



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

PARECER Nº 175 , DE 2020 -PLEN/SF

De PLENÁRIO, sobre a Medida Provisória nº 996, de 2020, que institui o Programa Casa Verde e Amarela.

Relator: Senador **MARCIO BITTAR**

I – RELATÓRIO

A MPV nº 996, de 2020, é composta por 24 artigos. Os art. 1º a 14, 21 e 22, estabelecem as regras do Programa Casa Verde e Amarela. Os art. 15 a 20 e 23 alteram leis anteriores. O art. 24 é a cláusula de vigência.

1.1. Regras básicas do Programa

O art. 1º institui o Programa Casa Verde e Amarela; define como sua finalidade “promover o direito à moradia (...), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural”; e fixa como beneficiárias as famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 e as residentes em área rural com renda anual de até R\$ 84.000,00.

Os §§ 1º e 2º limitam a concessão de subvenções econômicas em financiamentos habitacionais a famílias com renda mensal de até R\$ 4.000,00 em áreas urbanas e com renda anual de R\$ 48.000,00 em áreas rurais e para regularização fundiária aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda (Reurb-S).



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

O art. 2º estabelece como diretrizes do Programa: o atendimento habitacional compatível com a realidade local, a integração da habitação com as dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço; a função social da propriedade; o direito à moradia; o planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, saneamento, mobilidade e gestão do território; a transversalidade com as políticas públicas de desenvolvimento econômico e social; a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional; a redução das desigualdades sociais e regionais; a cooperação federativa; o fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS); o aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança e da habitabilidade da construção de habitações e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social; a sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais; e a transparência e participação dos agentes envolvidos e dos beneficiários do Programa.

O art. 3º estabelece os seguintes objetivos para o Programa: ampliar o estoque de moradias para atender as necessidades habitacionais da população de baixa renda; promover a melhoria do estoque de moradias existente para reparar as inadequações habitacionais; estimular a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e à melhoria da qualidade da produção habitacional; e promover o desenvolvimento institucional e a capacitação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa.

O art. 4º reserva a regulamentação do Poder Executivo Federal os seguintes assuntos: (i) critérios e periodicidade para a atualização dos limites de renda e das subvenções; (ii) metas, prioridades e tipo de benefício destinado às famílias; e (iii) periodicidade, forma e agentes responsáveis pela definição da remuneração devida aos agentes operadores e financeiros do Programa.

O art. 5º elenca as atribuições dos agentes públicos e privados responsáveis pela execução do Programa: Ministério do Desenvolvimento





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

Regional; órgãos gestores e operadores dos fundos financiadores; instituições financeiras, governos subnacionais, entidades privadas com ou sem fins lucrativos; empresas da construção civil; e famílias beneficiárias.

O art. 6º estabelece os recursos do Programa: dotações orçamentárias da União; Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); Fundo de Arrendamento Residencial (FAR); Fundo de Desenvolvimento Social (FDS); Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); operações de crédito com organismos multilaterais; contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços; doações; e outras fontes nacionais e internacionais.

O § 1º autoriza a União a (i) integralizar cotas no FAR; (ii) transferir recursos ao FDS; (iii) complementar os descontos concedidos pelo FGTS; (iv) subvencionar a regularização fundiária, a produção, a aquisição, a requalificação e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física; e (v) assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas instituições ou agentes financeiros, de forma a compreender as despesas de contratação, de administração e de cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

O § 2º faculta à União destinar ao Programa bens imóveis de seu domínio para o desenvolvimento de intervenções ou de empreendimentos de uso habitacional ou misto.

O § 3º prevê que a contrapartida do beneficiário, quando houver, será pecuniária e destinada a complementar o valor da operação.

O § 4º estabelece que as contrapartidas dos demais agentes poderá ser pecuniária ou sob a forma de bens imóveis ou obras.

O § 5º faculta aos entes da Federação complementar o valor das operações com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

Os §§ 6º e 7º condicionam a participação dos entes subnacionais à isenção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência das moradias financiadas com recursos do FAR ou do FDS.

