



INSTITUTO DE ESTUDOS PREVIDENCIÁRIOS,  
TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS

# Nota Técnica

**SOBRE A PORTARIA 1.248/2023  
DO MINISTÉRIO DAS CIDADES**

**POLÍTICA HABITACIONAL PARA  
OS BENEFICIÁRIOS DO BPC/LOAS**

# **Nota Técnica**

## **SOBRE A PORTARIA 1.248/2023 DO MINISTÉRIO DAS CIDADES**

**POLÍTICA HABITACIONAL PARA  
OS BENEFICIÁRIOS DO BPC/LOAS**

## **NOTA TÉCNICA SOBRE A PORTARIA 1.248/2023 DO MINISTÉRIO DAS CIDADES**

### **POLÍTICA HABITACIONAL PARA OS BENEFICIÁRIOS DO BPC/LOAS**

O IEPREV – Instituto de Estudos e Pesquisas em Direito Previdenciário, em cumprimento às suas finalidades de discussão e difusão científica a respeito desse direito fundamental social, vem a público emitir algumas considerações técnicas a respeito da Portaria MCID 1.248/2023, que regulamentou a Lei 14.620/2023, especialmente no tocante ao incremento na política habitacional destinado aos beneficiários do BPC/LOAS.

\*\*\*

A Lei 14.620/2023, de 13.7.2023, trouxe grandes alterações na política habitacional do Governo Federal, especialmente no programa Minha Casa Minha Vida.

Essa lei conferiu tratamento prioritário no acesso à participação no Programa Minha Casa Minha Vida às famílias em situação de vulnerabilidade o risco social, em conformidade à Lei Orgânica da Assistência Social (Lei 8.742/1993):

*Art. 8º Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:*

(...)

*III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme a Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993 (Lei Orgânica da Assistência Social);*

A Lei 14.620/2023 foi regulamentada pela Portaria MCID – Ministério das Cidades nº 1.248/2023, a qual implementou diversos pontos favoráveis em relação aos beneficiários do BPC que estejam inseridos no programa Minha Casa Minha Vida.

A Portaria em questão possui 3 eixos centrais de regulamentação: a) limites de renda dos beneficiários; b) subvenção econômica e, c) participação financeira dos beneficiários. É o que consta do seu art. 1º:

*Art. 1º As famílias beneficiárias com contratos a serem celebrados a partir da data de publicação desta Portaria, no âmbito das operações contratadas nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), ficam regulamentadas nos termos desta Portaria, no que se refere a:*

*I - limites de renda para fins de enquadramento dos beneficiários;*

*II - subvenção econômica concedida ao beneficiário; e*

*III - participação financeira dos beneficiários.*

A renda familiar para fins de enquadramento dos beneficiários nos benefícios habitacionais recém criados está delineada no art. 2º da Portaria MCID 1248/2023:

*Art. 2º Os limites de renda das famílias beneficiárias com unidade habitacional de que trata o art. 1º ficam estabelecidos em:*

*I - R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta reais) de renda bruta familiar mensal para famílias residentes em áreas urbanas; e*

*II - R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) de renda bruta familiar mensal para até 10% (dez por cento) das famílias atendidas em cada empreendimento contratados com recursos do FDS e para os casos de excepcionalidade do FAR previstos no §4º do art. 6ºA da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.*

*Parágrafo único. Para fins de enquadramento nos limites de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.*

É bem interessante vislumbrar nos termos do art. 2º, parágrafo único, que o cálculo da renda familiar bruta não levará em consideram benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família.

O art. 8º da Portaria prevê a dispensa, às famílias que tenham um membro recebedor do BPC, da obrigação de cumprir com a participação financeira para aquisição de imóveis no programa Minha Casa Minha Vida:

**Art. 8º** *Será dispensada a participação financeira dos beneficiários de que trata o art. 1º, quando a família:*

**I - no momento da pesquisa de enquadramento, tenha membro beneficiário do BPC;**

(...)

