

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 7.141, DE 2017

Acrescenta e revoga dispositivos à Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para determinar a vedação completa de transferência *inter vivos* de imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como para impor a perda do imóvel ao beneficiário do programa que não o ocupar no prazo de 5 (cinco) anos.

Autor: Deputado FÁBIO MITIDIERI

Relator: Deputado ALBERTO FILHO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 7.141, de 2017, em apreço propõe modificar a Lei nº 11.977, de 2009, para ampliar a vedação de transferência *inter vivos* dos imóveis adquiridos por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) para todas as faixas de renda e não apenas para as faixas de renda mais reduzidas, como atualmente vigente.

Para tanto, o PL nº 7.141, de 2017, propõe a revogação do inciso III, do § 5º do art. 6º-A da Lei nº 11.977, de 2009, e a inserção dos §§ 1º e 2º no art. 7º da mesma Lei.

Os parágrafos acrescentados vedam a transmissão *inter vivos* de imóveis do PMCMV sem a devida quitação, independentemente das faixas de renda. A vedação é afastada caso o beneficiário da transmissão preencha todos os requisitos para participação no PMCMV e assumo integralmente o saldo devedor, por meio de contrato com a instituição financeira habilitada, conforme regulamento do Poder Executivo Federal.

A proposição estabelece ainda que a não ocupação de imóvel adquirido no âmbito do PMCMV dentro do prazo de cinco anos, a contar da data da assinatura do contrato, acarretará perda definitiva do direito à participação no PMCMV e, conseqüentemente, de todos os direitos reais sobre o imóvel financiado.

Por fim, o PL nº 7.141, de 2017, estende ao Programa Nacional de Habitação Rural as regras fixadas nos parágrafos acrescidos ao art. 7º da Lei nº 11.977, de 2009.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, tendo sido distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), à Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta CDU, após encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Atualmente, conforme as regras vigentes na Lei nº 11.977, de 2009, apenas os beneficiários enquadrados na Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), isto é, famílias que auferem até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, estão proibidos de vender ou alugar o imóvel antes da quitação.

A proibição tem o objetivo de garantir que o Programa alcance sua finalidade, que é a de atender pessoas de baixa renda, as quais não possuem condições de adquirir, por meio das condições normais de mercado, sua moradia própria. No caso das demais faixas, o entendimento é de que, por se tratarem de operações típicas de mercado, não há necessidade de restrições e, portanto, não há motivo para impedir a venda do imóvel logo após a assinatura do contrato de compra e venda.

Reconheço que os argumentos para impor restrição de comercialização apenas à Faixa 1 são compreensíveis. No entanto, é necessário reconhecer também que eles não atendem plenamente o interesse público, motivo pelo qual merecem ser revistos e as regras deles decorrentes revisitadas.

Isso porque não entendo que as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida das faixas de renda mais elevadas sejam, de fato, operações típicas de mercado. O programa, ainda que não ofereça a essas faixas subsídios tão significativos como aqueles ofertados aos beneficiários da Faixa I, não deixa de oferecer vantagens.

Para melhor compreensão da questão, é importante lembrar que, atualmente, o Programa está dividido em quatro faixas de atuação, conforme bem explicado no Portal do Ministério das Cidades¹:

- a) Faixa 1, destinada a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), as quais podem receber subsídios de até 90% do valor do imóvel, além de serem beneficiados com taxa zero de juros;
- b) Faixa 1,5, destinada a famílias com renda de até R\$ 2.350,00 (dois mil, trezentos e cinquenta reais), as quais podem receber subsídios de até R\$ 45 mil para financiamento de imóveis, além de serem beneficiados com juros reduzidos de 5% ao ano;
- c) Faixa 2, destinada a famílias com renda de até R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), as quais podem receber subsídios de até R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), além de serem beneficiados com taxas de juros reduzidas de 6% a 7% ao ano; e
- d) Faixa 3, destinada a famílias com renda de até R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), as quais são beneficiadas com taxas de juros reduzidas de 8,16% ao ano.

¹ <https://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>

É fácil observar que todas as faixas do programa disponibilizam vantagens a seus beneficiários. As vantagens são maiores conforme é maior a necessidade do beneficiário, mas é inegável que todos os participantes do Programa Minha Casa, Minha Vida auferem benefícios financeiros.

Dessa forma, não entendo que as Faixas 2 e 3, por exemplo, representem operações típicas de mercado e que não mereçam controles e restrições como as impostas às faixas inferiores do programa. As faixas de rendas superiores também objetivam cumprir um objetivo social dentro do Minha Casa, Minha Vida, caso contrário não faria sentido a própria existência delas.

O alcance desse direito fundamental, que envolve acesso à moradia digna, deve ser igualmente protegido em todas as modalidades do programa. No entanto, o que se verifica atualmente é a existência de medidas protetivas apenas para as faixas de renda mais baixas, tornando possível que beneficiários de outras faixas usufruam dos benefícios e, na ausência de medidas impeditivas, utilizem essas vantagens para fins diversos dos pretendidos pelo programa, como a especulação imobiliária.

Entendo, portanto, que, no que se refere à extensão da vedação de transferência *inter vivos* previamente à quitação à todas as faixas do Programa Minha Casa, Minha Vida, a medida proposta pelo PL nº 7.141, de 2017, é oportuna e necessária para corrigir um desequilíbrio há muito existente. Sua aprovação tende a promover maior proteção ao alcance do direito fundamental à moradia digna e impedir, conseqüentemente, que desvios e benefícios indevidos sejam consumados em detrimento do interesse público.

