

C0066269A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 8.597, DE 2017

(Do Sr. Renato Molling)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, para restringir a participação, no leilão de imóveis motivado pela inadimplência de beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, àqueles que preencham os requisitos para participar do PMCMV.

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para restringir a participação, no leilão de imóveis motivado pela inadimplência de beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, àqueles que preencham os requisitos para participar do PMCMV.

Art. 2º O art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte § 10:

> "Art. 27. .....
>
> .....
>
> § 10. Somente poderá participar do leilão de imóvel adquirido por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, cujo beneficiário se tornou inadimplente, aquele que cumprir os requisitos para tornar-se beneficiário do PMCMV, conforme previsto no art. 3º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, sendo concedida a contratação de nova operação de financiamento sobre a quantia que ultrapassar o valor da dívida, incluídos nesta os encargos contratuais e legais, bem como os tributos e as contribuições condominiais que recaírem sobre o imóvel". (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor no prazo de trinta dias após sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o número de desempregados no país, no período de maio a julho de 2017, foi de 13,3 milhões de pessoas[1]. A crise pela qual passamos afeta especialmente os beneficiários de programas sociais, entre eles o Programa Minha Casa Minha Vida, que permite o financiamento da casa própria para os cidadãos que se enquadrarem nas faixas de renda previstas pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Diante desta situação, tem sido cada vez mais frequente a retomada do imóvel motivada pela inadimplência dos beneficiários. Tais imóveis, levados à leilão, são vendidos por um valor menor do que o valor de mercado, com o objetivo

[1] http://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/16153-pnad-continua-taxa-de-desocupacao-foi-de-12-8-no-trimestre-encerrado-em-julho.html.

de pagamento das dívidas vencidas, em leilões abertos ao público.

Entretanto, entendemos que a finalidade do programa deve ser, na medida do possível, preservada. Por isso, apresentamos a presente proposição no sentido de restringir a participação no leilão de imóveis financiados pelo PMCMV àqueles que também são elegíveis a beneficiários do mesmo programa. Dessa forma, o objetivo da política social poderia ser mantido, pois outros possíveis beneficiários poderiam ser favorecidos pelo financiamento de imóvel em valor mais em conta do que o valor de mercado.

A iniciativa visa, portanto, a promover a distribuição dos imóveis dentro do programa, resguardando as condições da política social e favorecendo os cidadãos que preencherem os requisitos necessários para participação no PMCMV. Para viabilizar a aquisição de imóveis leiloados pelo programa a novos beneficiários, propomos a concessão de contratação de nova operação de financiamento sobre a quantia que ultrapassar o valor da dívida, incluídos nesta os encargos contratuais e os encargos legais, bem como os tributos e as contribuições condominiais que recaírem sobre o imóvel.

Certos de que a proposição contribuirá com a melhoria do Programa Minha Casa Minha Vida e permitirá a melhor distribuição de tais imóveis no âmbito do programa, contamos com o apoio dos nobres Pares para o presente projeto.

Sala das Sessões, em 14 de setembro de 2017.

Deputado RENATO MOLLING

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:
.....

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

.....

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. *(Parágrafo*

acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)*

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

.....

.....

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

Seção I
Da Estrutura e Finalidade do PMCMV

.....

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero;

(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Lei nº 13.274, de 26/4/2016)

IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência. *(Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

VI – *(VETADO na Lei nº 13.342, de 3/10/2016)*

§ 1º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III - a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.

§ 2º (VETADO)

§ 3º O Poder Executivo Federal definirá: *(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)*

I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei. *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 4º Além dos critérios estabelecidos no *caput*, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV serão responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 6º Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverão ser observados os seguintes critérios:

I - quando o teto previsto no dispositivo for de R$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos;

II - quando o teto previsto no dispositivo for de R$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III - quando o teto previsto no dispositivo for de R$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 7º Os requisitos dispostos no *caput* deste artigo, bem como aqueles definidos em regulamentos do Poder Executivo, relativos à situação econômica ou financeira dos

beneficiários do PMCMV deverão ainda:

I - observar a exigência da qualificação pessoal completa do beneficiário para constar do respectivo contrato, incluindo seu número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF, mantido na Secretaria da Receita Federal do Brasil;

II - ter sua veracidade verificada por meio do cruzamento de dados fiscais e bancários do beneficiário, assegurado o sigilo constitucional dos dados informados. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.274, de 26/4/2016)*

§ 8º O agente financeiro responsável pelo financiamento responderá pelo cumprimento do disposto no § 7º deste artigo. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.274, de 26/4/2016)*

§ 9º *(VETADO na Lei nº 13.274, de 26/4/2016)*

Seção II
Do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU

Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009. *("Caput" do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 651, de 9/7/2014, convertida na Lei nº 13.043, de 13/11/2014)*

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º. *(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)*

I - *(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II - (VETADO);

III - *(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU *(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)*

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO