



Ministério do Desenvolvimento Regional
Secretaria Nacional de Habitação
Departamento de Produção Habitacional
Coordenação-Geral de Planejamento e Formulação

Parecer de mérito 20/2022/CGPF/DPH/SNH

Referência: 59000.025360/2021-08

Interessado: Secretaria Nacional de Habitação

1. **ASSUNTO**

Minuta de portaria que altera a Portaria 1.946, de 13 de junho de 2022, que define a remuneração do Gestor Operacional e do agente financeiro pelas atividades exercidas no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Casa Verde e Amarela.

2. **REFERÊNCIAS**

- 2.1. Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;
- 2.2. Lei nº 13.844, de 18 de junho de 2019;
- 2.3. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021;
- 2.4. Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017;
- 2.5. Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019;
- 2.6. Decreto 10.600, de 14 de janeiro de 2021;
- 2.7. Decreto 10.411, de 30 de junho de 2020;
- 2.8. Decreto nº 10.976, de 22 de fevereiro de 2022;
- 2.9. Decreto nº 11.065, de 6 de maio de 2022;
- 2.10. Portaria MDR nº 1.096, de 15 de abril de 2020;
- 2.11. Portaria MDR nº 526, de 23 de fevereiro de 2022;
- 2.12. Portaria MDR nº 532, de 23 de fevereiro de 2022;
- 2.13. Portaria MDR nº 1.946, de 13 de junho de 2022;
- 2.14. Portaria MDR nº 1.956, de 14 de junho de 2022; e
- 2.15. Portaria MDR nº 2.042, de 23 de junho de 2022.

3. **ANÁLISE**

3.1. Trata-se da análise de mérito para a edição de ato normativo ([3824663](#)) relativo à alteração da Portaria 1.946, de 13 de junho de 2022, que trata da remuneração do agente financeiro pelas atividades exercidas no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).

3.2. A Lei nº 14.118, de 2021, que institui o CVA, dispõe em seu art. 5º, caput, parágrafo único, inciso I, alínea “a”, sobre a competência do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) para “gerir e estabelecer a forma de implementação das ações abrangidas pelo Programa Casa Verde e Amarela”.

3.3. A Lei nº 13.844, de 2019, em seu Capítulo II, Seção VI, art. 29, caput, inciso VII, por sua vez, atribui ao órgão a competência pela Política Nacional de Habitação.

3.4. O Decreto nº 10.600, de 14 de fevereiro de 2021, que regulamenta o CVA, apresenta disposições gerais acerca do Programa e institui linhas de atendimento, dentre as quais, a produção ou aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas, conforme art. 4º, inciso I, alínea "a". Esse diploma legal dispõe, ainda, que a remuneração do agente financeiro compõe o limite de subvenção nas operações lastreadas pelo FAR:

Art. 5º As subvenções econômicas concedidas com dotações orçamentárias da União ou com recursos do FAR ou do FDS às famílias beneficiárias do Programa Casa Verde e Amarela observarão os seguintes limites:

I - na produção ou aquisição de imóveis novos ou usados:

a) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), em áreas urbanas; e ([Redação dada pelo Decreto nº 10.976, de 2022](#))

[...]

§ 1º As subvenções econômicas de que trata o **caput** incluirão a remuneração dos agentes financeiros e não considerarão contrapartidas aportadas por entes subnacionais ou privados e pelos beneficiários, quando houver.

3.5. Ademais, o referido Decreto preconiza que:

Art. 6º O Ministério do Desenvolvimento Regional estabelecerá a remuneração devida:

I - ao gestor operacional e aos agentes financeiros pelas atividades exercidas nos atendimentos:

a) a serem realizados com recursos do FAR; e

3.6. À luz dos supracitados dispositivos, foram publicados atos normativos para a regulamentação da linha de atendimento denominada CVA-FAR. A Portaria MDR nº 526, de 23 de fevereiro de 2022, define que:

Art. 7º A subvenção econômica concedida com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial às famílias beneficiárias do Programa é limitada a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) para aquisição de imóveis em áreas urbanas.

§ 1º O valor da subvenção econômica de que trata o caput compreende os custos com:

I - remuneração do Agente Financeiro;

3.7. Na sequência, a Portaria MDR nº 1.946, de 13 de junho de 2022, estabeleceu as remunerações do Gestor Operacional do FAR e do agente financeiro pelas atividades exercidas no âmbito do CVA-FAR. Para pagamento do agente financeiro, foram elencados os seguintes valores a serem praticados na linha de atendimento:

Art. 1º Ficam estabelecidos os valores abaixo, relativos à remuneração pelas atividades exercidas no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, devida:

[...]

II – ao Agente Financeiro:

a) R\$ 1.669,63 (mil seiscentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos) por unidade habitacional, a serem pagos na celebração de contrato com pessoa jurídica, referentes às atividades de formalização do contrato de execução das obras;

b) R\$ 1.024,35 (mil e vinte e quatro reais e trinta e cinco centavos) por unidade habitacional, a serem pagos na celebração de contrato com pessoa física, referentes às atividades de formalização do contrato de financiamento ou de doação da unidade habitacional ao beneficiário final;

c) R\$ 12,37 (doze reais e trinta e sete centavos) por unidade habitacional, a serem pagos mensalmente pelo período de 120 (cento e vinte) meses, referentes às atividades de

monitoramento da qualidade de obra;

d) R\$ 41,57 (quarenta e um reais e cinquenta e sete centavos) por unidade habitacional, a serem pagos mensalmente pelo período em que o contrato de alienação fiduciária com pessoa física estiver ativo, referentes às atividades de administração e cobrança de contrato com pessoa física;

e) R\$ 12,37 (doze reais e trinta e sete centavos) por unidade habitacional, a serem pagos mensalmente, pelo período que perdurar descumprimento contratual de pessoa física, referente às atividades de execução extra judicial;

f) R\$ 587,12 (quinhentos e oitenta e sete reais e doze centavos) por unidade habitacional, a serem pagos mensalmente, a partir do fim do prazo de responsabilidade da construtora pela guarda do canteiro de obras, pelo período correspondente à ociosidade da unidade habitacional, referente às atividades de administração de imóvel ocioso; e

g) R\$ 219,20 (duzentos e dezenove reais e vinte centavos) por unidade habitacional, a serem pagos na formalização de novo contrato de execução das obras, quando necessária a substituição do executor original, referente às atividades de retomada de obras (grifo nosso).

3.8. Percebe-se que, dadas as particularidades da linha de atendimento, algumas das tarifas definidas possuem periodicidade variável, e algumas são devidas apenas em hipóteses excepcionais.

3.9. As tarifas descritas no art. 1º, inciso II, alíneas “e” a “g” da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, são aplicáveis extraordinariamente, para permitir a atuação do agente financeiro diante de situação que represente risco à regular implementação do empreendimento ou às regras estipuladas pela linha de atendimento e, portanto, **a sua aplicabilidade e periodicidade não podem ser definidas na contratação da operação**, momento em que se calcula o limite de subvenção da unidade habitacional de que trata o art. 8º da Portaria MDR nº 526, de 2022.

3.9.1. Dessa forma, entende-se inviável computar, para fins de composição da subvenção, as seguintes alíneas previstas no art. 1º, inciso II, da Portaria MDR nº 1.946, de 2022:

- alínea "e": a tarifa relativa à "execução extrajudicial" se aplica na hipótese em que a família beneficiária incorrer em descumprimento contratual;
- alínea "f": a tarifa referente à "ociosidade", por sua vez, é devida nos casos de unidade habitacional não ocupada pela família beneficiária, a partir do fim do prazo de responsabilidade da construtora pela guarda do canteiro, conforme previsto no art. 6º, inciso V, alínea "k" da Portaria MDR nº 526, de 2022, pelo período que perdurar a ociosidade; e
- alínea "g": a tarifa destinada à "retomada de obras" se aplica na hipótese de substituição da empresa executora do empreendimento, para viabilizar a sua conclusão.

3.9.2. Para evitar a ocorrência das hipóteses supramencionadas, o CVA-FAR estabeleceu, respectivamente, os seguintes mecanismos:

- instituição do prazo de 60 meses contratuais, reduzido em 60 meses em comparação com o programa progresso, e implementação da possibilidade de quitação antecipada do contrato, com manutenção de parte da subvenção. Ademais, prevê-se a possibilidade de início das ações de Trabalho Social ainda na etapa de execução de obras, tendo em vista a indicação antecipada das famílias, no intuito de fomentar a identificação da família com o novo território e o seu acesso a serviços, que estimulem a sua permanência no imóvel pelo prazo estipulado, conforme disposto no art. 17 da Portaria MDR nº 2.042, de 23 de junho de 2022. Por outro lado, a possibilidade de quitação antecipada permite à família ter autonomia de cogitar eventual mudança sem que incorra em descumprimento contratual. Por fim, é permitida a possibilidade de que o Ente Público Local assumira, parcial ou integralmente, a prestação da família, com manutenção da subvenção concedida, dirimindo riscos de inadimplência;

