de São Paulo*", encaminhado por meio do Despacho SNH-MCID (SEI [6016656](#)).

PREÂMBULO:

Considerando que este Departamento de Produção Social da Moradia é responsável pela gestão da linha de atendimento Minha Casa Minha Vida -Entidades (MCMV-Entidades) e que as informações referentes aos itens de 1 a 4 do Requerimento de Informação nº 3325/2025 (SEI [6010600](#)), relativas a todo o MCMV, encontram-se relacionadas na planilha SEI nº [6083123](#), anexa à Nota Informativa nº 1/2025/CGLP/DPP/MCID (SEI [6082479](#)) esta Nota Informativa trata das demais informações requeridas, no que se refere ao MCMV-Entidades.

INFORMAÇÕES REQUERIDAS - MCMV-ENTIDADES:

5. Há empreendimentos selecionados para o Estado de São Paulo que ainda não foram contratados? Em caso afirmativo, quais são os principais motivos da não contratação?

A Portaria MCID nº 355, de 9 de abril de 2024, que divulgou o resultado do processo seletivo 2023-2024 do MCMV-Entidades, estabeleceu o dia 02/09/2025 como data limite para a contratação de propostas selecionadas. No entanto, para operações com análise de viabilidade concluída pelo Agente Financeiro e portaria de autorização de contratação publicada até o dia 03 de setembro de 2025, este Ministério das Cidades, a quem compete a prorrogação do prazo de ofício, se for o caso, autorizou a continuidade dos trâmites internos com vistas à contratação até o dia 3 de outubro de 2025. Até o momento, dos 46 empreendimentos selecionados no estado de São Paulo:

- 8 empreendimentos (1.195 unidades habitacionais) foram cancelados a pedido;
- 10 empreendimentos (1.498 unidades habitacionais) já foram contratados;
- 28 empreendimentos (3.621 unidades habitacionais) encontram-se em fase de tramitação para contratação.

Ressalta-se que o balanço de quais destas já encontram-se em estágio avançado de análise e prosseguirão em trâmite ainda não foi disponibilizado pelo Agente Operador do FDS a este Ministério das Cidades.

6. A Caixa Econômica Federal está aplicando integralmente os reajustes e atualizações previstos na Lei nº 14.620/2023 e Decretos do Poder Executivo, incluindo os novos valores de subsídio, os limites de

financiamento e os critérios atualizados de elegibilidade? Em caso negativo, quais dispositivos ainda não estão sendo praticados e por quais razões?

Este Departamento não possui informações sobre a não aplicação de reajustes e atualizações previstos legalmente pela Caixa Econômica Federal.

7. Quais foram os reajustes e atualizações aplicados desde o início do Programa até hoje, incluindo os novos valores de subsídio, os limites de financiamento e os critérios atualizados de elegibilidade?

A legislação e as normas infralegais que regem o MCMV como um todo, e a modalidade MCMV-Entidade em específico, desde o início do programa até hoje, encontram-se disponíveis no site do Ministério das Cidades, no seguinte link: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/base-juridica/secretaria-nacional-de-habitacao> para os cruzamentos e sistematizações que se fizerem necessários.

8. Quais foram os critérios técnicos, metodologias de cálculo e fontes de dados utilizados para fixar os valores máximos das unidades habitacionais constantes das Tabelas 1 e 2 da Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025 (DOU de 21/05/2025)?

Considerando que os valores adotados para as linhas de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas do MCMV são comuns para o MCMV-Entidades MCMV-FAR, devem ser consideradas as informações prestadas por meio da Nota Técnica nº 58/2025/DPH/SNH-MCID (SEI nº [6016656](#)).

9. Quais foram os critérios técnicos, metodologias de cálculo e fontes de dados utilizados para estabelecimento de superação de valores prevista no inciso I do item 1.1 do Anexo V Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025 (DOU de 21/05/2025)?

Considerando que os valores adotados para as linhas de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas do MCMV são comuns para o MCMV-Entidades MCMV-FAR, devem ser consideradas as informações prestadas por meio da Nota Técnica nº 58/2025/DPH/SNH-MCID (SEI nº [6016656](#)).

10. Quais foram as premissas consideradas na diferenciação dos valores entre terrenos com “qualificação superior” e “qualificação mínima” nas tabelas de provisão habitacional das referidas portarias?

