

**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL**

Secretaria Nacional de Habitação
Gabinete da Secretaria Nacional de Habitação

Ofício nº 28/2022/CRI/SNH (MDR)-MDR

Brasília, 02 de março de 2022.

Ao Senhor
Leandro Carlos Damiani
Vereador-Presidente
Câmara Municipal de Sorriso
Av. Porto Alegre, 2.615 - Centro
Sorriso/MT
78.890-000

Assunto: Adesão ao Programa Casa Verde e Amarela.

Senhor Vereador,

1. Reportamo-nos ao Ofício nº 66/2022 - GP/SEC, de 15 de fevereiro de 2022, que remete ao Requerimento nº 21/2022, pelo qual solicita a viabilização de um Programa Habitacional para atender as famílias de baixa renda no Município de Sorriso/MT.
2. Sobre o assunto, informamos que o Programa Casa Verde e Amarela foi instituído por meio da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, com a finalidade de promover o direito à moradia de famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e de famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).
3. Como resultados imediatos do PCVA, destacam-se os ajustes na sistemática de financiamentos habitacionais com a redução das taxas finais de juros aos mutuários em operações com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.
4. Dentre as diretrizes estabelecidas pela nova legislação está a de que os novos investimentos e benefícios habitacionais, a serem firmados a partir da data de publicação do ato legal, integrarão o novo programa.
5. Porém, cabe ressaltar que as novas contratações e investimentos referentes à produção habitacional subsidiada dependem da edição dos atos normativos decorrentes, responsáveis pela regulamentação das formas de atendimento habitacional, bem como da disponibilidade orçamentária.
6. Nesse sentido, informamos que outras ações do PCVA, não referentes à produção subsidiada de habitação, encontram-se abertas para adesão dos municípios.
7. Dentre elas está o **Programa Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional**, regulamentado pela Resolução nº 225, de 17 de dezembro de 2020, e pela Instrução Normativa nº 2, de

21 de janeiro de 2021.

8. A **regularização fundiária**, possibilita o acesso ao título que garante o direito real sobre o lote das famílias, oferecendo segurança jurídica, a redução dos conflitos fundiários, a ampliação do acesso ao crédito, o estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do País. Serão contempladas áreas ocupadas, majoritariamente, por famílias de baixa renda que vivem em núcleos urbanos informais classificados como de interesse social. Não poderão ser incluídas casas localizadas em áreas não passíveis de regularização ou de risco.

9. Já a **melhoria habitacional** consiste na reforma e ampliação do imóvel, enfrentando problemas como deterioração, falta de banheiro, cobertura ou piso, instalações elétricas ou hidráulicas inadequadas e adensamento excessivo de moradores, entre outros. Poderão ser beneficiadas famílias com renda mensal de até R\$ 2 mil. É necessário estar no CadÚnico do Governo Federal, não possuir outros imóveis no território nacional e o proprietário ser maior de 18 anos ou emancipado.

10. No que tange à adesão, os manuais orientadores e a regulamentação do Programa estão disponíveis no seguinte endereço: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/regularizacao-fundiaria-e-melhoria-habitacional>

11. Além disso, destacamos o **Programa Pró-Moradia**, também integrante do Programa Casa Verde e Amarela, que possui o objetivo de apoiar Estados e Municípios, por meio de financiamentos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

12. Além da admissão de propostas na modalidade "**Urbanização de Assentamentos Precários**", a qual visa à melhoria das condições de habitabilidade em favelas, cortiços, loteamentos irregulares ou conjuntos habitacionais degradados; serão também recepcionadas propostas na modalidade de "**Produção de Conjuntos Habitacionais**", que visa à construção ou aquisição de unidades habitacionais dotadas de infraestrutura adequada e devidamente regularizadas.

13. O programa em comento apoia municípios, estados e Distrito Federal por meio de operações de financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O prazo de amortização é de 20 (vinte) anos à taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano, acrescida de remuneração do Agente Financeiro e taxa de risco de crédito, limitados a 3% (três por cento).

14. Os projetos devem ter valor de financiamento mínimo de R\$ 1 milhão e máximo de R\$ 50 milhões e o ente público deve aportar contrapartida de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor de investimento total.

15. Na modalidade "Urbanização de Assentamentos Precários", poderão ser apresentadas propostas em quaisquer das 5 (cinco) tipologias a seguir:

a) **Regularização fundiária:** contempla ações para regularização fundiária da área, elaboração de projetos de infraestrutura e trabalho social;

b) **Melhorias habitacionais:** contempla elaboração de projetos, material de construção e mão de obra para realização de melhorias habitacionais (desde que em áreas passíveis de regularização), aluguel provisório durante o período de obras e trabalho social;

c) **Urbanização integral:** contempla ações integradas que incluem elaboração de projetos, infraestrutura urbana, reforma ou produção de novas moradias, equipamentos públicos, recuperação ambiental, contenção de riscos, trabalho social e regularização fundiária;

d) **Urbanização parcial:** contempla o mesmo rol de ações da Urbanização integral, porém destina-se a complementar intervenções anteriores ou iniciar a atuação em áreas muito complexas, que necessitem intervenções em "camadas";

e) **Intervenção estruturante:** contempla o mesmo rol de ações da Urbanização integral, porém admite incluir componente de obra cujos benefícios são mais amplos que o perímetro do assentamento precário, alcançando também o entorno ou mesmo a cidade como um todo.

