



ESTADO DE GOIÁS
 PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
 GABINETE

PROCESSO: 201900031000085

INTERESSADO: AGENCIA GOIANA DE HABITACAO S/A - AGEHAB

ASSUNTO: CONSULTA (CHEQUE-MORADIA)

DESPACHO N° 1417/2019 - GAB

EMENTA: CONSULTA. EMISSÃO DE CHEQUE-MORADIA. PESSOA JURÍDICA (CONSTRUTORA). OBRA JÁ CONCLUÍDA. POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO EM OUTROS EMPREENDIMENTOS ATRELADOS AO PROGRAMA HABITAR MELHOR. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO DA SECRETARIA DE ESTADO DA ECONOMIA.

1. Trata-se de consulta formulada pela **Agência Goiana de Habitação S/A - AGEHAB** sobre a possibilidade de liberação de recursos do **Cheque-Moradia** para a Construtora (pessoa jurídica) que **já concluiu as obras** realizadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), do Governo Federal, e do Programa Habitar Melhor, via Cheque Moradia, do Governo Estadual.

2. Isso porque, de acordo com a Lei Estadual nº 14.542/2003, a viabilização do Programa Habitar Melhor, do Governo Estadual, se dá mediante a concessão de crédito outorgado de ICMS ao contribuinte do Imposto estabelecido no Estado de Goiás, nas operações internas com mercadorias destinadas ao **emprego direto em obras** amparadas pelo referido Programa da AGEHAB.

3. Embora tenha havido solicitação tempestiva da Construtora à AGEHAB para liberação dos recursos do Cheque Moradia, diante da sua não liberação, a Construtora se viu obrigada a seguir o cronograma estabelecido pela Caixa Econômica Federal para entrega das Unidades Habitacionais, sem aguardar a contrapartida estadual. Agora, a AGEHAB questiona sobre a possibilidade de liberação dos recursos do Cheque Moradia de forma extemporânea.

4. Foi proferido o **Parecer PA nº 1361/2019** (SEI 8414318), entendendo a parecerista que, estando comprovado que a construtora cumpriu com todas as obrigações assumidas em virtude do

termo de cooperação firmado com a AGEHAB, não poderia a AGEHAB se desobrigar do ônus que lhe incumbia, razão pela qual deveria ressarcir a construtora pelo gasto despendido ante a não disponibilização de recursos relativos à operacionalização do Cheque Moradia-construção e Cheque Moradia-complemento.

5. Não obstante, o Procurador-Chefe da Procuradoria Administrativa **deixou de aprovar** o referido Parecer (**Despacho PA 1159-2019** - SEI 8542960), e fixou orientação pela impossibilidade de liberação dos recursos em favor da construtora, operacionalizado por meio de Cheque-Moradia, com o viés de ressarcimento das despesas realizadas em obras de edificação de unidades habitacionais já concluídas. Diante da repercussão da matéria, os autos foram submetidos à apreciação superior.

6. A conclusão do Procurador-Chefe da Procuradoria Administrativa de que estaria inviabilizada a emissão de Cheque-Moradia atrelado ao empreendimento objeto do Termo de Cooperação nº 201801000186, porquanto impossível a sua aplicação direta na obra já finalizada, firmou-se nos seguintes fundamentos: na literalidade do art. 1º da Lei Estadual nº 14.542/2003; a contrapartida do Estado de Goiás, realizada por meio do Cheque-Moradia, tem a finalidade de *reduzir o valor do financiamento ao adquirente final, com consequente redução do valor da prestação final* (cláusula primeira do Termo de Cooperação e Parceria); e, o Termo de Parceria firmado entre a Construtora e a AGEHAB condiciona a liberação dos recursos do Cheque-Moradia à autorização da SEFAZ, que seria *condição suspensiva* para aquisição do direito ao subsídio.

7. Pois bem, o art. 1º da Lei Estadual nº 14.542/2003 assim dispõe:

"Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado, na forma, nos limites e nas condições que estipular, a conceder crédito outorgado do ICMS ao contribuinte do imposto estabelecido no Estado de Goiás, nas operações internas, com qualquer das mercadorias arroladas no § 3º deste artigo, cuja destinação é o emprego direto na edificação de obras amparadas pelo Programa Habitar Melhor da Agência Goiana de Habitação –AGEHAB–."