Considerando que os valores adotados para as linhas de provisão subsidiada de unidades habitacionais em áreas urbanas do MCMV são comuns para o MCMV-Entidades MCMV-FAR, devem ser consideradas as informações prestadas por meio da Nota Técnica nº 58/2025/DPH/SNH-MCID (SEI nº [6016656](#)).

Submetidas as informações solicitadas, encaminhe-se os autos ao Gabinete da Secretaria Nacional de Habitação para as providências comportáveis.

assinado eletronicamente
JULIA LINS BITTENCOURT
Assessora Técnica Especializada

(assinado eletronicamente)
MELISSA KIKUMI MATSUNAGA
Coordenadora-Geral de Assuntos Estratégicos



Documento assinado eletronicamente por **Melissa Kikumi Matsunaga, Coordenadora-Geral de Assuntos Estratégicos**, em 05/09/2025, às 17:45, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Julia Lins Bittencourt, Assessor (a) Técnico (a) Especializado (a)**, em 05/09/2025, às 17:48, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **6081784** e o código CRC **92430ABE**.

Criado por [julia.bittencourt](#), versão 14 por [melissa.matsunaga](#) em 05/09/2025 17:45:37.



Ministério das Cidades
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Provisão Habitacional

Nota Técnica nº 58/2025/DPH/SNH-MCID

PROCESSO Nº 80000.008194/2025-97

1. **ASSUNTO**

1.1. **Requerimento de Informação nº 3325/2025**

2. **REFERÊNCIAS**

2.1. Ofício 1ªSec/RI/E/nº 267

2.2. Anexo - Requerimento de Informação nº 3325/2025

3. **SUMÁRIO EXECUTIVO**

3.1. Reporta-se ao Despacho ASPAR-MCID ([6014466](#)), da Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos (ASPAR), por meio do qual são encaminhados os termos do Requerimento de Informação nº 3325/2025 ([6010600](#)), de autoria do Sr. Deputado Federal Marangoni (União/SP). O requerimento solicita esclarecimentos atualizados sobre a execução do programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), no Estado de São Paulo, abrangendo aspectos quantitativos, qualitativos, normativos, financeiros e metodológicos.

3.2. Em específico, requer o parlamentar manifestação técnica sobre os questionamentos listados a seguir:

1. Quantos empreendimentos habitacionais foram selecionados, desde a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida até a presente data, para o Estado de São Paulo, em todas as modalidades e faixas de renda, por ano?
2. Desde a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, quantos e quais empreendimentos foram selecionados especificamente para o Estado de São Paulo, com identificação nominal do empreendimento, município, modalidade de atendimento e faixa de renda beneficiada?
3. Quantos empreendimentos habitacionais foram efetivamente contratados no Estado de São Paulo, desde o início do programa até a presente data, incluindo informações como: município, data da contratação, número de unidades, modalidade e faixa de renda atendida?
4. Qual é a lista detalhada, com nomes, CNPJs e localizações, dos empreendimentos atualmente em execução no Estado de São Paulo, com indicação do estágio de obras e previsão de entrega?
5. Há empreendimentos selecionados para o Estado de São Paulo que ainda não foram contratados? Em caso afirmativo, quais são os principais motivos da não contratação?
6. A Caixa Econômica Federal está aplicando integralmente os reajustes e atualizações previstos na Lei nº 14.620/2023 e Decretos do Poder Executivo, incluindo os novos valores de subsídio, os limites de financiamento e os critérios atualizados de elegibilidade? Em caso negativo, quais dispositivos ainda não estão sendo praticados e por quais razões?
7. Quais foram os reajustes e atualizações aplicados desde o início do Programa até hoje, incluindo os novos valores de subsídio, os limites de financiamento e os critérios atualizados de elegibilidade?
8. Quais foram os critérios técnicos, metodologias de cálculo e fontes de dados utilizados para fixar os valores máximos das unidades habitacionais constantes das Tabelas 1 e 2 da Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025 (DOU de 21/05/2025)?
9. Quais foram os critérios técnicos, metodologias de cálculo e fontes de dados utilizados para estabelecimento de superação de valores prevista no inciso I do item 1.1 do Anexo V Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025 (DOU de 21/05/2025)?
10. Quais foram as premissas consideradas na diferenciação dos valores entre terrenos com “qualificação superior” e “qualificação mínima” nas tabelas de provisão habitacional das referidas portarias?