16. Na modalidade **“Produção de Conjuntos Habitacionais”** poderão ser apresentadas propostas nas **2 (duas) tipologias** a seguir:

a) **Construção ou Aquisição de Unidades Habitacionais:** contempla intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.

b) **Requalificação de Imóveis Urbanos:** objetiva oferecer solução de moradia adequada por intermédio da aquisição de imóveis usados, conjugada com a execução de obras e serviços destinados à mudança de uso ou reabilitação de imóveis existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos. As intervenções deverão prever os investimentos necessários a assegurar que os beneficiários contem, no mínimo, com serviços básicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, pavimentação, unidades habitacionais que incluam módulos hidráulico-sanitários, direitos de uso ou de propriedade dos terrenos, e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

17. Em relação a modalidade **“Produção de Unidades Habitacionais”** poderão ser beneficiadas famílias que possuam renda familiar mensal de até R\$ 2.000,00 (dois mil reais), exceto quando se tratar de famílias que perderam seu único imóvel em função de calamidade ou situação de emergência, hipótese em que poderão ser atendidas famílias que possuem renda de até 3 (três) salários mínimos.

18. Mais informações sobre o Programa Pró-Moradia estão disponíveis em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/pro-moradia-2013-programa-de-atendimento-habitacional-atraves-do-poder-publico-selecao-2020>.

19. Adicionalmente, informamos que no dia 15 de setembro de 2021, foram anunciados no Palácio do Planalto **novos avanços do Programa Casa Verde e Amarela**. As ações apresentadas na ocasião buscam, principalmente, ampliar e facilitar o acesso das famílias, principalmente de baixa renda, ao financiamento habitacional.

20. Dentre as ações, cabe destacar (1) a **ampliação do limite de valor de venda dos imóveis para habitação de interesse social**; (2) **menores taxas de juros do FGTS para famílias com renda de até R\$ 2 mil**; (3) **parcerias com os municípios ou estados para a construção de empreendimentos (“Programa Casa Verde e Amarela – Parcerias”)**; (4) **redução das taxas de juros para famílias com renda mensal de R\$ 4 mil a R\$ 7 mil e do programa Pró-Cotistas FGTS**; (5) a **ampliação dos recursos para financiamentos habitacionais por meio do FGTS a partir de 2022**; e (6) a **aprovação de novo prazo para a retomada e entrega de cerca de 27 mil moradias em municípios menores de 50 mil habitantes (Oferta Pública)**.

21. A medida de **ampliação do limite de valor de venda dos imóveis para habitação popular** tem como objetivo adequar o valor máximo dos imóveis enquadrados como habitação de interesse social, tendo em vista que o referido limite já não passava por um reajuste há três anos. Somado a isso, a alta superior a 17% do índice Nacional de Custo da Construção (INCC) nos últimos 12 meses dificultou a contratação de novos empreendimentos pelo setor da construção civil. Diante desse cenário, houve a necessidade de adequação.

22. Assim, foi definido o novo teto do valor do imóvel do Programa Casa Verde e Amarela, variando de acordo com a região e o tamanho da população. Em municípios com 50 mil a 100 mil habitantes, o aumento do limite será de 15%, enquanto em municípios com 20 mil e 50 mil habitantes, será de 10%. Já nos municípios com população menor que 20 mil habitantes, não houve alteração. As demais cidades – incluindo as capitais e respectivas regiões metropolitanas – terão aumento de 10%.

23. Sobre as baixas taxas de juros do FGTS para famílias de baixa renda, cabe destacar que, de acordo com o formato inicial do Programa, as famílias do Grupo 1 (renda mensal de até R\$ 2 mil) poderiam ser atendidas de duas formas distintas: com taxas de juros menores (antiga faixa 1,5) ou com

taxas de juros um pouco maiores (antiga faixa 2), a depender do imóvel objeto de financiamento dessas famílias.

24. Com as novas medidas aprovadas, foi possível unificar as taxas de juros e, a partir dos ajustes na metodologia de cálculo do desconto complemento, aumentar o subsídio do FGTS para as famílias que se enquadrem nesse grupo de renda.

