

Ministério das Cidades

GABINETE DO MINISTRO

INSTRUÇÃO NORMATIVA MCID Nº 1, DE 27 DE JANEIRO DE 2026

Altera a Instrução Normativa MCID nº 28, de 4 de julho 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 12.553, de 14 de julho de 2025, no art. 20, inciso IV, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e na Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social, resolve:

Art. 1º O Anexo I da Instrução Normativa MCID nº 28, de 4 de julho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"3

3.1

VI - priorização de soluções arquitetônicas que valorizem as características regionais, ambientais, climática e respeitem especificidades culturais, modos de vida, estrutura familiar e forma de ocupação do território, desde que cumpridas as normas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT." (NR)

"4

4.1 O público-alvo do MCMV-Entidades é composto por famílias organizadas sob a forma associativa, com renda bruta familiar mensal limitada ao definido para a Faixa Urbano 1 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida e atualizações posteriores, definidas por ato normativo específico.

4.2 Será admitido que até 20% (vinte por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento possua renda bruta familiar mensal limitada ao definido para a Faixa Urbano 2 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023." (NR)

"5

5.1

V - Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO): instância, cuja composição deverá constar em ata registrada, constituída por, no mínimo, dois representantes dos beneficiários do empreendimento, eleitos em assembleia, e um representante indicado pela EO, vedada a participação de membros da Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE);

VI - Comissão de Representantes do Empreendimento (CRE): instância, cuja composição deverá constar em ata registrada, constituída por, no mínimo, dois representantes dos beneficiários vinculados ao empreendimento, eleitos em assembleia, sendo ao menos uma mulher, e um representante indicado pela EO, vedada a participação de membros da Comissão de Acompanhamento de Obra (CAO);

5.3

j) definir os instrumentos contratuais e normatizar os procedimentos e a forma de gestão dos recursos de contrapartida para pagamento de prestações das famílias ou de execução da infraestrutura, quando for o caso.

k) informar o Órgão Gestor sobre a suspensão de habilitação de entidade organizadora no sistema correspondente;

5.4

m) identificar a ocorrência de desvios de finalidade das unidades habitacionais entregues, adotar providências, quando cabível, e prestar as informações solicitadas pelo AO;

n) adotar providências administrativas e, quando cabíveis, extrajudiciais ou judiciais, relativas a descumprimento contratual de pessoa física ou jurídica, conforme regramento e prazos estipulados em atos normativos da linha de atendimento; e

o) disponibilizar canal de consulta e acompanhamento das operações por parte das entidades organizadoras e da sociedade.

5.5

c) realizar cadastro da entidade no sistema disponibilizado para habilitação;

d) responsabilizar-se pela guarda de seu perfil de acesso no sistema disponibilizado para habilitação;

h) informar ao gestor local sobre propostas selecionadas em seu município e identificar, ao menos, sua localização e o número de beneficiários de cada uma;

n) assegurar, na sua integralidade, a qualidade técnica dos projetos, das obras e dos serviços do trabalho social e da assessoria técnica pactuados, em conformidade com as normas brasileiras e os normativos do MCMV-Entidades;

o) executar, direta ou indiretamente, gerenciar e fiscalizar as obras, a assessoria técnica, o trabalho social e os demais serviços necessários à consecução do objeto contratado, responsabilizando-se por sua correta execução e conclusão, com o adequado emprego das técnicas construtivas, de acordo com as especificações dos projetos e dentro do orçamento previsto, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pelos beneficiários;

5.6

a) acompanhar e fiscalizar a execução do empreendimento mediante interlocução e apoio da assessoria técnica e, quando em regime de cogestão, com construtora e com a assessoria técnica, quando em regime de autogestão, com prestadores de serviços." (NR)

"6

6.1

I - aquisição de terreno e elaboração de projeto de unidades novas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a aquisição de gleba ou terreno de propriedade de terceiros e o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, inclusive a regularização fundiária da área, para construção de unidades habitacionais novas;

II - elaboração de projeto de unidades novas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, inclusive a regularização fundiária da área, em terrenos de propriedade dos beneficiários, ou da EO, transferidos ou em processo de transferência pelo poder público, para construção de unidades habitacionais novas;

III - produção de unidades novas - destinada à contratação direta com os beneficiários ou com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a execução de obras e serviços, que resultem em unidades habitacionais novas, devidamente legalizadas;

IV - aquisição de imóvel e elaboração de projeto de unidades requalificadas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a aquisição de imóvel usado de terceiros, inclusive edificações constituintes de patrimônio histórico, bem como o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, para que resultem em unidades habitacionais requalificadas;

V - elaboração de projeto de unidades requalificadas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando o pagamento dos custos com assessoria técnica para elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e engenharia, trabalho social e assessoria contábil e jurídica, com as devidas aprovações e legalização junto aos entes públicos, em imóveis usados de propriedade da EO, transferidos ou em processo de transferência pelo poder público, que resultem em unidades habitacionais requalificadas; e

VI - produção de unidades requalificadas - destinada à contratação com a EO, como substituta temporária dos beneficiários, visando a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação de imóveis usados para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso, que resultem em unidades habitacionais requalificadas, devidamente legalizadas.

6.1.2. As unidades habitacionais deverão atender a padrões de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais e a requisitos de desempenho técnico previstos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

6.1.3. Os imóveis usados, de que tratam as modalidades IV, V e VI, deverão estar situados em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, bem como encontrar-se vazios quando da contratação.

