

Júlia Scartezini: Sobre a lei do Programa Casa Verde e Amarela

Na última quarta-feira (13), o presidente Jair Bolsonaro sancionou a Lei nº 14.118/2021, que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), em substituição ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). O texto da lei foi resultado da Medida Provisória nº 996/2020, aprovada pela Câmara de 2020.



O PCVA, inspirado no PMCMV, visa à promoção do direito

à moradia, ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitação e de qualidade de vida.

Ao comparar o projeto de lei de conversão com o texto definitivo da lei, vê-se que o presidente vetou a disposição de unificação de tributos. Inicialmente, o texto permitiria que construtoras contratadas pelo PCVA para construir as casas que atingissem até R\$ 124 mil passariam a recolher tributos observando a alíquota de 4% da receita mensal. Isso unificaria o IRPJ, o PIS/Pasep, a CSLL e a Cofins. Entretanto, como a previsão foi objeto de veto presidencial, o benefício contemplará apenas as empresas que foram contratadas pelo PMCMV e cujas obras já foram iniciadas. Para o presidente, a proposição não foi acompanhada de estimativa de impacto orçamentário e das medidas compensatórias, o que violaria a Lei de Responsabilidade Fiscal.

A nova política habitacional implementada também criou linhas de crédito para reformas de casas já construídas, aumentou valores dos imóveis que poderão ser financiados e incluiu a regularização fundiária urbana.

O programa assistirá às famílias residentes em áreas urbanas, desde que possuam renda mensal de até R\$ 7 mil, e às famílias residentes em áreas rurais, desde que auferam renda anual de até R\$ 84 mil.

Para a concessão de subvenções econômicas com recursos orçamentários da União, o PCVA prevê limitação, contemplando, em áreas urbanas, famílias com renda mensal de até R\$ 4 mil, e, em áreas rurais, agricultores e trabalhadores rurais com renda anual de até R\$ 48 mil. Destaca-se que, para fins de enquadramento no programa, eventuais benefícios temporários não são considerados no cálculo da renda familiar.

Ademais, o novo programa atribuiu ao Poder Executivo federal definir os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda e das subvenções econômicas tratados acima; os critérios de seleção e de hierarquização dos beneficiários, bem como as regras de preferência aplicáveis a famílias em situação de risco ou vulnerabilidade; a periodicidade, a forma e os agentes responsáveis pela definição da remuneração devida aos agentes operadores e financeiros para atuação no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela; a forma de divulgação das informações relativas a dispêndio de recursos; e os critérios específicos de seleção de entidades privadas sem fins lucrativos, de microempresas e pequenas empresas locais e de microempreendedores individuais de construção para atuação nas ações do Programa Casa Verde e Amarela, consideradas as especificidades regionais.

Importa ressaltar que a subvenção econômica do programa poderá ser concedida à pessoa física beneficiária somente uma vez, mas poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento, bem como com programas habitacionais estaduais, distritais ou municipais.

Por outro lado, a participação no PCVA com fim de concessão de subvenção econômica para aquisição de unidade habitacional por pessoa física é, em regra, vedada aos titulares de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou condições similares às estabelecidas pelo SFH; aos proprietários, promitentes compradores ou titulares de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial; aos que tenham sido beneficiados por subvenções econômicas similares nos últimos dez anos, salvo as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção ou o crédito instalação.

Importa evidenciar que a lei estipula que os contratos e os registros provenientes do PCVA deverão ser realizados, preferencialmente, em titularidade da mulher. Ainda, a lei prevê a desnecessidade de outorga conjugal para que tais contratos sejam firmados, desde que a mulher seja chefe de família.

Por fim, destaca-se que os empreendimentos habitacionais adquiridos ou construídos por meio do programa, mesmo quando não alienados aos beneficiários finais, poderão ser objeto de atos de defesa ou de desforço direto em hipótese de esbulho ou turbação, observado o prazo de, no máximo, cinco dias da data de ciência do ato injusto.

Date Created

18/01/2021