8. Em que pese a impossibilidade fática do conveniente poder se utilizar do Cheque-Moradia na aquisição de materiais para serem utilizados no empreendimento de que trata o Termo de Cooperação nº 201801000186, pois a obra já está finalizada, não vislumbro óbice a que os recursos do Cheque-Moradia sejam liberados para serem empregados na edificação de outras obras amparadas pelo Programa Habitar Melhor.

9. A literalidade do art. 1º da Lei Estadual nº 14.542/2003 não permite extrair a conclusão de que os recursos devam ser empregados apenas na aquisição de materiais para a edificação da obra objeto do Termo de Cooperação, já que sua redação menciona *"em obras amparadas pelo Programa Habitar Melhor"*.

10. Não se desconhece que a matéria que está sendo discutida nestes autos poderia ter sido alcançada pela **proposta de alteração legislativa** debatida no bojo do processo nº 201900031000075, em que houve manifestação desfavorável da Secretaria de Estado da Economia, sobretudo em razão da dificuldade de operacionalização do subsídio (vide Parecer GNRE nº 57/2019 - SEI 8086513), utilizado como fundamento para a manifestação da Secretária). De se notar, contudo, que a interpretação dada pela Gerência de Normas Tributárias da Secretaria de Estado da Economia à

pretendida alteração legislativa foi a de que o Cheque-Moradia poderia ser repassado a uma Instituição Financeira ou ficaria de posse da Construtora para ser utilizado, posteriormente, na compra de materiais de construção a serem utilizados em obras até mesmo não amparadas pelo Programa Habitar Melhor.

11. Ocorre que, na **situação pontual** discutida nos presentes autos, não estariam sendo repassados recursos do Cheque-Moradia para uma Instituição Financeira, mas sim para a Construtora que já finalizou as obras e, obviamente, esta somente poderia utilizá-los para aquisição de materiais de construção para serem empregados em empreendimentos amparados pelo Programa Habitar Melhor (caso se confirme a inviabilidade de sua utilização no empreendimento objeto do Termo de Cooperação nº 201801000186).

12. Talvez seja o caso da AGEHAB aperfeiçoar a redação da proposta de alteração legislativa tratada no processo nº 201900031000075, modificando ou esclarecendo os pontos em que houve discordância da Secretaria de Estado da Economia, já que a pretendida alteração legislativa permitiria uma maior segurança para atuação dos gestores públicos. Não se pode descuidar da realidade fática narrada pela AGEHAB, segundo a qual a maioria dos seus empreendimentos são viabilizados mediante parceria com a Caixa Econômica Federal, via recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que é exatamente a situação que a AGEHAB busca normatizar.

13. Por oportuno, transcrevo parte da justificativa apresentada pela Assessoria Jurídica da AGEHAB (**Ofício 409/2019** - SEI 8039217):

"...Não obstante a atual legislação estar adequada para parcerias entre AGEHAB e o Governo Federal, por intermédio das instituições financeiras credenciadas, nos casos dos recursos oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), diante da suspensão orçamentária para estes programas por parte da União, faz-se necessário a adequação legislativa estadual para o emprego dos recursos oriundos do FGTS, em que a iniciativa da execução dos empreendimentos se dá por meio de empresas privadas de construção civil.

Para tanto, o somatório dos recursos aplicados, subsidiados ou não, deve alcançar o valor de comercialização/venda da unidade habitacional, para que assim o aporte do recurso estadual assegure aos beneficiários de baixa renda, nos termos da Lei nº 14.542/2003, o acesso à moradia, através da redução do valor do financiamento, podendo ser utilizado a título de entrada ou amortizando o valor da parcela.

Assim, a alteração legislativa ora em análise, visa cumprir também exigência da União para que seja possível viabilizar parcerias com suas instituições financeiras credenciadas nos programas que utilizem o FGTS, cujos recursos são responsáveis pela maioria absoluta dos empreendimentos habitacionais geridos pela AGEHAB."

14. Ainda que não haja prosseguimento na **proposta de alteração legislativa** tratada no processo nº 201900031000075, é bastante recomendável a normatização (por meio de Instrução Normativa, por exemplo) da emissão de Cheque-Moradia em favor de pessoas jurídicas, sugerindo-se que seja realizada conjuntamente entre a Secretaria de Estado da Economia e a AGEHAB, como forma de facilitar a operacionalização da sua concessão, pois a possibilidade da AGEHAB emitir Cheque-Moradia em nome da pessoa jurídica responsável pela execução da obra só veio a ser contemplada com a inclusão do § 7º ao art. 2º da Lei Estadual nº 14.542/2003 e do § 4º ao art. 1º da Lei Estadual nº

16.559/2009, por meio da Lei Estadual nº 19.219, de 11 de janeiro de 2016.