4. **INTRODUÇÃO**

4.1. De início, cabe o esclarecimento de que o Departamento de Provisão Habitacional, vinculado à Secretaria Nacional de Habitação (DPH-SNH), atua na gestão de políticas de atendimento habitacional compreendidas no âmbito da Política Nacional de Habitação, tendo como suas principais formas de atendimento as modalidades de provisão/aquisição habitacional (1) subsidiada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), e (2) financiada com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Fundo Social (FS).

4.2. Em ambas as modalidades do programa, cabe à Caixa Econômica Federal (CEF), na qualidade de Agente Operador (AO), a gestão das bases de dados de execução e o acompanhamento operacional das propostas habitacionais. Nesse contexto, cumpre informar que os dados fornecidos pela CEF, em consonância com sua atribuição institucional, foram utilizados como subsídios para a elaboração da presente manifestação.

4.3. Considerando o teor do Requerimento de Informação nº 3325/2025, entende-se que os questionamentos apresentados sobre o programa Minha Casa, Minha Vida guardam maior pertinência com as modalidades **subsidiadas com recursos do Orçamento Geral da União (OGU)**. Isso porque as linhas de atendimento financiadas com recursos do FGTS e do FS

são estruturadas como operações de crédito de mercado, regidas por normativos do Conselho Monetário Nacional (CMN) e caracterizadas por relação contratual direta entre instituições financeiras (credores) e mutuários (devedores), cabendo o risco de crédito às instituições envolvidas. Dessa forma, tais operações não guardam aderência direta com os aspectos abordados no presente requerimento.

4.4. Nesse contexto, e considerando a alçada de atuação deste Departamento, descrita no item 4.1 acima, a presente análise técnica tem como escopo a linha de atendimento **subsidiada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)**.

4.5. Apresentadas as informações iniciais, passa-se à análise detalhada dos dez questionamentos solicitados pelo Deputado Federal Marangoni (União/SP), referenciados no Requerimento de Informação nº 3325/2025 ([6010600](#)), estruturada ao longo do presente documento.

5. ANÁLISE

5.1. Para uma abordagem mais didática e objetiva, as dez questões formuladas foram organizadas em três grupos temáticos, a saber: **Grupo 1 - Execução e Contratações do Programa no Estado de São Paulo** (questionamentos 1 a 5); **Grupo 2 - Atualizações Normativas e Aplicação dos Benefícios** (questionamentos 6 e 7); e **Grupo 3 - Metodologia e Critérios de Precificação Habitacional** (questionamentos 8 a 10), na forma apresentada a seguir.

5.2. GRUPO 1 - EXECUÇÃO E CONTRATAÇÕES DO PROGRAMA NO ESTADO DE SÃO PAULO

1. Quantos empreendimentos habitacionais foram selecionados, desde a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida até a presente data, para o Estado de São Paulo, em todas as modalidades e faixas de renda, por ano?

2. Desde a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, quantos e quais empreendimentos foram selecionados especificamente para o Estado de São Paulo, com identificação nominal do empreendimento, município, modalidade de atendimento e faixa de renda beneficiada?

3. Quantos empreendimentos habitacionais foram efetivamente contratados no Estado de São Paulo, desde o início do programa até a presente data, incluindo informações como: município, data da contratação, número de unidades, modalidade e faixa de renda atendida?

4. Qual é a lista detalhada, com nomes, CNPJs e localizações, dos empreendimentos atualmente em execução no Estado de São Paulo, com indicação do estágio de obras e previsão de entrega?

5. Há empreendimentos selecionados para o Estado de São Paulo que ainda não foram contratados? Em caso afirmativo, quais são os principais motivos da não contratação?

5.3. De antemão, importa reforçar que os dados a serem apresentados referem-se exclusivamente ao programa MCMV-FAR, linha de atendimento subsidiada com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), destinada aos beneficiários da Faixa 1 de renda.

5.4. Considerando a reestruturação do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituída pela Lei nº 14.620, de 2023, e em conformidade com a natureza das informações solicitadas, os dados disponibilizados correspondem às propostas de empreendimentos habitacionais do MCMV-FAR cujo processo de seleção e contratação ocorreu a partir de 2023, na vigência da Portaria MCID nº 727, de 2023 (ciclo 2023/2024).

5.5. A partir de 2025, com a publicação da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, o novo ciclo de contratações do MCMV-FAR (ciclo 2025/2026) passou a adotar o denominado "sistema balcão", caracterizado pelo fluxo contínuo de ingresso e tramitação de propostas diretamente no sistema do Agente Financeiro, Caixa Econômica Federal (CEF), disponível para recepção de propostas desde maio deste ano. Nesse novo formato, **não há etapa de seleção periódica de empreendimentos**, mas sim recepção contínua das propostas, razão pela qual não foram apresentados dados de seleção relativos ao ano de 2025.