25. Com isso, além de fazerem jus às menores taxas de juros da história - 4,25% a.a. nas regiões Norte e Nordeste (4,75% a.a. para mutuários não cotistas FGTS) e de 4,50% a.a. nas regiões Sul, Sudeste e Centro Oeste (5,00% a.a. para mutuários não cotistas FGTS), as famílias com renda mensal de até R\$2 mil, cujas necessidades habitacionais correspondem a quase 80% do déficit habitacional brasileiro, terão seus valores financiados ainda mais reduzidos, por meio da ampliação dos descontos (subsídios) concedidos a fundo perdido pelo FGTS.

26. Em alguns casos, a ampliação será superior a R\$ 10 mil, incluindo famílias antes sem condições de acesso ao financiamento habitacional, especialmente nas regiões Norte e Nordeste.

27. Insta salientar que um cidadão com renda familiar de R\$ 1.500,00 mensais passará a contar com subsídio de, em média, R\$ 35 mil, podendo chegar a até R\$ 47,5 mil, para dar entrada em seu imóvel residencial. Antes, o valor corresponderia a R\$ 23 mil.

28. Outrossim, além das famílias com renda de até R\$ 2 mil, **as novas medidas também contemplaram aquelas com renda de R\$ 4 mil a R\$ 7 mil.** As taxas de juros destinadas a esse perfil de renda foram reduzidas, até o fim do próximo ano, em 0,5 ponto percentual, passando de 8,16% para 7,66% ao ano. Para os trabalhadores titulares de conta vinculada ao FGTS por três anos ou mais, a redução será ainda maior, com taxas de juros anuais equivalentes a 7,16%. Espera-se que com essa adequação as condições de financiamento tornem-se mais competitivas.

29. Outra medida de suma importância anunciada foram as parcerias com os municípios ou estados para a construção de empreendimentos (“Programa Casa Verde e Amarela – Parcerias”). Essa iniciativa tem o objetivo de reduzir ou zerar o pagamento do valor de entrada da casa própria para famílias com renda de até 4 mil reais mensais, por meio do aporte de contrapartida pelos estados e municípios, em complemento aos descontos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), regulamentado pela Instrução Normativa nº 42, de 15 de outubro de 2021, do Ministério do Desenvolvimento Regional.

30. Serão enquadrados nesta iniciativa os empreendimentos com aporte pelo Ente Público Local (município ou estado), de contrapartida mínima obrigatória de 20% (sendo aceito terreno, recurso financeiro ou execução de obra incidente) para compor o valor de investimento do imóvel objeto de financiamento com recursos FGTS, de forma a suprir o valor mínimo de entrada devido pela família beneficiária.

31. Além disso, vale ressaltar que a contrapartida aportada confere a prerrogativa de seleção das famílias beneficiárias ao Ente Público local, que deverá, também, realizar seleção para contratação da empresa de construção civil que construirá as unidades.

32. **O Ente Público Local interessado deverá preencher o Formulário de Manifestação de Interesse para participação no PCVA - Parcerias (<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/programa-casa-verde-e-amarela-parcerias>). Em seguida, o ente deverá submeter proposta à instituição financeira habilitada para atuar com financiamentos habitacionais por meio do FGTS.**

33. Ademais, ressaltamos a ampliação dos recursos disponíveis para financiamentos habitacionais por meio do FGTS a partir de 2022. Espera-se que as medidas anunciadas elevem o número de contratações e, conseqüentemente, amplie os padrões de execução do orçamento do Fundo.

34. Nesse sentido, o Governo Federal viabilizará uma expansão gradativa do orçamento para 2022 (10%), 2023 (12%) e 2024 (15%) para os programas de financiamento que integram a área de Habitação Popular.

35. A novidade dará segurança para as construtoras planejarem o lançamento de novos empreendimentos e para as famílias brasileiras, que acompanham a estruturação do Programa em médio

e longo prazos.

36. Por fim, salientamos que no antigo Oferta Pública, encerrado em 2018, tinha cerca de 45 mil unidades não entregues. O Casa Verde Amarela, por seu turno, negociou com as empresas novos prazos de retomada das obras e entrega das unidades às famílias, os quais foram aprovados.

37. Dessa forma, há 27 mil moradias enquadradas como adequadas para conclusão, das quais 3 mil já estão sendo analisadas para serem entregues imediatamente aos beneficiários.

38. Sendo isso a informar, esta Secretaria Nacional de Habitação coloca-se à disposição para outras informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

(assinado eletronicamente)
MAICK WILLIAN MUNIZ CARIRI
Chefe de Gabinete/SNH



Documento assinado eletronicamente por **Maick Willian Muniz Cariri, Chefe de Gabinete**, em 04/03/2022, às 10:13, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **3621861** e o código CRC **CE42B7FF**.

Setor de Grandes Áreas Norte, 906 Módulo F, Bloco A, Ed. Celso Furtado, 1º andar.
CEP: 70790-066 - Brasília/DF