

O Plenário do Senado aprovou nesta terça-feira (13) a Medida Provisória (MP) [1.162/2023](#), que retoma o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida. Aprovada na forma do Projeto de Lei de Conversão (PLV) 14/2023 e relatada pelo senador Efraim Filho (União-PB), a MP segue agora para a sanção da Presidência da República.

Criado em 2009, o programa foi extinto em 2020, quando foi substituído pelo Casa Verde e Amarela, do governo de Jair Bolsonaro. Por meio da MP 1.162/2023, o Minha Casa, Minha Vida foi retomado no início deste ano. A MP [foi aprovada](#) na Câmara dos Deputados na semana passada e perderia a validade já nesta quinta-feira (15).

De acordo com o senador Efraim Filho, o Minha Casa, Minha Vida busca ampliar a oferta de moradias, modernizar o setor e fortalecer os agentes públicos e privados ligados ao programa. Para isso, segundo o senador, o programa pretende ofertar moradia para as classes menos privilegiadas, com construções sustentáveis que possam gerar empregos e reduzir as desigualdades sociais e regionais.

— Dar teto a uma família que não tem onde morar é importantíssimo e é a prioridade número 1 do programa. Estamos entregando ao país uma legislação moderna e inclusiva, preocupada com a sustentabilidade econômica e ambiental — declarou o relator.

O presidente do Senado, Rodrigo Pacheco, destacou o trabalho do relator e classificou a MP como “muito importante”. O presidente da comissão mista que analisou a MP, senador Eduardo Braga (MDB-AM), disse que há cerca de 6 milhões de famílias que poderão ser beneficiadas com o programa. Na visão do senador Jayme Campos (União-MT), o programa é importante por ser uma política socialmente justa, além de ajudar no crescimento econômico do país.

— O acesso à casa própria deve ser encarado como política de Estado. Essa é uma questão fundamental para a sociedade brasileira — pontuou o senador.

O senador Izalci Lucas (PSDB-DF) manifestou apoio à MP, mas reclamou do pouco tempo de análise da matéria. O senador Astronauta Marcos Pontes (PL-SP) também elogiou o programa, mas pediu a atenção do governo com a qualidade das construções.

Rogério Carvalho (PT-SE) exaltou a iniciativa do programa, que tem, segundo ele, o mérito de privilegiar a população de baixa renda e também ajudar a pauta econômica.

— Essa MP é fundamental para a classe mais baixa ter moradia, o que é um sonho de todo brasileiro — afirmou.

Faixas

Conforme a MP, são três faixas de renda de beneficiados. Nas áreas urbanas, a faixa 1 destina-se a famílias com renda bruta familiar mensal de até R\$ 2.640; a faixa 2 vai até R\$ 4,4 mil; e a faixa 3 até R\$ 8 mil. Em áreas rurais, os valores são equivalentes, mas contados anualmente devido à sazonalidade do rendimento nessas áreas. Assim, a faixa 1 abrangerá famílias com até R\$ 31.680,00 anuais; a faixa 2 vai até R\$ 52.800,00; e a faixa 3, até R\$ 96 mil. A atualização dos valores poderá ser feita por ato do Ministério das Cidades, pasta que coordenará o programa.

Além dos fundos habitacionais, poderão financiar o programa recursos vindos de operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito (Banco dos Brics, por exemplo). O Orçamento poderá também alocar subvenções para assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelos bancos participantes ou para parcerias público-privadas.

FGTS e seguro

Durante a tramitação da MP pelo Congresso Nacional, foram feitas algumas alterações no texto original, como a permissão para uso de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para projetos relacionados à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), como vias de acesso, iluminação pública, saneamento básico e drenagem de águas pluviais.

Outra mudança, aprovada por meio de um destaque na Câmara dos Deputados, foi a reinclusão no texto de uma exigência, voltada às construtoras que atuam no programa, de contratação de seguro pós-obra para cobrir eventuais danos estruturais nas unidades. A comissão mista havia retirado essa exigência.