5.6. Os dados solicitados nos itens 1 a 5 encontram-se disponíveis na planilha eletrônica anexa ([6082329](#)).

5.7. Especificamente quanto aos dados apresentados em resposta aos **itens 3 e 4**, conforme pode ser observado, alguns empreendimentos habitacionais que já possuem contrato assinado, não constam na lista de empreendimentos em execução. Cabe esclarecer, por oportuno, que isso ocorre em razão de pendências a serem superadas antes do efetivo início das obras, muitas vezes incluídas pelo Agente Financeiro como cláusulas suspensivas nos instrumentos contratuais, o que condiciona o início das obras ao cumprimento de exigências pontuais ainda não atendidas. Por esse motivo, é possível observar um número maior de empreendimentos contratados em comparação àqueles em fase de execução.

5.8. Quanto ao **item 5**, como pode ser observado no arquivo anexo, há empreendimentos habitacionais do estado de São Paulo no âmbito do MCMV-FAR (Ciclo 2023/2024) que, embora tenham sido **selecionados**, não alcançaram a etapa de **contratação**.

5.9. Tal situação decorre de diferentes fatores que comprometem o prosseguimento das propostas até a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro. Dentre os principais, destacam-se:

- I - **não aprovação dos projetos apresentados**: por inadequação às exigências normativas relativas às especificações técnicas, conforme Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023;

II - **não cumprimento integral da etapa de viabilidade técnica, orçamentária, jurídica e de engenharia:** proposta não reuniu toda a documentação necessária para comprovação da viabilidade de implementação do empreendimento habitacional;

III - **desistência por parte da construtora responsável:** motivada, em geral, por dificuldades operacionais e/ou financeiras da empresa.

5.10. Com isso, encerram-se as informações relativas ao Grupo 1 - Execução e Contratações do programa MCMV-FAR, no Estado de São Paulo, conforme solicitado.

5.11. **GRUPO 2 - ATUALIZAÇÕES NORMATIVAS E APLICAÇÃO DOS BENEFÍCIOS**

6. A Caixa Econômica Federal está aplicando integralmente os reajustes e atualizações previstos na Lei nº 14.620/2023 e Decretos do Poder Executivo, incluindo os novos valores de subsídio, os limites de financiamento e os critérios atualizados de elegibilidade? Em caso negativo, quais dispositivos ainda não estão sendo praticados e por quais razões?

7. Quais foram os reajustes e atualizações aplicados desde o início do Programa até hoje, incluindo os novos valores de subsídio, os limites de financiamento e os critérios atualizados de elegibilidade?

5.12. Em resposta aos **itens 6 e 7**, cabe inicialmente destacar que, durante a vigência da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, posteriormente convertida na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, este Ministério editou uma série de atos normativos voltados à implementação da linha de atendimento subsidiada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (MCMV-FAR), os quais foram progressivamente aprimorados no decorrer de sua implementação.

I. Limites de subvenção econômica

5.13. Em observância ao art. 19 da Lei nº 14.620, de 2023, e ao art. 2º do Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023, foi publicada a Portaria Interministerial MCID/MF nº 02, de 1º de março de 2023, que estabeleceu os **limites de subvenção econômica** do Programa. À época, o limite para as linhas de atendimento subsidiadas em áreas urbanas, incluindo o MCMV-FAR, fora fixado em **R\$ 170.000,00**.

5.14. Recentemente, esse limite foi atualizado para **R\$ 195.000,00**, por meio de alteração promovida pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 16 de maio de 2025.

5.15. Nos termos do inciso I, § 4º, art. 1º da referida portaria interministerial, coube ao Ministério das Cidades regulamentar os "valores inferiores de subvenção econômica, conforme características regionais e populacionais". Esses valores foram estabelecidos por meio do Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023.

5.16. Dessa forma, constituiu-se o marco normativo da linha de atendimento MCMV-FAR, atualmente formado pelos seguintes atos:

a) Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023 - Dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento MCMV-FAR;

b) Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023 - Estabelece as especificações urbanísticas, de projeto e de obra, além dos valores de provisão da unidade habitacional para as linhas de atendimento MCMV-FAR e MCMV-Entidades.

5.17. Importa ressaltar que, conforme os artigos 8º e 9º da Portaria MCID nº 724, de 2023, compete à Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor do FAR e agente financeiro da linha, observar integralmente o regramento do Programa e do Fundo.

II. Valores de provisão da unidade habitacional e elegibilidade das propostas

Ciclo 2023-2024

5.18. Adicionalmente, foi publicada a Portaria MCID nº 727, de 15 de junho de 2023, que estabeleceu as metas de contratação de unidades habitacionais e regulamentou o procedimento de enquadramento e contratação de propostas na linha de atendimento MCMV-FAR.

5.19. O normativo em questão disciplinou o ciclo de contratações 2023-2024 e admitiu o ingresso de propostas de empreendimentos a serem implementados em terrenos com qualificação mínima ou superior, conforme critérios definidos no "Anexo I Especificações Urbanísticas", da Portaria MCID nº 725, de 2023, aplicáveis a todos os Municípios do país.

5.20. Nesse ciclo, estava vigente o seguinte regramento para qualificação dos terrenos:

5.21. **Qualificação mínima** (atendimento aos seguintes itens da Tabela 1 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023):

a) Localização em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana contígua à área urbana consolidada, conforme item 1;

b) Existência prévia de ao menos 1 (um) sistema de infraestrutura urbana relacionado no item 2;

- c) Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) equipamento público de educação relacionado no item 3; e
- d) Existência prévia de acesso a pelo menos 1 (um) estabelecimento de comércio e serviços relacionado no item 5.

5.22. Qualificação superior (atendimento aos seguintes itens da Tabela 1 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023):

- a) Localização em área urbana consolidada, conforme item 1;
- b) Existência prévia de ao menos 4 (quatro) sistemas de infraestrutura urbana relacionados no item 2
- c) Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) equipamentos públicos de educação relacionados no item 3;
- d) Existência prévia de acesso a equipamento público comunitário de saúde ou assistência social relacionados no item 4, quando aplicável; e
- e) Existência prévia de acesso a pelo menos 2 (dois) estabelecimentos de comércio e serviços relacionados no item 5.

5.23. Naquela ocasião, foi realizado o procedimento de priorização de propostas com base em critérios como necessidade habitacional, qualificação do terreno e diversificação entre os Municípios. O resultado desse processo culminou na publicação da Portaria MCID nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, com a relação das propostas enquadradas.

5.24. As propostas que lograram a autorização para contratação até a revogação da Portaria MCID nº 727, de 2023, passaram a adotar os valores máximos de provisão de unidade habitacional vigentes à época, estabelecidos na Tabela 1 do Anexo V, da Portaria MCID nº 725, de 2023, quais sejam:

Tabela 1 - Valores máximos de provisão de unidade habitacional								
RECORTE TERRITORIAL	Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes		Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes		Municípios com população menor que 100 mil habitantes	
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
Grande MetrÓpole Nacional e MetrÓpoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	164.000	150.000	162.000	148.000	155.000	142.000	147.500	135.000
MetrÓpoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	160.000	147.000	154.000	141.000	153.000	140.000	147.500	135.000
Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais	155.000	142.000	152.500	139.500	150.000	137.000	140.000	130.000

5.25. Aos valores dispostos acima, há, ainda, a possibilidade de acréscimo de 10% para os empreendimentos a serem implementados em terrenos de qualificação superior.

Ciclo 2025-2026

5.26. Atualmente, foi inaugurado o ciclo de contratações 2025-2026 para o MCMV-FAR, por meio da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.

5.27. Para o novo ciclo, a meta de atendimento ao cadastro habitacional local restringe-se a Municípios com população superior a 50 mil habitantes e a propostas em terrenos de qualificação superior, nos termos do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023. Para as demais metas, permanece a possibilidade de atendimento a Municípios de menor porte e a propostas em terrenos de qualificação mínima.

5.28. Cabe mencionar que, nesse ciclo, foram promovidos ajustes nas condições para qualificação dos terrenos, conforme a seguir:

5.29. Qualificação mínima (atendimento aos seguintes itens da Tabela 1 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023):

- 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)

5.30. Qualificação superior (atendimento aos seguintes itens da Tabela 1 do Anexo I da Portaria MCID nº 725, de 2023):

- 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)

5.31. Com a mencionada atualização do limite de subvenção econômica, de R\$ 170.000,00 para R\$ 195.000,00, promovida por ato interministerial, os valores de provisão da unidade habitacional estabelecidos no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 2023, foram ajustados. Como resultado, passaram a ser apresentados em duas tabelas distintas: uma aplicável a empreendimentos localizados em terrenos com qualificação mínima, e outra a empreendimentos em terrenos com qualificação superior, conforme segue:

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	(2) Municípios com população menor que	(3) Municípios com população menor que 300	(4) Municípios com população menor que 100 mil habitantes

	igual a 750 mil habitantes		750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes		mil e maior ou igual a 100 mil habitantes			
	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa
(A) Grande Metrópole Nacional e Metrôpoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	164.000	154.500	162.000	154.500	155.000	148.000	149.500	146.500
(B) Metrôpoles 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	146.00	150.000	142.500	143.500	140.000

(Redação dada pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025)

5.32. Aos valores dispostos nas Tabelas 1 e 2, há, ainda, a possibilidade de extrapolação em até 10% para os empreendimentos a serem implementados na região Norte do país, em razão dos achados descritos no item 5.46 desta Nota Técnica.

III. Demais possibilidades de reajustes

5.33. Ademais, conforme § 4º, art. 28, da Portaria MCID nº 724, de 2023, a publicação da Portaria de aptidão à contratação da proposta de empreendimento habitacional constitui o marco inicial para fins de aplicação do reajuste com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), a ser calculado até a data da efetiva contratação do empreendimento, observado o limite de subvenção econômica da linha de atendimento estabelecido no ato interministerial vigente.

5.34. Diante do exposto, cabe esclarecer que **o regramento atual é integralmente aplicado**. Reforça-se, ainda, que a Caixa Econômica Federal, os entes públicos e construtores interessados devem observar o marco normativo vigente da linha de atendimento, bem como, quando aplicável, as regras específicas das propostas contratadas no ciclo anterior e as eventuais regras de transição estabelecidas.

5.35. GRUPO 3 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE PRECIFICAÇÃO HABITACIONAL

8. Quais foram os critérios técnicos, metodologias de cálculo e fontes de dados utilizados para fixar os valores máximos das unidades habitacionais constantes das Tabelas 1 e 2 da Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025 (DOU de 21/05/2025)?

9. Quais foram os critérios técnicos, metodologias de cálculo e fontes de dados utilizados para estabelecimento de superação de valores prevista no inciso I do item 1.1 do Anexo V Portaria nº 489, de 19 de maio de 2025 (DOU de 21/05/2025)?

10. Quais foram as premissas consideradas na diferenciação dos valores entre terrenos com “qualificação superior” e “qualificação mínima” nas tabelas de provisão habitacional das referidas portarias?

5.36. Quanto aos **itens 8, 9 e 10**, cabe esclarecer que os valores máximos de provisão de unidade habitacional no âmbito da linha de atendimento MCMV-FAR, objeto da Portaria MCID nº 725, de 2023, foram alterados pela Portaria MCID nº 489, de 19 de maio de 2025, cujo Parecer de Mérito nº 02/2025/CGPS/DPH/SNH/MCID encontra-se disponibilizado no portal do Ministério das Cidades: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/analise-de-impacto-regulatorio-air/dispensas-de-air>

5.37. Conforme descrito nesse parecer, a metodologia aplicada para a revisão dos valores máximos de provisão teve por base o histórico do ciclo de contratação MCMV-FAR 2023/2024 e o desenvolvimento de projetos de referência pelo AF. Pontua-se, assim, que não se trata de uma mera atualização de valores, como previsto no § 2º do art. 1º da Portaria MCID/MF nº 2, de 2023, mas de uma mudança de paradigma na forma de precificação das unidades habitacionais.

5.38. Em síntese, o novo método consistiu no estabelecimento de custos de construção de referência para os 24 recortes territoriais/tipológicos apresentados na portaria, aos quais se somaram custos percentuais de infraestrutura incidente, de terreno, custos extras (incluindo, por exemplo, legalização) e de Trabalho Social.

5.39. Os custos de construção de referência foram calculados a partir de projetos de referência (casa e apartamento T+3) desenvolvidos e precificados pelo AF CAIXA para cada unidade federada (UF), seguindo as especificações vigentes na Portaria MCID nº 725, de 2023, com base no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI - JAN/2025), e 19% de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

5.40. O custo de infraestrutura incidente, que inclui a fundação do empreendimento, bem como a implementação dos sistemas viário, de água, de esgoto, de elétrica, entre outros, internos ao condomínio/ loteamento, foi fixado em 22,73% do custo de construção de referência, percentual médio nas operações MCMV-FAR, ciclo 2023/2024, e em linha com o valor praticado pelo AO.

