

Sumário Executivo de Medida Provisória

Medida Provisória nº 996, de 2020.

Publicação: DOU de 25 de agosto de 2020.

Ementa: Institui o Programa Casa Verde e Amarela.

Resumo das Disposições

A MPV nº 996, de 2020, que institui o Programa Casa Verde e Amarela, é composta por 24 artigos.

O art. 1º dispõe sobre a finalidade do programa: promover direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas e áreas rurais, estabelecendo limite de renda mensal de R\$ 7.000,00 e anual de até R\$ 84.000,00, respectivamente. Os §§ 1º e 2º especificam regras de contratação de operações de financiamento habitacional e regularização fundiária.

O art. 2º estabelece as diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela, enquanto o art. 3º define os seus objetivos.

O art. 4º estabelece que o Poder Executivo Federal deverá definir em regulamento: *I- os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda e das subvenções econômicas de que trata o art. 1º; II – as metas, as prioridades, o tipo de benefício destinado às famílias, conforme localização e população do Município ou do Distrito Federal, e as faixas de renda, respeitadas as atribuições legais sobre cada fonte de recursos e em consonância com os limites estabelecidos no art. 1º e com a disponibilidade orçamentária e financeira; e III – a periodicidade, a forma e os agentes responsáveis pela definição da remuneração devida aos agentes*

operadores e financeiros para atuação do Programa Casa Verde e Amarela, quando couber.

O art. 5º estabelece que o Programa será promovido por agentes públicos e privados e elenca as competências do Ministério do Desenvolvimento Regional, dos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa Casa Verde e Amarela, dos operadores de fundos financiadores do Programa, das instituições ou agentes financeiros, dos governos estaduais, municipais e distrital, das entidades privadas com ou sem fins lucrativos destinadas à provisão habitacional, das empresas da cadeia produtiva do setor de construção civil, e das famílias beneficiárias do Programa.

O art. 6º estabelece os recursos do Programa: I – dotações orçamentárias da União; II – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; III – Fundo de Arrendamento Residencial – FAR; IV – Fundo de Desenvolvimento Social – FDS; V – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; VI – operações de crédito de iniciativa da União, firmadas com organismos multilaterais de crédito, destinadas à implementação do Programa Casa Verde e Amarela; VII – contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada; VIII – doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II ao V; e IX – outros recursos destinados à implementação do Programa Casa Verde e Amarela, oriundos de fontes nacionais e internacionais.

O § 1º autoriza a União a *integralizar cotas no FAR, transferir recursos ao FDS, complementar os descontos concedidos pelo FGTS, subvencionar a regularização fundiária, a produção, a aquisição, a requalificação e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física (inciso I); e alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário*



a 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 (inciso II).

O § 2º dispõe que a União, poderá destinar ao Programa Casa Verde e Amarela bens imóveis de seu domínio para o desenvolvimento de intervenções ou de empreendimentos de uso habitacional ou misto. O § 3º dispõe sobre a contrapartida do beneficiário, enquanto o § 4º trata das contrapartidas dos demais agentes públicos ou privados do Programa Casa Verde e Amarela.

O § 5º disciplina que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão complementar o valor das operações com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia, enquanto os §§ 6º e 7º condicionam a participação de Estados, do Distrito Federal e de Municípios à isenção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência das moradias financiadas com recursos dos Fundos de Arrendamento Residencial ou de Desenvolvimento Social.

O art. 7º elenca os elementos passíveis de compor o valor de investimentos das operações no âmbito do Programa. O § 1º exige que os projetos, as obras e os serviços assegurem acessibilidade às pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas. 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 produzidas pelo Programa Casa Verde e Amarela 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, conforme previsto em regulamento.*



O art. 8º cria penalidades para o uso dos recursos com finalidade diversa daquela definida pela Medida Provisória. Os §§ 1º e 2º dispõem 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, que respeitará o contraditório e ampla defesa.

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 no âmbito do PMCMV*. 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 adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV*. 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 por meio do Programa somente poderá ser concedida uma vez para cada beneficiário, podendo ser cumulativa com descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas nos termos do disposto no art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990, com recursos do FGTS. As operações de garantia que usam recursos do FGTS são: *a) hipotecária, b) caução de Créditos hipotecários próprios, relativos a financiamentos concedidos com recursos do agente financeiro; c) caução dos créditos hipotecários vinculados aos imóveis objeto de financiamento; d) hipoteca sobre outros imóveis de propriedade do agente financeiro, desde que livres e desembaraçados de quaisquer ônus; e) cessão de*