Há que se discutir agora, outra medida proposta pelo PL nº 7.141, de 2017, referente à imposição do prazo de cinco anos para ocupação de imóvel adquirido no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A preocupação com imóveis adquiridos e não ocupados é relevante e merece ser discutida. A não ocupação de imóvel adquirido de programa social vai diretamente contra o interesse público, na medida em que impede que outro potencial beneficiário usufrua do imóvel construído com apoio do Governo.

O Congresso já tem se debruçado sobre essa questão ao ponto de, no Projeto de Lei de Conversão (PLV) da Medida Provisória (MP) nº 759, de 2016, ter sido incorporado dispositivo que objetiva lhe dar tratamento. O art. 66 do PLV à MP nº 759, de 2016, aprovado na Comissão Mista acrescenta o seguinte art. 7º-A à Lei nº 11.977, de 2009:

“Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado junto ao FAR.

Parágrafo único. Descumprido o prazo de que trata o caput, fica o FAR automaticamente autorizado a declarar o contrato resolvido e a alienar o imóvel a beneficiário diverso, a ser indicado conforme a Política Nacional de Habitação”.

Vislumbra-se, portanto, grande possibilidade de o texto da Lei nº 11.977, de 2009, passar a incorporar a obrigação de ocupação nos termos do texto transcrito do PLV à MP nº 759, de 2016, caso seja ele aprovado.

No entanto, entendo que essa possível inserção, por si só, não traz solução aos problemas aqui discutidos. Primeiro porque traz obrigação apenas aos beneficiários do programa com recursos advindos da integralização de cotas do FAR, deixando os demais beneficiários sem regra que os obriguem a ocupar o imóvel adquirido. Segundo porque não me parece razoável o tempo proposto no PLV à MP nº 759, de 2016. Trinta dias é prazo extremamente curto, que sujeita os beneficiários a posição de vítima de questões imprevistas que lhes impeçam de ocupar, tão rápido, o imóvel.

Há que se prever um período que permita ao beneficiário realizar ajustes diante de casos imprevistos que os impeçam de ocupar o imóvel de forma célere. Ao mesmo tempo, esse período não deve ser demasiadamente longo, a ponto de se reverter em privilégio injustificado ao beneficiário programa que, ao não ocupar o imóvel adquirido, impede seu usufruto por outras famílias.

Considero que a proposta do PL nº 7.141, de 2017, enquadra-se no que considero um lapso temporal demasiadamente longo e potencial causador de benefícios injustificados e contrários ao interesse público. Assim, há patente necessidade de ajustar o presente projeto para uma medida intermediária, que nem prejudique, com prazos muito curtos, nem beneficie injustificadamente, com prazos muito longos.

Por esse motivo, proponho substitutivo que modifica o texto do § 2º que se pretende inserir no art. 7º da Lei nº 11.977, de 2009, para instituir, para todos os imóveis adquiridos no âmbito do Programa minha Casa, Minha Vida, a obrigação de sua ocupação dentro do prazo máximo de um ano, independentemente da faixa de renda do beneficiário.

Ademais, proponho manter as condições de exceção à vedação de transferência, mas inserir a necessidade de que o beneficiário da transmissão preencha os requisitos de participação no Programa Minha Casa, Minha Vida equivalentes aos exigidos do transmissor ou aos exigidos de beneficiário de faixa de renda inferior à do transmissor. Acredito que essa medida contribui para perpetuar os efeitos sociais do imóvel e, conseqüentemente, os objetivos do programa.

Por fim, acrescento § 3º para determinar que, em caso de descumprimento do prazo de um ano para ocupação do imóvel, o agente financeiro habilitado estará automaticamente autorizado a declarar o contrato resolvido e a alienar o imóvel a beneficiário diverso, a ser indicado conforme a Política Nacional de Habitação.

Creio que todas essas adaptações tendem a aperfeiçoar o Programa Minha Casa, Minha Vida e a garantir que seus objetivos sejam atingidos de forma mais eficiente.

Diante do exposto, voto pela **aprovação** do PL nº 7.141, de 2017, na forma do **substitutivo** anexo.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado ALBERTO FILHO
Relator

2017-6040

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.141, DE 2017

Modifica a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para vedar a transferência *inter vivos* de imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como para impor obrigação de ocupação do imóvel ao beneficiário do Programa no prazo de até 1 (um) ano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 7º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º e 3º:

“ Art. 7º.....

§ 1º *sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, para operações realizadas com recursos previstos nesta Lei não se admite a transferência inter vivos sem a devida quitação do imóvel, independentemente das faixas de renda previstas no art. 3º, inciso II, salvo se:*

a) *o beneficiário da transmissão preencher os requisitos de participação no Programa Minha Casa, Minha Vida equivalente aos exigidos do transmissor ou aos exigidos de beneficiários de faixas de renda inferiores à do transmissor; e*

b) *o saldo devedor for integralmente assumido pelo beneficiário da transmissão, em contrato regularmente celebrado com o agente financeiro habilitado, conforme regulamentação do Poder Executivo Federal.*

§ 2º *A ocupação de imóvel adquirido com recursos previstos nesta Lei deve ser realizada no prazo máximo de 1 (um) ano, a*

contar da assinatura de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado junto ao agente financeiro habilitado.

§ 3º descumprido o prazo de que trata o § 2º deste artigo, fica o agente financeiro habilitado automaticamente autorizado a declarar o contrato resolvido e a alienar o imóvel a beneficiário diverso, a ser indicado conforme a Política Nacional de Habitação” (NR)

Art. 2º O art. 14 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Parágrafo único. Aplica-se ao Programa Nacional de Habitação Rural o disposto no art. 7º desta Lei”. (NR)

Art. 3º Fica revogado o inciso III do § 5º do art. 6º-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado ALBERTO FILHO

Relator