O art. 7º elenca as operações passíveis de investimentos no âmbito do Programa: (i) elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais, urbanísticos e habitacionais; (ii) aquisição de imóvel para implantação de empreendimento habitacional; (iii) regularização fundiária urbana; (iv) urbanização de assentamentos precários; (v) aquisição ou produção de unidade ou de empreendimento habitacional; (vi) melhoria de moradia ou requalificação de imóvel; (vii) obras de saneamento, de infraestrutura, de mobilidade ou de implantação de equipamentos públicos; (viii) assistência técnica para construção ou melhoria de moradias; (ix) ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com beneficiários das intervenções habitacionais; (x) elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações; (xi) aquisição de bens destinados a apoiar os agentes envolvidos na implementação do Programa; e (xii) produção de unidades destinadas à atividade comercial, desde que associadas às operações habitacionais.

O § 1º exige que os projetos, as obras e os serviços assegurem (i) acessibilidade às pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas; e (ii) sustentabilidade social, econômica e ambiental. O § 2º exige que o Poder Público local se responsabilize pela infraestrutura básica e de energia elétrica dos empreendimentos. O § 3º dispõe que as unidades habitacionais poderão ser disponibilizadas aos beneficiários, sob a forma de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente.

O art. 8º prevê a devolução dos recursos empregados em finalidade diversa da contratada, sem prejuízo de outras penalidades. Os §§ 1º e 2º determinam que os participantes privados que apliquem indevidamente recursos sejam excluídos do programa, sem prejuízo de sanções civis, administrativas e penais, garantido o devido processo administrativo.



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

O art. 9º estende a aplicação dos arts. 42, 43 e 44 da Lei nº 11.977, de 2009, ao Programa Casa Verde e Amarela. O art. 42 dispõe sobre a redução dos emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos. O art. 43 dispõe sobre a redução dos emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial. Finalmente, o art. 44 trata das sanções impostas aos cartórios que descumprirem os arts. 42 e 43.

O art. 10 determina que a subvenção econômica para aquisição ou produção de moradia somente poderá ser concedida uma vez para cada beneficiário, podendo ser cumulativa com descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas com recursos do FGTS. O parágrafo único admite acumulação da subvenção econômica federal com as concedidas por entes subnacionais.

O art. 11 veda a concessão de subvenções a mutuários do SFH, proprietários ou titulares de direitos reais sobre imóveis edificadas e dotados de infraestrutura ou pessoas que tenham sido beneficiárias de programas federais nos últimos dez anos. Os §§ 1º e 2º criam exceções a essa regra.

O art. 12 dispõe que contratos e registros efetivados no Programa sejam formalizados preferencialmente em nome da mulher. Caso esta seja chefe de família, a outorga do cônjuge é dispensada. O § 1º disciplina que o contrato será registrado sem a exigência de dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens. O § 2º dispõe que eventuais prejuízos ao cônjuge sejam resolvidos em perdas e danos, enquanto o § 3º afasta a incidência desse artigo sobre contratos firmados com recursos do FGTS.

O art. 13 estabelece que, nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade de imóvel seja registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável. O parágrafo único determina que, caso a guarda



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

dos filhos do casal seja atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade seja registrado em seu nome ou a ele transferido.

O art. 14 autoriza o emprego de atos de defesa ou desforço, inclusive com auxílio de força policial, para garantia da posse legítima dos empreendimentos ainda não alienados aos beneficiários finais e que sofram turbação ou esbulho. O § 1º permite que esse auxílio seja estabelecido mediante ajuste entra a União e os entes subnacionais e o § 2º restringe os atos de defesa ou desforço ao prazo máximo de cinco dias contados da turbação ou esbulho.

O art. 21 determina que todas as operações de natureza habitacional geridas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional passem a integrar o Programa Casa Verde e Amarela. Seu parágrafo único assegura a aplicação das regras do Programa Minha Casa Minha Vida às operações já contratadas.

O art. 22 estabelece a disciplina do Programa pela MPV nº 996, de 2020, e por seu regulamento.

1.2. Alteração de leis anteriores

O art. 15 altera a Lei no 8.036, de 1990, para determinar que orçamentos anuais e planos plurianuais de aplicação dos recursos do FGTS sejam discriminados por região geográfica e não mais por unidade da Federação.