No Senado, porém, o senador Flávio Arns (PSB-PR) alertou que o seguro pode encarecer muito o preço da obra, além de se mostrar, na prática, pouco útil. Eduardo Braga lembrou que havia um acordo na comissão mista para que a previsão desse seguro fosse retirada. De acordo com o líder do governo, senador Jaques Wagner (PT-BA), depois do envio do texto ao Congresso, o governo reconheceu a "desnecessidade" do dispositivo. O líder chamou a atenção para o pouco tempo de validade da MP, somente até esta quarta (14), e informou o compromisso de que o Executivo vetará o item.

Prioridades

O Minha Casa, Minha Vida será custeado por várias fontes e, quando o dinheiro na operação envolver o Orçamento da União, recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) ou do Fundo de Arrendamento Social (FAR), haverá prioridade para:

- famílias que tenham a mulher como responsável;
- famílias das quais façam parte: pessoas com deficiência, inclusive com transtorno do espectro autista (TEA); pessoas idosas, crianças ou adolescentes com câncer ou doença rara crônica degenerativa;
- famílias em situação de risco social e vulnerabilidade;
- famílias em situação de emergência ou calamidade que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;
- famílias em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;
- famílias em situação de rua;
- mulheres vítimas de violência doméstica e familiar;
- famílias residentes em área de risco; e
- povos tradicionais e quilombolas.

Adicionalmente, conforme a linha de atendimento, deverão ser observadas outras prioridades sociais, como as estipuladas no Estatuto da Igualdade Racial ([Lei 12.288, de 2010](#)). Os entes federados participantes poderão incluir outros requisitos e critérios de modo a refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais, se autorizado pelo Ministério das Cidades.

Os contratos e registros dos imóveis no âmbito do programa serão feitos prioritariamente no nome da mulher e, se ela for "chefe de família", poderão ser firmados mesmo sem a outorga do cônjuge, exigência geral previstas no Código Civil.

Obras paradas

O texto aprovado inova também quanto às obras paradas, que deverão contar com 5% dos recursos dos fundos específicos de habitação e de emendas parlamentares, outra fonte de recursos incluída pela Câmara dos Deputados. Além da retomada de obras, os recursos vinculados poderão ser utilizados para obras de requalificação e em municípios de até 50 mil habitantes.

Vedações

A MP proíbe a concessão de subvenção econômica ao beneficiário que tiver financiamento do FGTS;

for proprietário ou promitente comprador ou titular de usufruto ou arrendamento de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade e dotado de saneamento básico e energia elétrica, em qualquer parte do país; ou que tenha recebido, nos últimos dez anos, benefícios similares, exceto os destinados à compra de material de construção e o Crédito Instalação concedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

No entanto, poderá se beneficiar do programa se tiver propriedade de imóvel residencial, ainda que por herança ou doação, em fração ideal de até 40%; se tiver perdido o único imóvel em situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida; ou se fizer parte de reassentamento, remanejamento ou substituição de moradia em razão de obras públicas.

Tributo menor

Outra novidade no texto é a volta do tributo federal unificado de 1% incidente sobre a receita mensal de empreendimentos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social. Essa redução valeu até dezembro de 2018 e abrange o IRPJ, a CSLL, a Cofins e o PIS/Pasep. O tributo normal é de 4% para empreendimentos fora de programas habitacionais.

No entanto, diferentemente da última regra, que limita o valor do imóvel a R\$ 100 mil, o texto do relator não fixa limite de valor, exigindo apenas que o imóvel seja destinado a beneficiários enquadrados na faixa urbano 1 do programa (renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00). Aportes eventuais de estados e municípios na construção considerados como receitas pagarão tributos nesse mesmo percentual.

Com informações da Agência Câmara de Notícias

Fonte: Agência Senado, em 13.06.2023, às 18h19