- exigência de indicação antecipada das famílias beneficiárias por parte do Ente Público Local, em comparação ao programa pregresso. Conforme art. 17 da Portaria MDR nº 2.042, de 2022, o Ente Público Local deve enviar a lista de famílias selecionadas, conforme metodologia de hierarquização estipulada, no prazo de 150 da contratação da operação. Ademais, na hipótese de atraso do prazo estipulado, o agente financeiro deve notificar o Ente Público Local para envio imediato da lista e comunicar à Secretaria Nacional de Habitação a ocorrência para gestão da situação. Assim, pretende-se reduzir riscos de ociosidade da unidade habitacional; e
- exigência de contratação do Seguro Garantia Construtor, previsto no Anexo II da Portaria MDR nº 532, de 2022, que pretende garantir a entrega efetiva do empreendimento habitacional, assumindo como tomador a construtora e como segurado o FAR, representado pelo seu Gestor Operacional.

3.10. Dessa forma, para fins de cálculo da subvenção econômica da linha de atendimento, definida no momento de formalização do contrato com pessoa jurídica a executar o empreendimento, considera-se as tarifas dispostas no supracitado art. 1º, inciso II, alíneas “a” a “d”, da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, que caracterizam a regular implementação da operação.

3.11. Por outro lado, a manutenção das tarifas devidas em hipóteses excepcionais no dispositivo que trata da regular remuneração do agente financeiro pode ensejar dificuldades ao Gestor Operacional do FAR na estruturação da linha de atendimento.

3.12. Ademais, diante da imprevisibilidade da aplicação das tarifas extraordinárias, a tentativa de estimá-las para fins de cálculo do limite de subvenção pode trazer prejuízos à operação, uma vez que o recurso destinado aos demais componentes do empreendimento, como edificação, seria reduzido.

3.13. Nesse sentido, a fim de conferir clareza a norma, propõe-se alteração da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, a fim de segregar a remuneração do agente financeiro, incluída na subvenção econômica da linha de atendimento, das tarifas devidas extraordinariamente a esse ator, a serem computadas como despesa do FAR na eventualidade de intercorrência ao regular andamento da linha de atendimento, em consonância com o art. 5º, inciso I, da Lei nº 10.188, de 2001, haja vista a competência deste MDR para estabelecer a remuneração devida aos atores do CVA-FAR.

3.13.1. Assim, cuida o **art. 1º** da minuta em proposição, de alterar a redação da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, incluindo o art. 1º-A, que elenca as tarifas então dispostas no art. 1º, inciso I, alíneas “e” a “g”, devidas ao agente financeiro em hipóteses excepcionais, expressamente como despesa do Fundo de Arrendamento Residencial, sendo elas:

I - R\$ 12,37 (doze reais e trinta e sete centavos) por unidade habitacional, a serem pagos mensalmente, pelo período que perdurar descumprimento contratual de pessoa física, referente às atividades de execução extra judicial;

II – R\$ 587,12 (quinhentos e oitenta e sete reais e doze centavos) por unidade habitacional, a serem pagos mensalmente, a partir do fim do prazo de responsabilidade da construtora pela guarda do canteiro de obras, pelo período correspondente à ociosidade da unidade habitacional, referente às atividades de administração de imóvel ocioso; e

III – R\$ 219,20 (duzentos e dezenove reais e vinte centavos) por unidade habitacional, a serem pagos na formalização de novo contrato de execução das obras, quando necessária a substituição do executor original, referente às atividades de retomada de obras.

3.13.2. O parágrafo único desse dispositivo, por sua vez, destaca que a subvenção econômica da linha de atendimento não compreende as tarifas em questão, dada a imprevisibilidade de sua aplicabilidade e de sua periodicidade.

3.13.3. O art. 1º-B reproduz a redação então prevista no art. 1º, parágrafo único, da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, de modo a contemplar as tarifas descritas no art. 1º-A.