O art. 16 altera a Lei no 8.100, de 1990, dispondo que o cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) seja alimentado, mensalmente, pelas instituições ou agentes financeiros e pelos Estados, Municípios e o Distrito Federal ou pelos respectivos órgãos de suas administrações diretas e indiretas, com as informações relativas aos contratos habitacionais que tenham efetuado.



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

O art. 17 altera a Lei no 8.677, de 1993, para suprimir (i) a proibição de financiamento integral; (ii) as limitações à taxa de financiamento; (iii) a obrigatoriedade de contrapartida por parte do proponente; (iv) o caráter temporário, pessoal e intransferível dos subsídios; e (v) autorizar a doação ao FDS dos valores devidos aos cotistas referentes ao retorno financeiro proporcional aos mútuos concedidos no âmbito de programas habitacionais. Essas doações poderão ser utilizadas para subvencionar a produção, aquisição, requalificação e melhoria de moradias; promover a regularização fundiária; ou conceder subvenção econômica a pessoa física beneficiária.

O art. 18 modifica a Lei no 11.124, de 2005, para autorizar o Ministério do Desenvolvimento Regional a realizar a oitava do Conselho das Cidades mediante consulta pública.

O art. 19 altera a Lei no 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O § 5º do art. 3º é alterado para incluir as entidades sem fins lucrativos e as instituições financeiras oficiais federais entre os agentes responsáveis pelo trabalho social nos empreendimentos implantados, na forma de termo de adesão a ser definido em regulamento. Nas operações financiadas com recursos do FAR e do FDS, a quitação antecipada de financiamento deixa de excluir a subvenção econômica ao beneficiário (art. 6º-A, § 5º, II). Na hipótese de inadimplência do beneficiário, as unidades em condições de habitabilidade serão reincluídas no programa habitacional ou doadas ao ente subnacional que pagar o saldo devedor (art. 6º-A, §§ 9º e § 16); as unidades sem condições de habitabilidade poderão ser alienadas, como prioridade para os entes subnacionais e para pessoas aptas a ingresso no PMCMV (art. 6º-A, § 17). No caso de empreendimentos produzidos ainda não alienados aos beneficiários que sofram turbacão ou esbulho, é autorizado o emprego de atos de defesa ou desforço diretos, incluindo auxílio de força policial (art. 7º D, §§ 1º e 2º).

O art. 20 altera artigos da Lei no 13.465, de 2017, para, na Reurb-S (i) suprimir a possibilidade de elaboracão do projeto de regularizacão fundiária e implantar a infraestrutura essencial pelo ente



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

público titular do terreno; e (ii) facultar aos legitimados a promoção, às próprias expensas, dos projetos necessários à regularização do seu imóvel.

O art. 23 revoga a Lei nº 13.439, de 2017, que criou o Programa Cartão Reforma, e o parágrafo único do art. 33 da Lei nº 13.465, de 2017, que trata da elaboração e do custeio de projeto de regularização fundiária e de implantação de infraestrutura essencial para a Reurb-S e a Reurb-E.

O art. 24 estabelece a vigência imediata da MPV.

1.3. *Exposição de Motivos*

Na Exposição de Motivos, afirma-se que o déficit habitacional é de 6,35 milhões de moradias e que, agregado à demanda futura, requer a produção de aproximadamente de 1,23 milhões de moradias por ano até 2030.

Explicita-se ainda que também há um déficit qualitativo, que abrange habitações inadequadas, que carecem de infraestrutura urbana ou unidade sanitária interna, estão malconservadas ou têm problemas de regularização fundiária e adensamento excessivo. Estimam-se em 960 mil os domicílios próprios com adensamento excessivo, em 7,7 milhões os domicílios sem esgotamento sanitário e em 940 mil os domicílios sem cobertura adequada.

Deste modo, revela que é importante aumentar o estoque de moradias produzindo novas unidades, mas também requalificar imóveis existentes. Essa última ação ocorrerá por meio de programas de urbanização de assentamentos precários, de regularização fundiária e de melhorias habitacionais.

Argumenta-se que os princípios e objetivos do Programa se encontram em consonância com a legislação federal, bem como com tratados internacionais relativos à moradia, e têm como norte a redução das desigualdades regionais.



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

Finalmente, registra-se que MPV inova ao incluir possibilidade de novas fontes de recursos para financiar os programas e ações habitacionais, como recursos externos e fontes privadas.

1.4. Tramitação na Câmara dos Deputados

Foram apresentadas 547 emendas de Comissão à matéria. Em razão da pandemia da COVID-19, não foi constituída Comissão Mista para emitir parecer sobre a MPV.

Em substituição à Comissão, o Deputado Isnaldo Bulhões Jr. foi nomeado relator de Plenário na Câmara dos Deputados. Seu parecer foi favorável à aprovação parcial das Emendas de nº 2, 5, 6, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 26, 32, 35, 37, 38, 42, 45, 52, 56, 57, 58, 59, 68, 71, 77, 78, 79, 80, 81, 91, 96, 97, 100, 101, 102, 106, 109, 110, 111, 122, 123, 127, 131, 152, 159, 161, 162, 165, 192, 210, 207, 235, 256, 262, 264, 277, 286, 287, 294, 295, 306, 318, 327, 330, 347, 354, 360, 363, 370, 382, 389, 390, 397, 398, 400, 406, 407, 409, 416, 441, 444, 447, 469, 491, 498, 503, 508, 514, 529, 540 e 542, na forma do Projeto de Lei de Conversão nº 41, de 2020; e pela rejeição das demais Emendas apresentadas.

Em Plenário, foram apresentadas nove emendas, tendo sido parcialmente aprovadas as de nº 1 e 5, na forma de Subemenda Substitutiva Global. Em seguida, foi aprovada a Emenda de Redação nº 1.

1.5. O Projeto de Lei de Conversão nº 41, de 2020

O PLV nº 41, de 2020, acrescenta ao texto da MVP as seguintes inovações principais:

- introdução, como diretrizes do Programa, da transparência com relação à execução física e orçamentária das políticas habitacionais e à participação dos agentes e da redução de impactos ambientais,



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

economia de recursos naturais e uso racional da energia na utilização de padrões construtivos;

- introdução, como objetivo do Programa, da inserção de pequenas e microempresas e de entidades sem fins lucrativos nas suas ações;
- introdução, como temas objeto de regulamentação, (i) da priorização de famílias em situação de risco ou vulnerabilidade, que tenham mulher como responsável pela unidade familiar ou de que façam parte pessoas com deficiência ou idosos; (ii) da forma de divulgação de informações; e (iii) dos critérios de seleção de microempresas e entidades sem fins lucrativos nas ações do Programa;
- autorização para que a União destine imóveis a entes privados, mediante licitação, em troca de contrapartidas não pecuniárias de construção e manutenção de edificações, transferência de unidades imobiliárias aos beneficiários, provisão de infraestrutura urbana e prestação de serviços de interesse público;
- introdução no rol das atividades aptas a ser financiadas pelo Programa (i) da elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo; (ii) da instalação de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água; e (iii) de seguros que visem à mitigação de riscos inerentes aos empreendimentos habitacionais;
- exigência de que os projetos contratados observem (i) preferência a materiais de construção oriundos de reciclagem; e (ii) plano de arborização e paisagismo;



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

- exigência de que o concessionário de energia disponibilize pontos de conexão próximos aos empreendimentos habitacionais, com ressarcimento dos empreendedores imobiliários que realizem investimentos na instalação de redes que não se limitem a atender o próprio empreendimento imobiliário;
- previsão de que os recursos do fundo nacional de habitação de interesse social destinados a compensar os custos registraes da regularização fundiária de interesse social sejam transferidos aos fundos estaduais criados para essa finalidade;
- autorização para que os seguros de empreendimentos habitacionais possam ser financiados no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana;
- autorização para que as instituições financeiras possam concluir os empreendimentos retomados em razão de desconformidade na aplicação dos recursos;
- equiparação do Programa Casa Verde e Amarela ao Programa Minha Casa Minha Vida para efeitos tributários;
- acréscimo da infraestrutura essencial entre as obras aptas a serem promovidas pelos legitimados na Reurb-S;
- criação de fundo para implementação e custeio do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI);
- disciplina do papel de “empreendedor” em operações de parcelamento do solo; e



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

- autorização para que o prazo de conclusão das obras de parcelamento do solo seja prorrogado em quatro anos.

1.6. Emendas de Plenário

A matéria chegou ao Senado Federal em 7 de dezembro de 2020, tendo recebido as seguintes Emendas de Plenário:

- Emenda 548, do Senador Flavio Arns, que isenta de emolumentos cartoriais a escritura pública e o registro dos atos de transferência dos imóveis para as pessoas com deficiência ou seus familiares que exerçam guarda, tutela ou curatela;
- Emenda 549, da Senadora Rose de Freitas, que isenta de emolumentos cartoriais a emissão e o registro de documentos de transferência das unidades, posteriormente retirada pela autora;
- Emenda 550, da Senadora Rose de Freitas, que determina que a renda familiar seja levada em consideração na concessão de financiamentos habitacionais;
- Emenda 551, da Senadora Kátia Abreu, que define ações a serem financiadas com emendas ao Orçamento Geral da União;
- Emenda 552, do Senador Jader Barbalho, que prioriza as localidades com menor Índice de Desenvolvimento Humano na ampliação do estoque de moradias;
- Emenda 553, do Senador Weverton, que reserva 50% das unidades para famílias com renda de até R\$ 2.000,00;



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

- Emenda 554, do Senador Izalci Lucas, que inclui imóveis da União entre as fontes de recursos do Programa; e
- Emenda 555, do Senador Izalci Lucas, que autoriza a alienação dos imóveis destinados ao Programa a cooperativas e associações habitacionais.

II – ANÁLISE

Concordamos integralmente com o parecer do Deputado Isnaldo Bulhões Jr. apresentado no Plenário da Câmara dos Deputados. Tanto a MPV nº 996, de 2020, quanto o PLV nº 41, de 2020, atendem aos requisitos de constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa.

Quanto ao mérito, permitimo-nos transcrever a percuciente análise do ilustre Deputado:

“ (...) estamos diante de uma proposta que contém elementos inovadores e que podem de fato contribuir para a busca de soluções mais duradouras para um problema sério e que tanto nos angustia, o elevado déficit habitacional em nosso País, sobretudo entre as famílias de baixa renda, não sem razão um dos pontos prioritariamente abordados nesta Medida Provisória.

O Programa Casa Verde Amarela (...) promove avanços institucionais e ajustes programáticos na concepção e na condução dos programas de habitação com foco (...), nas famílias de baixa renda, moradoras no meio rural ou, em sua grande maioria, em nossos espaços urbanos.

A partir (...) do texto da Medida Provisória e da Exposição de Motivos que a acompanha, podemos extrair dessa leitura que o Programa Casa Verde Amarela (CVA) está assentado em quatro grandes eixos ou dimensões programáticas:

O primeiro eixo está relacionado à sua concepção e ao seu enfoque mais amplo na comparação com os programas habitacionais que lhe antecederam, agora não mais restrito à mera construção física, visando ao simples incremento quantitativo de unidades habitacionais, mas ampliando seu alcance, amparado em um



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

conceito bem mais moderno e humanizado de construção de moradias. Esse novo conceito procura envolver todos os aspectos indissociáveis da habitação digna: regularização fundiária prévia, infraestrutura adequada (água, esgotos, energia elétrica, coleta de lixo), sociabilidade com a urbanização dos espaços abertos, como praças e jardins, oferta de equipamentos e serviços públicos no entorno dos conjuntos habitacionais nas áreas de educação, saúde, assistência social, lazer, segurança pública e mobilidade urbana.

O segundo eixo está associado à própria essência de todo programa habitacional voltado para a população de baixa renda: dimensionar corretamente a oferta de moradias, contribuindo para a redução do ainda elevado déficit habitacional acumulado ao longo de décadas em todas as regiões do País. A oferta, no entanto, procura agora levar em conta soluções factíveis para o tratamento do elevado estoque ainda existente de unidades habitacionais e das diferentes realidades, tanto regionais, como de perfil socioeconômico do público-alvo e de sua capacidade de honrar os compromissos assumidos com a aquisição da moradia. Dessa forma, a MP traz nova modelagem para evitar o que se viu no passado recente: elevados índices de inadimplência; uma quantidade muito expressiva de unidades habitacionais construídas e ociosas pela inexistência de demanda, sujeitas a todo tipo de mazelas, como ocupações irregulares; estímulos à marginalização social; deterioração dos imóveis a ponto de não mais se prestarem à moradia, entre tantos outros problemas que, por fim, provocavam um evidente e expressivo desperdício de recursos públicos reconhecidamente escassos.