6.3.

6.3.3. No caso de contratos para Elaboração de projetos de unidades novas ou requalificadas ou Aquisição de terreno ou imóvel e elaboração de projetos, o Termo de Adesão deve ser formalizado por, no mínimo, 70% (setenta por cento) de famílias em relação ao número de unidades habitacionais previstas no estudo inicial.

6.3.4. No caso de contratos para Produção de unidades novas ou Produção de unidades requalificadas, o Termo de Adesão deverá ser formalizado por, no mínimo, 90% (noventa por cento) de famílias em relação ao número total de unidades habitacionais do empreendimento.

6.3.4.1. A totalidade das famílias deverá estar definida e enquadrada até a conclusão das obras físicas." (NR)

"7

7.1

7.1.1.

I - autoconstrução: processo pelo qual as famílias beneficiárias executam a sua unidade habitacional diretamente, por meio de obras e serviços, e contam com assessoria técnica de profissional habilitado;

II - mútuo ou ajuda mútua: processo pelo qual as famílias beneficiárias executam direta e coletivamente o conjunto de unidades habitacionais contratadas, por meio de obras e serviços, e contam com assessoria técnica de profissional habilitado; e

III - administração direta: processo pelo qual as famílias beneficiárias administram diretamente a execução das obras e serviços de produção ou melhoria do conjunto de unidades habitacionais e adquirem materiais de construção, contando com a assessoria técnica de profissional habilitado e a contratação pela EO, com a anuência da CAO, de profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários.

7.1.2. É vedada a contratação de uma única empresa para a execução integral das obras no âmbito da autogestão." (NR)

"8

8.2. O valor máximo da subvenção econômica por unidade habitacional nova e requalificada em áreas urbanas, concedida com recursos do FDS, observará os limites de provisão estabelecidos em ato normativo específico do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

8.2.1. O limite de subvenção econômica poderá ser majorado, conforme regulamento específico do Ministério das Cidades.

8.3. O valor de provisão da unidade habitacional, correspondente ao valor contratual de produção do imóvel pelo FDS, disposto em ato normativo específico, compreende os custos diretos e indiretos necessários à execução de obras de produção de unidades novas ou requalificadas, inclusive aquisição do imóvel, quando for o caso, material de construção, mão de obra, assessoria técnica, elaboração de projetos, trabalho social, legalização e despesas administrativas da EO.

8.3.1. O valor de provisão poderá abarcar ajuda de custo para manutenção de elevador, quando for o caso, nos termos do item 8.13.

8.3.2. Especificamente no âmbito do MCMV-Entidades, o valor de provisão habitacional dos empreendimentos localizados em municípios integrantes do Arranjo Populacional de São Paulo/SP, conforme definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, poderá exceder os limites máximos estabelecidos na Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, desde que respeitado o valor limite de subvenção econômica estabelecido pela Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, e suas alterações, mediante avaliação e ateste do AF.

8.3.2.1. A avaliação e o ateste do AF de que trata o item 8.3.1. referem-se à verificação da adequação técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia do empreendimento.

8.4.

8.4.1. Aportes suplementares de contrapartida poderão ser realizados ao longo da execução do contrato para qualificação das metas pactuadas.

8.4.1.1 O Órgão Gestor, o AO e o AF não respondem direta, solidária ou subsidiariamente, por qualquer obrigação contraída pelo Ente Público, inclusive quanto a contrapartidas estipuladas contratualmente.

8.5. O valor destinado ao componente Projeto é limitado, na fase de projeto, a 3% (três por cento) do valor de provisão, excetuados aqueles referentes aos custos indiretos.

8.5.1. Os custos referentes a Estudos Preliminares e a Projetos Básico, Legal e Executivo, elaborados anteriormente à apresentação da proposta junto ao AF, podem compor o valor destinado ao componente Projeto.

8.6. O valor destinado à Assessoria Técnica é limitado a:

a) 3,5% (três e meio por cento) do valor de provisão, para empreendimentos a serem construídos nos regimes de Cogestão; ou

b) 4% (quatro por cento) do valor de provisão, para empreendimentos a serem construídos nos regimes de Autogestão.

8.7. O valor destinado à Administração da sede da EO, correspondente às despesas com o custeio da estrutura administrativa da sede da EO na condução e apoio à execução do empreendimento, está limitado a 1,00% (um por cento) do valor de provisão da unidade habitacional.

8.8. O valor destinado ao componente Trabalho Social, conforme disposto em ato normativo específico do Ministério das Cidades, corresponde a:

a) 1,5% (um e meio por cento) do valor de provisão, em caso de edificações unifamiliares, ou

b) 2% (dois por cento) para edificações multifamiliares em regime de propriedade condominial.

8.8.1. A alocação dos recursos destinados ao Trabalho Social ao longo da vigência do contrato e de suas respectivas etapas deverá observar as orientações dispostas em ato normativo específico do Ministério das Cidades.

8.9. Nos casos de empreendimentos compostos por lotes pulverizados, será admitida, em caráter excepcional, a flexibilização dos requisitos relativos aos equipamentos de uso comum, previstos em ato normativo do Ministério das Cidades sobre especificações urbanísticas, de projeto e de obra, conforme rito definido no art. 4º desta Instrução Normativa.