3.13.4. Na sequência, haja vista a reestruturação dos dispositivos supramencionados, o **art.**

2º da minuta em proposição revoga:

I – o art. 1º, inciso II, alíneas “e” a “g”, da Portaria MDR nº 1.946, de 13 de junho de 2022; e

II – o art. 1º, parágrafo único, da Portaria MDR nº 1.946, de 13 de junho de 2022.

3.14. Finalmente, o **art. 3º** propõe a vigência da alteração na data de sua publicação, haja vista iminente expectativa de contratação de empreendimentos destinados à implementação de protótipos de Habitação de Interesse Social, no âmbito do CVA-FAR, autorizada por meio da Portaria MDR nº 1.956, de 2022, a fim de viabilizar a estruturação da linha de atendimento no âmbito do Gestor Operacional do FAR.

4. OBSERVÂNCIA À PORTARIA MDR 1.096, DE 15 DE ABRIL DE 2020

4.1. A Portaria MDR nº 1.096, de 2020, estabelece procedimentos para a elaboração de atos normativos, dentre outros. Especificamente em seu art. 2º, fica estabelecida a necessidade de que os atos normativos sejam elaborados de acordo com o Decreto nº 9.191, de 2017, o qual estabelece normas e diretrizes para elaboração de propostas de atos normativos ao Presidente da República pelos Ministros de Estado.

4.2. Com efeito, ante à necessidade de observância das regras do referido decreto naquilo que houver pertinência e cabimento, passa-se à descrição objetiva do conteúdo do parecer de mérito de que trata o art. 3º.

4.3. Análise do problema que o ato normativo visa solucionar

4.3.1. Dirimir eventuais riscos à estruturação, à implementação e à operacionalização da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, no que se refere aos valores pagos ao agente financeiro a título de remuneração, circunscrita pela subvenção econômica, em decorrência da redação disposta na Portaria MDR nº 1.946, de 2022, que define as remunerações do Gestor Operacional e do agente financeiro pelas atividades exercidas no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Casa Verde e Amarela.

4.4. Objetivos que se pretende alcançar

4.4.1. Conferir maior clareza à redação da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, que define as remunerações do Gestor Operacional e do agente financeiro pelas atividades exercidas no âmbito da linha de atendimento aquisição subsidiada de imóveis em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Casa Verde e Amarela.

4.5. Identificação dos atingidos pelos atos

4.5.1. O ato proposto atinge diretamente a Caixa Econômica Federal, na qualidade de Gestor Operacional do Fundo de Arrendamento Residencial, que possui a competência para estruturar a linha de atendimento no âmbito desse Fundo, a fim de garantir a efetiva implementação da linha.

4.5.2. Atinge, ainda, o agente financeiro, uma vez que os valores dispostos na minuta em proposição são devidos a esse ator em hipóteses excepcionais. Destaca-se, no entanto, que não há prejuízos para a sua atuação na linha de atendimento, uma vez que o agente financeiro receberá as tarifas em questão quando desempenhar as atividades previstas.

4.6. Estratégia e prazo para implementação

4.6.1. Após publicação da portaria, o Gestor Operacional deve providenciar a expedição dos atos necessários à operacionalização do Programa e firmar instrumentos com o agente financeiro para atuação no Programa, conforme previsto no art. 6º, inciso II, alíneas “b” e “c” da Portaria nº 526, de 2022.

4.6.2. Cabe ressaltar que o Gestor Operacional é o ator competente por essas medidas,

conforme art. 4º da Lei nº 10.188, de 2001, e art. 4º do regulamento do Fundo, aprovado em assembleia de cotistas, na qual a representação da União ocorre na forma do art. 2º-A, § 1º do mesmo marco legal.

4.7. Sobre renúncia de receita, criação, aperfeiçoamento ou expansão da ação governamental, ou aumento de despesas

4.7.1. Conforme discorrido no Parecer de mérito nº 9/2022/CGPF/DPH/SNH (SEI [3638864](#)), que trata da edição da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, no que diz respeito à efetiva adoção dos valores previstos, cumpre ressaltar que este MDR observa a disponibilidade financeira e orçamentária a cada exercício, mediante previsão em Lei Orçamentária Anual e subsídios do Gestor Operacional, a fim de considerar a possibilidade de novas contratações e de garantir o regular pagamento das operações em andamento no âmbito do Fundo de Arrendamento Residencial.

4.7.2. Cabe destacar, por fim, a recente criação do Comitê de Participação do Fundo de Arrendamento Residencial, composto por este Ministério do Desenvolvimento Regional, pelo Ministério da Economia e pela Casa Civil da Presidência da República, que pretende acompanhar questões contábeis desse Fundo, conforme Decreto nº 10.976, de 2022.

5. ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO

5.1. Conforme disposto no inciso III do art. 4º do Decreto 10.411, de 2020, a Análise de Impacto Regulatório (AIR) poderá ser dispensada nas hipóteses de ato normativo considerado de baixo impacto. O art. 2º traz a definição de ato de baixo impacto como aquele que:

- a) não provoque aumento expressivo de custos para os agentes econômicos ou para os usuários dos serviços prestados;
- b) não provoque aumento expressivo de despesa orçamentária ou financeira; e
- c) não repercuta de forma substancial nas políticas públicas de saúde, de segurança, ambientais, econômicas ou sociais.

5.2. Diante do exposto, considera-se a minuta como ato de baixo impacto, assim como a edição da Portaria MDR nº 1.946, de 2022, haja vista que a proposta não estipula novos valores, mas se restringe a circunscrever as tarifas já definidas na versão original da norma em distintas categorias, levando-se em consideração as regras previstas para a linha de atendimento.

6. CONCLUSÃO

6.1. A prática do ato fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, em seu art. 87, parágrafo único, incisos I e II; na Lei n. 13.844, de 18 de junho de 2019, em seu Capítulo II, Seção VI, art. 29; no Decreto nº 11.065, de 6 de maio de 2022; Anexo I, Capítulo I, art. 1º; no art. 5º da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, bem como no art. 1º do Decreto nº 10.600, de 14 de janeiro de 2021, dispositivos que inserem o ato e a matéria no rol de competências do Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado do Desenvolvimento Regional.

6.2. Por oportuno, informa-se que a minuta de portaria ora proposta foi elaborada em conformidade com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998; com o Decreto nº 9.191, de 1º de novembro de 2017; e com a Portaria do Ministério do Desenvolvimento Regional nº 1.096, de 15 de abril de 2020.

6.3. Nada mais havendo a aduzir, configuradas a motivação, forma e competência para prática do ato, submete-se o presente parecer à consideração superior, ao tempo em que se propõe, se de acordo, o encaminhamento dos autos à CONJUR-MDR para análise e expedição de Parecer Jurídico sobre a matéria e consequente seguimento do feito.

6.4. Por fim, entende-se ser possível a dispensa (ou inexigibilidade) de Análise de Impacto Regulatório (AIR), de acordo com o inciso III do art. 4º do Decreto nº 10.411, de 2020.

À consideração superior.

MARIA OTTILIA BERTAZI VIANA

Analista de Infraestrutura

MAYARA DAHER DE MELO

Coordenadora de Regulamentação

PÂMELA ANALIA COSTA DE OLIVEIRA

Coordenadora-Geral de Planejamento e Formulação - Substituta

DE ACORDO.

À consideração da Secretária Nacional de Habitação - Substituta.

TERESA MARIA SCHIEVANO PAULINO

Diretora do Departamento de Produção Habitacional

DE ACORDO.

Encaminhe-se à Consultoria Jurídica junto ao Ministério do Desenvolvimento Regional para expedição de Parecer Jurídico sobre a proposta de edição de Portaria, nos termos da minuta anexa (SEI [3824663](#)), em relação a qual esta Secretaria se manifesta de modo favorável.

ALESSANDRA D'AVILA VIEIRA

Secretária Nacional de Habitação Substituta



Documento assinado eletronicamente por **Teresa Maria Schievano Paulino, Diretora do Departamento de Produção Habitacional**, em 04/07/2022, às 19:07, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Pâmela Analia Costa de Oliveira, Coordenador(a)-Geral, Substituto(a)**, em 04/07/2022, às 19:11, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Daher de Melo, Coordenador(a)**, em 04/07/2022, às 19:33, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Ottilia Bertazi Viana, Analista de Infraestrutura**, em 04/07/2022, às 19:43, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Alessandra D'Avila Vieira**, **Secretária Nacional de Habitação Substituta**, em 05/07/2022, às 10:35, 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 **3827762** e o código CRC **877C3DE0**.

59000.005931/2022-61

3684216v1

Criado por [maria.viana](#), versão 12 por [pamela.oliveira](#) em 04/07/2022 18:50:04.