O terceiro eixo do Programa Casa Verde e Amarela remete à conveniência de se estabelecer um compromisso institucional do Poder Público, baseado numa parceria indispensável entre a União, os Estados e Municípios, imposto pela premente necessidade de otimizar recursos reconhecidamente escassos, fruto de uma realidade onde ainda predominam fortes restrições orçamentárias. Nesse passo, buscando corrigir erros recorrentes do passado, tem-se agora como foco o aprimoramento técnico dos programas habitacionais e a diversificação do catálogo de opções de oferta, tendo em vista as realidades sobre as quais a política habitacional deverá incidir em todo o território nacional. Neste escopo, o programa habitacional em tela deve se constituir em um estímulo ao aperfeiçoamento tecnológico do processo da construção civil para elevação da qualidade dos produtos e economia de escala, o qual alinha-se ao



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), cujas premissas incluem essencialmente a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva, elementos que certamente deverão influenciar na redução dos custos de produção das unidades habitacionais, contribuindo para equilibrar ainda mais a oferta de moradias nos programas habitacionais ao perfil socioeconômico de seu público-alvo.

O quarto e não menos importante eixo do programa, está intimamente relacionado à sua capacidade de fomentar e incrementar a atividade econômica em todas as dimensões de sua atuação. Diante da indiscutível capilaridade do programa em todo território nacional, sobretudo nas regiões de menor desenvolvimento, sua implementação elevará a oferta de emprego e oportunidades de trabalho na construção das unidades habitacionais, ampliando os espaços para a abertura de novos negócios na construção civil e em seu entorno, com possibilidades concretas de ampliação de mercados para novos empreendedores e investidores, inclusive nos segmentos de serviços, depois de consolidadas as novas unidades habitacionais.

Há que se destacar que esse setor é, reconhecidamente, o que mais emprega no País. Isto posto, analisando objetivamente a situação de nossa realidade habitacional, documento do Ministério do Desenvolvimento Regional aponta que o déficit habitacional do Brasil, acumulado ao longo de décadas, evidencia um passivo de 6,35 milhões de moradias. Além do mais, temos que considerar a quantidade de moradias que terão que ser acrescidas ao estoque habitacional para acomodar o crescimento populacional no futuro e a formação de novas famílias, o que nos coloca diante de um desafio de grandes proporções: a produção média de 1,23 milhão de moradias por ano até 2030.

Para suprir o déficit de unidades habitacionais, a condução da política habitacional no Brasil concentrou-se, historicamente, na construção de novas habitações de forma desarticulada com outros importantes eixos do direito de moradia, como inserção na malha urbana e implementação de infraestrutura adequada. Não negamos a importância dos programas implementados até aqui. A produção de unidades foi, de fato, importante para que muitas famílias tivessem condições de adquirir um imóvel próprio, mas, como já destacado, não foi nem será suficiente para promover moradia com dignidade.

Com essa visão, a MPV nº 996, de 2020, procura ampliar o foco da política habitacional por meio da reunião de vários instrumentos para possibilitar ao cidadão o acesso a moradia





SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

adequada, seja pela aquisição subsidiada, seja pelo financiamento de reforma ou até mesmo pela possibilidade de locação de imóveis para moradia. Assim, o programa pretende dar continuidade à redução do déficit habitacional quantitativo ao mesmo tempo que permite a redução do déficit habitacional qualitativo, com as ações que contemplam a melhoria das moradias das famílias.

No que se refere à aquisição subsidiada, a presente Medida Provisória prevê a possibilidade de subsídio governamental de até 100% das moradias para famílias com renda de até quatro mil reais mensais ou quarenta e oito mil reais anuais, além de prever a destinação de recursos para a produção financiada de imóveis; para a requalificação de imóveis em áreas urbanas; para a locação de imóveis em áreas urbanas; para a urbanização de assentamentos precários; para a melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais; e para a regularização fundiária urbana. As modalidades de financiamento estendem-se para as famílias com renda de até sete mil reais mensais ou oitenta e quatro mil reais anuais.