15. Voltando ao caso em comento, não se pode dizer, de forma categórica, que não houve redução do valor do financiamento ao adquirente final das unidades habitacionais, com consequente redução do valor da prestação final, pelo fato dos recursos do Cheque-Moradia não terem sido liberados no decorrer das obras, já que a Construtora arcou com recursos próprios para adquirir os materiais destinados à construção do empreendimento. No entanto, para maior segurança, sugiro que haja manifestação da área técnica da AGEHAB, para esclarecer se a prestação final a ser paga pelo beneficiário do Programa Habitar Melhor poderia ter sido reduzida caso os recursos do Cheque-Moradia tivessem sido liberados atempadamente.

16. Por fim, **caso haja liberação de recursos por parte da SEFAZ (atual Secretaria de Estado da Economia)**, estará implementada a *condição* para aquisição do direito ao subsídio operacionalizado por meio de Cheque-Moradia, ainda que os recursos não possam mais ser empregados no empreendimento objeto do Termo de Cooperação nº 201801000186, mas desde que sejam empregados em outro empreendimento atrelado ao Programa Habitar Melhor.

17. De se notar que a Instrução Normativa GSF nº 1295/16-GSF, de 18 de outubro de 2016, que altera a Instrução Normativa nº 498/2001-GSF, para constar que: *“Na hipótese de emissão de Cheque Moradia para concessão de subsídio complementar a beneficiário de programa habitacional realizado em parceria com o Governo Federal, município, Caixa Econômica Federal - CEF -, Banco do Brasil S/A ou com outra instituição financeira credenciada pelo Ministério das Cidades, a validade do Cheque Moradia será até o final da execução da obra”*, **não pode se sobrepor à lei, a qual não traz restrição nesse sentido, e que por isso reclama a necessária corrigenda.**

18. Pelo exposto, **deixo de acolher o Despacho PA nº 1159/2019** (SEI 8542960) e **acolho parcialmente o Parecer PA nº 1361/2019** (SEI 8414318), ao tempo em que oriento à AGEHAB no sentido da possibilidade de emissão de Cheque-Moradia em favor da pessoa jurídica (Construtora) que comprovadamente cumpriu com todas as obrigações assumidas em virtude do Termo de Cooperação firmado, desde que haja autorização para liberação dos recursos por parte da Secretaria de Estado da Economia, sendo que, caso seja inviável a aplicação dos recursos no empreendimento objeto do Termo de Cooperação nº 201801000186, devem necessariamente ser empregados em outros empreendimentos atrelados ao Programa Habitar Melhor. Antes, por cautela, sugiro seja adotada a providência elencada no item 15 deste Despacho. Outrossim, oriento pelo prosseguimento da proposta de alteração legislativa tratada no processo nº 201900031000075, sugerindo uma atuação conjunta entre a AGEHAB e a Secretaria de Estado da Economia, como forma de viabilizar a operacionalização do Cheque-Moradia nos casos discutidos naquele feito.

19. Matéria orientada, restitua-se os autos à **Agência Goiana de Habitação - AGEHAB**. Antes, porém, dê-se ciência desta orientação aos Procuradores-Chefes da **Procuradoria Administrativa** e da **Procuradoria Setorial da Secretaria de Estado da Economia**, bem como ao CEJUR, para o fim declinado no art. 6º, § 2º, da Portaria nº 127/2018 GAB.

Juliana Pereira Diniz Prudente

Procuradora-Geral do Estado

GABINETE DA PROCURADORA-GERAL DO ESTADO



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE**,
Procurador (a) Geral do Estado, em 17/09/2019, às 16:40, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei
17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1
informando o código verificador **8960584** e o código CRC **5A2ABD5E**.

ASSESSORIA DE GABINETE
PRACA DR. PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA 03 - Bairro SETOR CENTRAL - CEP 74003-010
- GOIANIA - GO - S/C



Referência: Processo nº 201900031000085



SEI 8960584