**§ 1º** *Fica vedada a dispensa de que trata o caput, nos casos em que o benefícios previstos nos incisos I e II, seja concedido em data posterior à pesquisa de enquadramento.*

O art. 8º, § 1º, proíbe a dispensa da participação financeira quando o BPC for concedido em data posterior à da pesquisa de enquadramento realizada com a finalidade de implementar a política habitacional aqui regulamentada.

Os contratos relativos a imóveis inseridos no programa Minha Casa Minha Vida que tenham sido celebrados anteriormente à edição da Portaria MCID 1248/2023, serão quitados no caso da família beneficiária conter um membro que receba o BPC:

**Art. 10** *Os contratos celebrados com recursos do FAR e do FDS, em data anterior à publicação desta portaria, serão quitados:*

**II - nas situações previstas no art. 8º.**

**§ 1º** *Nas operações de que trata o caput, não haverá ressarcimento de prestações pagas pelo beneficiário, independentemente do número de prestações pagas.*

**§ 2º** *Para fins da quitação de que trata o inciso II, o enquadramento no inciso I do art. 8º se aplica às famílias que, na data de publicação desta portaria, tenha membro beneficiário do BPC.*

**§ 3º** *Os beneficiários do BPC que tenham o direito ao benefício reconhecido em data posterior à publicação desta portaria, cuja data de requerimento ao benefício tenha ocorrido até a publicação desta Portaria, poderão ter seus contratos quitados.*

Para que ocorra a quitação mencionada, faz-se necessário que, no momento da publicação desta Portaria a família contenha um membro que seja beneficiário do BPC. O mesmo direito caberá às famílias cujo membro obtiver o BPC em data posterior a desta Portaria, porém com efeitos retroativos (DIB) anteriores à sua publicação.

Em todo caso, como se viu, não haverá ressarcimento de prestações pagas pelo beneficiário, independentemente do número de prestações pagas.

O art. 11 da Portaria MCID traz ainda outra hipótese, excepcional, de quitação dos imóveis inseridos no Programa Nacional de Habitação Rural, relativa a contratos celebrados anteriormente à publicação da Portaria, nos casos em que a família tenha um membro beneficiário do BPC e tenha perdido seu único imóvel rural por motivos de calamidade pública formalmente reconhecida:

*Art. 11 As operações contratadas junto ao Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) em data anterior à publicação desta portaria poderão ter seus contratos quitados com o pagamento de valor correspondente a 1% (um por cento) do custo da produção ou da melhoria da unidade habitacional.*

*§2º A família que não tenha recebido o benefício habitacional, o pagamento da participação financeira de que trata o caput será feito na sua entrega.*

*§3º A família que tenha recebido o benefício habitacional, a quitação do contrato dar-se-á com o pagamento do montante de que trata o caput.*

*§ 4º Em quaisquer das situações descritas nos §2º e §3º, a família beneficiária do BPC, do Programa Bolsa Família, ou que tenham perdido seu único imóvel por situação de emergência ou estado de calamidade pública decretada a partir de 1º de janeiro de 2023 e formalmente reconhecida por portaria da Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, serão quitados.*

*§ 5º Fica vedada a dispensa de que trata o §3º, nos casos em que o benefício ocorrer em data posterior a publicação desta portaria.*

Como se viu, a Portaria 1248/2023 do Ministério das Cidades traz alguns arranjos bem interessantes, entrelaçando as políticas assistenciais e de habitacionais, dentro de uma visão bem moderna sobre direitos sociais, que desde a Convenção de Viena da ONU, em 1993, considera os direitos fundamentais como indivisíveis, complementares e interdependentes.

Belo Horizonte, 2 de outubro de 2023.

MARCO AURÉLIO SERAU JUNIOR

**Diretor Científico**



**IEPREV**

**INSTITUTO DE ESTUDOS PREVIDENCIÁRIOS,  
TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIOS**