

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.450, DE 2015

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para estabelecer vedação à comercialização das unidades habitacionais recebidas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, no período que especifica.

Autor: Dep. CARLOS MARUN

Relator: Dep. MAURO MARIANI

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 2.450, de 2015, objetiva alterar a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para estabelecer vedação à comercialização das unidades habitacionais recebidas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Para tanto, acrescenta à lei mencionada o art. 72-A, com a seguinte redação:

As unidades habitacionais subsidiadas com recursos do PMCMV modalidades FAR FAIXA 1 e OFERTA PÚBLICA não poderão ser objeto de venda, cessão, aluguel ou qualquer outra forma de comercialização, pelo período de 10 (dez) anos, contado da data de contratação do financiamento ou da concessão do subsídio habitacional.

Importante esclarecer que, pela sigla FAR, a proposição faz referência ao Fundo de Arrendamento Habitacional. O fundo está previsto na Lei nº 11.977, de 2009, como um dos instrumentos da União para atender, no âmbito do PMCMV, as famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00. A

faixa de renda de até R\$ 1600,00 constitui a FAIXA 1 mencionada no artigo 72-A supratranscrito.

Ademais, registra-se que a Oferta Pública é também instrumento de implementação do PMCMV, por meio do qual são ofertados recursos para atendimento de famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00 em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

O PL nº 2.450, de 2015, traz ainda três parágrafos para o art. 72-A. O § 1º estatui que, caso comprovado o aluguel ou cessão remunerada sob qualquer forma, o agente financeiro ou outra entidade pública responsável deverá proceder à imediata reintegração da posse e declarar rescindido o contrato de financiamento, impondo ao beneficiário a devolução dos valores recebidos a título de subsídio governamental.

O § 2º estabelece que o cessionário ou o locador terão a preferência de aquisição do imóvel retomado pelo Poder Público, desde que atendidos os benefícios sociais e econômicos para sua qualificação como beneficiário do PMCMV e demais exigências estabelecidas em ato regulamentar do Poder Executivo Federal.

O § 3º, por sua vez, reza que o direito de preferência anteriormente mencionado caducará, se não manifestada, de maneira inequívoca, a aceitação integral à proposta apresentada pela instituição financeira, no prazo máximo de trinta dias.

O ilustre Parlamentar autor justifica a proposição com o argumento de que o PMCMV tem significativa relevância social e financeira, tendo movimentado vultosa quantidade de recursos desde o seu lançamento (mais de R\$ 3,5 milhões desde 2009). Por esse motivo, mostra-se necessário o estabelecimento de regras capazes de evitar o desvirtuamento dos objetivos desse importante programa.

O PL nº 2.450, de 2015, está sujeito à apreciação conclusiva das Comissões, tendo sido distribuído à Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), à de Finanças e Tributação (CFT) e à de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)

Nesta CDU, onde a proposição deverá ter seu mérito analisado, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A relevância social e econômica do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é questão que merece realce e defesa. O programa tem apresentado significativas contribuições no combate ao déficit habitacional brasileiro. Além disso, tem estimulado o ciclo de crédito e impulsionado a indústria da construção civil, sendo, portanto, de grande importância para a economia nacional.

Consoante dados da Caixa Econômica Federal (CEF)¹, desde 2009, o PMCMV já alcançou 95% das cidades do Brasil por meio de mais de nove milhões de pessoas beneficiadas. O programa já entregou mais de dois milhões de casas, assim distribuídas:

- a) 794 mil habitações foram destinadas a famílias com renda de até R\$ 1.600,00;
- b) 1,3 milhões de habitações foram destinadas a famílias com renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 3.200,00; e
- c) 193 mil casas foram destinadas a famílias com renda entre R\$ 3.200,00 e R\$ 5.000,00.

Ademais, a CEF relata que o programa já originou mais de 1,2 milhão de empregos e tem respondido por 6% do emprego na construção civil. A renda gerada para os trabalhadores, somente em 2014, foi superior a R\$ 64 milhões.

Por tais razões, estabelecer regramentos que confirmem maior segurança e efetividade a um programa tão importante para o País tem força e relevância. Ao estabelecer restrições para a realização de transações comerciais com unidades habitacionais do PMCMV, o PL nº 2.450, de 2015, revela preocupação com a necessidade de evitar o desvirtuamento dos objetivos sociais do programa. Entre os possíveis desvios, tem-se:

¹http://maiscasamaisvida.com.br/?utm_source=sitecaixa&utm_medium=propria&utm_campaign=site&utm_content=home_social

- a) especulação imobiliária, causada pela formação de estoques e posterior venda de unidades habitacionais do PMCMV; e
- b) locação das unidades habitacionais pelo beneficiário a locatários que não cumprem os requisitos do PMCMV;

No entanto, não se pode perder de vista o cuidado com regras excessivamente rígidas que, ao tentar proteger o programa, podem terminar por enrijecê-lo e prejudicá-lo. No caso em análise, as seguintes questões merecem maior atenção.

1. Necessidade de prever condições de exceção à restrição pretendida:

Apenas impor proibição de comercialização do imóvel, sem prever situação de exceção, torna a regra muitas vezes inaplicável e causadora de inúmeros casos de difícil tratamento prático.

Imagine-se, por exemplo, o caso de um beneficiário do PMCMV que se vê obrigado a mudar de cidade em virtude de sua profissão. A manutenção da proibição de comercialização para esse indivíduo seria fator complicador desnecessário, capaz de servir de barreira a melhorias de vida. Em casos como esse, não existe motivo para manter a proibição de comercialização do imóvel.

Outra situação que deve ser prevista é aquela em que o beneficiário do PMCMV consegue quitar sua dívida em período inferior ao estipulado para a proibição. A quitação antecipada é evidência de melhoria da renda do beneficiário e indica que o PMCMV não se mostra mais fundamental para ele. Em casos assim, entende-se haver, também, hipótese que mereça exceção à proibição de comercialização.

2. Necessidade de rever o lapso temporal estipulado para a restrição pretendida:

Dez anos se mostra, a princípio, como lapso temporal demasiadamente longo, que pode trazer dificuldades diversas ao beneficiário do programa. É compreensível a fixação desse tempo, na medida em que o prazo de alienação das unidades habitacionais oferecidas a famílias com renda de até R\$ 1.600,00 é de dez anos.

No entanto, entende-se que a adoção de um prazo menor tornaria a regra mais flexível e com maiores chances de surtir efeitos benéficos ao PMCMV. Prazos excessivamente longos de restrição podem desestimular a adesão ao programa, em virtude de um enrijecimento que traz insegurança aos potenciais beneficiários.

A Lei nº 11.977, de 2009, ao tratar da regularização de assentamentos urbanos, estabelece no inciso VII do art. 47, o período de cinco anos para legitimar a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, de forma manda e pacífica, por população de baixa renda.

Se para a caracterização da usucapião a legislação considera cinco anos período suficiente, propõe-se considerar o mesmo período suficiente para liberar o beneficiário do PMCMV das proibições sugeridas pelo PL nº 2.450, de 2015.

3. Necessidade de expandir a restrição para as demais faixas de renda atendidas pelo programa:

Como já ressaltado, entende-se meritória a iniciativa do PL nº 2.450, de 2015, de estabelecer regras que confirmam maior efetividade ao PMCMV e evitem o desvirtuamento de seus objetivos.

No entanto, entende-se que tais regras ganhariam maior efetividade se fossem direcionadas a todos os beneficiários do PMCMV e não apenas àqueles de faixa de renda mais baixa. Da forma prevista, apenas esses beneficiários, já menos privilegiados em virtude da baixa renda, sofreriam restrições adicionais no âmbito do PMCMV.

4. Necessidade rever a preferência prevista pelo PL nº 2.450, de 2015, na aquisição de imóveis retomados pelo Poder Público:

O PL nº 2.450, de 2015, prevê que, na aquisição de imóveis retomados pelo Poder Público, o cessionário ou locador terão preferência de aquisição.

Quanto a isso, entende-se haver equívoco que merece ser corrigido. Se a o PL condena a cessão, venda ou aluguem de imóvel inserido no PMCMV, considera, por decorrência lógica, condenável a conduta de todas as partes de compactuam e participam desses contratos.

Dessa forma, não se coaduna com as regras e princípios do ordenamento jurídico pátrio regras de favoreçam indivíduos em virtude de sua própria conduta reprovável. Esse é, inclusive, um princípio de direito, segundo o qual ninguém pode se beneficiar de sua própria torpeza.

Diante das três observações realizadas, entende-se que a matéria deva ser aprovada na forma de um substitutivo, que abarque todas essas questões.

Assim, em vista dos argumentos anteriores, somos pela **APROVAÇÃO** do PL nº 2.450, de 2015, na forma do **SUBSTITUTIVO** anexo.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado MAURO MARIANI
Relator

COMISSÃO DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.450, DE 2015

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para estabelecer vedação à comercialização das unidades habitacionais recebidas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, no período que especifica.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 72-A.:

“Art. 72-A. 72

.....

Art. 72-A. As unidades habitacionais subsidiadas com recursos do PMCMV, em todas as suas modalidades, não poderão ser objeto de venda, cessão, aluguel ou qualquer outra forma de comercialização, pelo período de 5 (cinco) anos, contado da data de contratação do financiamento ou da concessão do subsídio habitacional.

§ 1º Excetuam-se da proibição estabelecida no “caput” deste artigo os beneficiários do PMCMV que, no período de cinco anos, promovam a quitação do imóvel ou necessitem transferir a cidade de residência.

§ 2º Comprovado o aluguel ou cessão remunerada sob qualquer forma, o agente financeiro ou outra entidade

pública responsável deverá proceder à imediata consolidação da propriedade em seu nome e declarar rescindido o contrato de financiamento, impondo ao beneficiário a devolução dos valores recebidos a título de subsídio governamental.

§ 3º O imóvel cuja propriedade for consolidada em nome do agente financeiro ou outra entidade pública responsável só poderá ser alienado a terceiros que atendam os requisitos sociais e econômicos exigidos pelo PMCMV". (NR).

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado MAURO MARIANI
Relator