Assim, entendemos que o Programa Casa Verde e Amarela (CVA) não trata de mera substituição do programa anterior, mas da incorporação dos instrumentos exitosos desse e dos demais programas já executados ou estudados pelo Governo Federal no âmbito das políticas habitacionais. A reunião dos instrumentos em um só programa visa melhorar a execução das ações e dos recursos, uma vez que os esforços serão integrados e direcionados conforme a necessidade tanto nacional quanto regional, promovendo economicidade, efetividade e eficiência da aplicação dos recursos públicos.

Há que se destacar ainda que a MPV não extingue os modelos de financiamentos delineados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Com a vigência do novo programa, será possível a continuidade da concessão dos financiamentos, de subsídios, além da utilização de outras ferramentas tanto para a aquisição de moradias quanto para a melhoria das condições das habitações. Ademais, está prevista a continuidade dos contratos e das operações já iniciadas sob a vigência do PMCMV, mantendo-se as regras do programa até o seu término

Além da reunião das diversas ações de política habitacional num só programa, a qual confere ao CVA o caráter de transversalidade e permite que se adapte às necessidades regionais e ao contexto econômico, a MPV prevê a utilização dos mais variados recursos de origem pública, privada ou de organismos multilaterais,



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

como por exemplo o Banco Mundial, na execução das políticas habitacionais, bem como o uso de imóveis da União para o desenvolvimento de ações do programa.”

As inovações incorporadas ao PLV nº 41, de 2020, por sua vez, contribuem para aperfeiçoar a Medida Provisória, ao inserir temas fundamentais para o bom desenvolvimento da política habitacional, como a transparência na execução física e financeira dos empreendimentos; a participação de pequenas empresas e entidades sem fins lucrativos; o atendimento prioritário a famílias em situação de risco, pessoas com deficiência e idosos; a destinação de imóveis da União para projetos habitacionais; a arborização e paisagismo dos empreendimentos; o aproveitamento de energia solar; a redução do consumo de água; a mitigação de riscos por meio de seguros; o emprego de materiais de construção oriundos de reciclagem; a conexão com as redes de distribuição de energia elétrica; o financiamento das isenções de emolumentos cartoriais; a retomada de obras paralisadas; o tratamento tributário das empresas participantes do Programa; a operacionalização da regularização fundiária; a implementação do registro eletrônico de imóveis; e a segurança jurídica nas operações de parcelamento do solo.

Entre essas matérias, destacamos o inovador modelo de parceria com a iniciativa privada para aproveitamento de imóveis da União, constante do art. 7º do PLV. Como é sabido, há inúmeros imóveis federais em áreas bem localizadas de diversas cidades que se encontram subaproveitados, quando não completamente abandonados. O PLV possibilita que esses imóveis sejam destinados a empreendimentos abrangentes de desenvolvimento urbano, desde que incluam contrapartidas vinculadas à política habitacional, como a construção, manutenção e exploração de unidades, a provisão de infraestrutura urbana e a prestação de serviços de interesse público aos beneficiários. A própria viabilização econômica desses empreendimentos exigirá uma combinação de usos e classes sociais diversas, a fim de que se estabeleça um sistema de subsídios cruzados que financie as contrapartidas exigidas. Além disso, o empreendedor permanecerá responsável pela manutenção e conservação das edificações, evitando-se, assim, sua deterioração após a entrega das chaves. Corrige-se, dessa forma,



SF/20543.40091-59



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Marcio Bittar

um dos mais graves defeitos do Programa Minha Casa Minha Vida, que foi a construção de empreendimentos distantes, segregados, sem infraestrutura, sem comércio e sem manutenção posterior à entrega das unidades.

Reconhecemos o mérito das emendas apresentadas em Plenário, mas somos contrários ao seu aproveitamento nessa oportunidade, devido à necessidade de evitar o retorno da matéria à Câmara dos Deputados.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa, bem como pelo atendimento dos pressupostos de relevância e urgência e pela adequação orçamentária da MPV nº 996, de 2020 e, no mérito, pela sua aprovação, na forma do PLV nº 41, de 2020, e pela rejeição das Emendas de Plenário nºs 548, 550, 551, 552, 553, 554 e 555.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/20543.40091-59