5.41. O custo de terreno consistiu em um percentual do custo de obra (custo de construção de referência + custo de infraestrutura incidente), dado pela mediana do percentual do custo do terreno em cada recorte nas operações MCMV-FAR, ciclo 2023/2024, desconsiderando as operações em terrenos doados. Esse percentual variou entre os recortes de 4,56% (C4) a 9,27% (B1), apresentando uma mediana de 5,45%.

5.42. Cabe destacar, entretanto, que os valores são aproximados, já que, a fim de preservar a representatividade amostral em cada um dos recortes, o cálculo não segregou nem tipologia e nem qualificação do terreno. Considerando o recorte Brasil, por exemplo, a mediana do custo do terreno em empreendimento em terreno de qualificação mínima foi de 4,61% e em terrenos de qualificação superior foi de 6,39%, o que permite inferir que o terreno superior apresenta um custo cerca de 38% maior que o terreno de qualificação mínima.

5.43. Considerando que o método de precificação objetivou determinar o valor máximo de provisão apenas para empreendimentos em terreno de qualificação mínima e que para empreendimentos em terreno de qualificação superior seguiu-se a diretriz de 10% extras, já regulamentada no ciclo de contratações anterior, é possível concluir que a aproximação acabou majorando o percentual do terreno e, conseqüentemente, o valor da habitação como um todo.

5.44. Na prática, essa regra priorizou a contratação em terrenos de qualificação superior, que responderam por 65% dos empreendimentos contratados MCMV-FAR, ciclo 2023/2024, e que serão priorizados no ciclo 2025/2026, segundo a revisão proposta para o processo de contratação em andamento. Isso porque, conforme já mencionado, os empreendimentos realizados em terreno de qualificação superior admitem uma extrapolação de 10% em relação aos empreendimentos realizados em terreno de qualificação mínima, mas, na prática, como constatado na análise acima, apresentam um custo de produção cerca de 1,78% superior. Isso evidencia que os 10% seriam suficientes para trazer terrenos de qualificação superior ainda mais bem inseridos.

5.45. Na sequência, os valores finais foram arredondados e ajustados para cima, quando necessário, a fim de manter a gradação de valores entre os recortes. Como resultado, observa-se que em parte dos recortes territoriais/tipológicos não houve mudança no valor máximo de provisão em terreno de qualificação mínima vigente. A mudança acabou por se concentrar na tipologia casa, conforme tabelas acima, em consonância com os relatos colhidos pelo AF CAIXA, segundo os quais a precificação vigente teria incentivado a produção de apartamentos e inibido a produção de casas, mesmo em municípios de menor porte, destacando que apenas 20% dos empreendimentos MCMV-FAR, ciclo de contratação 2023/2024, apresentaram a tipologia casa.

5.46. Outro achado apontado pela revisão metodológica apresentada refere-se à possibilidade de extrapolação do valor máximo de provisão, independentemente da qualificação do terreno, para as propostas de empreendimentos na região Norte do país. Os estudos realizados junto ao AF CAIXA apontaram que a adoção de mediana penalizava a contratação nos municípios *outliers*, notadamente aqueles localizados nessa região geográfica, que, segundo estudo em referência, apresentam custo de construção cerca de 10% maior que a média do país. Exemplo disso é que o Acre e Roraima apresentaram um custo de construção de referência para apartamento, calculado com base no SINAPI (JAN/2025), de R\$ 127.189 e R\$ 131.756 e Rio de Janeiro e São Paulo de R\$ 120.538 e R\$ 116.227, respectivamente.

5.47. Por fim, cabe pontuar que o valor limite de subvenção e os valores máximos de provisão não determinam o valor de contratação do empreendimento, uma vez que a precificação do empreendimento é atribuição do AF CAIXA, ao qual cabe atestar a viabilidade técnica e de engenharia das propostas de empreendimento habitacional em etapa de contratação, nos termos do art. 9º da Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023.

5.48. Sendo assim, essa aparente folga nos valores máximos de provisão revela-se necessária dada a limitação dos 24 recortes territoriais/tipológicos presentes na normativa para refletir a multiplicidade de dinâmicas imobiliárias presente nos 5.571 municípios atendidos pela linha de atendimento MCMV-FAR, e precificação de cada proposta de empreendimento deve ser ponderada caso a caso, considerando as particularidades de cada projeto e localidade. A título de exemplo, apesar do ciclo de contratação 2023/2024 ter apresentado um limite de subvenção de R\$ 170 mil, o valor médio de contratação foi de R\$ 155 mil.

