Governo regulamenta Programa Casa Verde e Amarela

Com o objetivo de desenvolvimento de política nacional de habitação, o Governo Federal, por meio do Decreto nº 10.600/2021, promoveu a regulamentação da Lei nº 14.118/2021 que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela ("PCVA"), publicada em 13/01/2021, cujos dispositivos legais são fruto da conversão da Medida Provisória nº 996, de 25/08/2020. Contrário senso ao que se reverberou quando do anúncio da iminência de implementação do novo programa social habitacional, este não revogou o Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV"), tendo apenas complementado lacunas na operacionalização e/ou implementação do PMCMV, tornando-o mais amplo.

Nesse sentido, além do financiamento habitacional, o programa atuará com regularização fundiária e melhoria de residências em imóveis urbanos e rurais, tendo como meta, nos termos do art. 8º do Decreto nº 10.600/2021, 'promover o atendimento de um milhão e duzentas mil famílias até 31/12/2022', especialmente com a redução da taxa de juros e mudança das faixas de renda daqueles que buscam o benefício, privilegiando a regionalização do crédito. Dentre as diretrizes do PCVA, dispostas em seu artigo 2º, destacam-se: **(i)** atendimento habitacional com o reconhecimento da diversidade regional, urbana e rural, ambiental, social, cultural e econômica do País; **(ii)** estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia; **(iii)** promoção do planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, saneamento, mobilidade, gestão do território, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável; **(iv)** estímulo a políticas fundiária; **(v)** redução das desigualdades sociais e regionais do País; e **(vi)** utilização de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e o uso racional de energia.

À iniciativa privada, como ente de desenvolvimento habitacional elencado juntamente com os demais órgãos federais, estaduais e municipais, caberá a utilização de recursos provenientes 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 de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito, contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada, doações públicas ou privadas, bem como outros recursos oriundos de fontes nacionais e, inclusive, internacionais.

Ponto relevante, ainda, é a possibilidade de destinação de imóveis pela União para desenvolvimento dos empreendimentos pela iniciativa privada, por meio de concessão de direito real de uso, respeitando-se critérios específicos de contratação com contrapartidas não pecuniárias e posterior exploração econômica pelo empreendedor. Vale destacar, por fim, que o PCVA - assim como o PMCMV - tem como meta o atendimento e promoção de moradia a famílias principalmente de baixa renda para fins de fomento ao desenvolvimento imobiliário, tendo estabelecido como limite de renda àquelas residentes em áreas urbanas o valor de R$ 7.000,00 e às famílias residentes em áreas rurais (novidade no programa social) o limite anual de R$ 84.000,00.

Para mais informações, consulte a equipe de Direito Imobiliário.

Victor Miranda de Toledo
vmt@gnblaw.com.br