créditos do agente financeiro, derivados de financiamentos concedidos com recursos próprios, garantidos por penhor ou hipoteca; f) hipoteca sobre imóvel de propriedade de terceiros; g) seguro de crédito; h) garantia real ou vinculação de receitas, inclusive tarifárias, nas aplicações contratadas com pessoa jurídica de direito público ou de direito privado a ela vinculada; i) aval em nota promissória; j) fiança pessoal; l) alienação fiduciária de bens móveis em garantia; m) fiança bancária; n) consignação de recebíveis, exclusivamente para operações de crédito destinadas às entidades hospitalares filantrópicas, bem como a instituições que atuam no campo para pessoas com deficiência, e sem fins lucrativos que participem de forma complementar do Sistema Único de Saúde (SUS), em percentual máximo a ser definido pelo Ministério da Saúde; e o) outras, a critério do Conselho Curador do FGTS.

O parágrafo único dispõe que a subvenção econômica de que trata o *caput* poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito estadual, distrital ou municipal.

O art. 11 veda a concessão de subvenções econômicas com a finalidade de aquisição de unidade habitacional por pessoa física em uma série de casos (incisos I a III). 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 no cartório de registro de imóveis competente, 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 aos 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 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 disciplina a garantia da posse legítima dos empreendimentos habitacionais adquiridos ou construídos pelo Programa Casa Verde e Amarela ainda não alienados aos beneficiários finais e que sofrem turbação ou esbulho, permitindo o emprego de atos de defesa ou desforço, inclusive com auxílio de força policial. O § 1º determina que esse auxílio possa estar previsto em instrumentos firmados ou equivalentes e o § 2º impõe limites aos atos de defesa ou desforço.

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.

O art. 17 altera a Lei nº 8.677, de 1993, para ajustar as competências do conselho curador do FDS (art. 6º, inciso III, alíneas *a*, *b*, *d* e *e*) e para acrescentar o art. 12-A, que autoriza a doação gratuita, total ou parcial, ao FDS, dos valores



devidos aos cotistas referentes ao retorno financeiro proporcional aos mútuos concedidos no âmbito de programas habitacionais e disciplina essas doações em seus §§ 1º, 2º e 3º.

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. O dispositivo inclui o § 5º no art. 3º, para dispor que *os Estados, os Municípios e o Distrito Federal que aderirem ao PMCMV, as entidades privadas sem fins lucrativos, na qualidade de entidades organizadoras, e as instituições financeiras oficiais federais serão responsáveis pela realização do trabalho social nos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento*. Também dispõe sobre quitação antecipada de financiamento (art. 6º-A, § 5º, II), inadimplência dos beneficiários (art. 6º-A, § 9º e § 16), alienação de unidades sem condições de habitabilidade (art. 6º-A, § 17), e, no caso de empreendimentos produzidos ainda não alienados aos beneficiários que sofram turbacão ou esbulho, a autorização de 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 facultar aos beneficiários de regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) a promoção, às próprias expensas, da documentação necessária à regularização de cada imóvel.

O art. 21 disciplina que a partir da publicação da MPV todas as operações com benefício de natureza habitacional e que são geridas pelo Ministério do



Desenvolvimento Regional comporão o Programa Casa Verde e Amarela. O parágrafo único dispõe que *as operações firmadas até a data de publicação desta Medida Provisória com amparo na Lei nº 11.977, de 2009, continuam a submeter-se às regras em vigor na data de sua contratação, ressalvadas as medidas que retroajam em seu benefício.*

O art. 22 estabelece que o Programa Casa Verde e Amarela será regido pela Medida Provisória e pelo seu regulamento.

O art. 23 revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril 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 Reurb-E.

O art. 24 dispõe sobre a cláusula de vigência.

Na exposição de motivos argumenta-se que o Programa tem *natureza abrangente e pretende abarcar todas as ações com benefício de natureza habitacional sob o escopo de trabalho da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional.*

Tece diagnóstico de que parte significativa da população brasileira vive em condições inadequadas, que existe déficit habitacional acumulado de décadas, com passivo de 6,35 milhões de moradias. Se agregado à demanda futura, esse déficit impõe o desafio de produzir cerca de 1,23 milhões de moradias por ano até 2030.

Explicita que não existe apenas o déficit habitacional, mas também habitações inadequadas que carecem de serviços de infraestrutura urbana ou unidade sanitária interna, que estão em má conservação e que têm problemas de regularização



fundiária e adensamento excessivo. Estima 960 mil domicílios próprios com adensamento excessivo, aproximadamente 7,7 milhões de domicílios sem esgotamento sanitário e 940 mil domicílios sem cobertura adequada.

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

Argumenta 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.

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

Brasília, 27 de agosto de 2020.

Benjamin Tabak
Consultor Legislativo

Victor Carvalho Pinto
Consultor Legislativo