6. ENCAMINHAMENTO

6.1. Considerando as informações acima consolidadas nos três grupos temáticos, entende-se que todos os dez questionamentos constantes no Requerimento de Informação nº 3325/2025 ([6010600](#)) foram integralmente respondidos.

6.2. Submete-se a presente Nota Técnica à apreciação superior. Em havendo concordância, sugere-se o encaminhamento ao Gabinete da Secretaria Nacional de Habitação, para adoção das providências decorrentes com vistas à formalização de resposta ao parlamentar demandante.

Brasília, data da assinatura eletrônica.

[assinado eletronicamente]
GUILHERME RODRIGO DE SOUZA LIMA
Assistente Técnico

[assinado eletronicamente]
MAYARA DAHER DE MELO
Coordenadora de Regulamentação

[assinado eletronicamente]
ANA PAULA THOMÉ
Coordenadora de Assessoramento

[assinado eletronicamente]
PAULO ALAS ROSSI
Coordenador de Implementação

[assinado eletronicamente]
GIORDANO BRUNO ZANI
Coordenador-Geral de Aquisição e Produção Subsidiada Urbana

De acordo. Encaminhem-se os autos ao Gabinete da Secretaria Nacional de Habitação - SNH.

[assinado eletronicamente]
BRENO MOLINAR VELOSO
Diretor do Departamento de Provisão Habitacional - Substituto



Documento assinado eletronicamente por **Giordano Bruno Zani, Coordenador-Geral**, em 05/09/2025, às 17:31, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher De Melo, Coordenadora**, em 05/09/2025, às 17:33, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula de Aguiar Thome, Coordenadora**, em 05/09/2025, às 17:34, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Breno Molinar Veloso, Diretor do Departamento de Provisão Habitacional - Substituto**, em 05/09/2025, às 17:51, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Rodrigo de Souza Lima, Assessor(a) Técnica Especializada**, em 05/09/2025, às 17:52, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Alas Rossi, Coordenador**, em 05/09/2025, às 18:10, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **6055655** e o código CRC **2101260E**.



Ministério das Cidades

Secretaria Nacional de Habitação

Departamento de Planejamento e Política Nacional de Habitação

Coordenação-Geral de Planejamento do Departamento de Planejamento e Política Nacional de Habitação

Trata-se do Despacho SNH-MCID (SEI nº 6016656) que encaminha para análise e formulação de Nota Técnica, o **Requerimento de Informação nº 3325/2025** (SEI [6010600](#)) de autoria do Sr. Deputado Federal Marangoni (União/SP), que "*Requer informações ao Senhor Ministro de Estado das Cidades, por meio da Caixa Econômica Federal, sobre a execução do Programa Minha Casa, Minha Vida no Estado de São Paulo*".

Sobre o assunto, esta CGPL encaminha, em anexo (SEI [6083123](#)) planilha com as informações solicitadas dos seguintes questionamentos:

- 1. Quantos empreendimentos habitacionais foram selecionados, desde a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida até a presente data, para o Estado de São Paulo, em todas as modalidades e faixas de renda, por ano?*
- 2. Desde a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, quantos e quais empreendimentos foram selecionados especificamente para o Estado de São Paulo, com identificação nominal do empreendimento, município, modalidade de atendimento e faixa de renda beneficiada?*
- 3. Quantos empreendimentos habitacionais foram efetivamente contratados no Estado de São Paulo, desde o início do programa até a presente data, incluindo informações como: município, data da contratação, número de unidades, modalidade e faixa de renda atendida?*
- 4. Qual é a lista detalhada, com nomes, CNPJs e localizações, dos empreendimentos atualmente em execução no Estado de São Paulo, com indicação do estágio de obras e previsão de entrega?*

Importa esclarecer que não é possível disponibilizar dados sobre empreendimentos selecionados do MCMV-OGU anteriores a 2017, pois, à época, a forma de contratação era diferente, não ocorrendo a seleção de empreendimentos, mas sim a contratação diretamente com o agente financeiro.

Isto posto, submeto as informações solicitadas e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

(assinado eletronicamente)

HUGO LEANDRO GOMES GONÇALVES

Coordenador-Geral de Planejamento



Documento assinado eletronicamente por **Hugo Leandro Gomes Gonçalves, Coordenador-Geral de Planejamento**, em 05/09/2025, às 15:59, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **6082479** e o código CRC **3FDDF00F**.

