

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.449, DE 2015

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, autorizando aos agentes financeiros públicos e privados conceder a posse provisória dos imóveis residenciais urbanos e rurais do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), após a construtora emitir o termo de conclusão da obra de edificação da unidade habitacional nos casos que especifica e dá outras providências.

Autor: Deputado CARLOS MARUN

Relator: Deputado MARCOS ABRÃO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.449, de 2015, de autoria do Deputado Carlos Marun, acrescenta o art. 72-A à 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, entre outras providências, para autorizar os agentes financeiros públicos e privados a conceder a posse provisória dos imóveis residenciais urbanos e rurais do PMCMV, após a construtora emitir o termo de conclusão da obra de edificação da unidade habitacional, quando ocorrer ao menos uma das seguintes situações:

(i) o ente público deixar de fornecer, em prazo razoável e sem motivo aparente, informações ou certidões necessárias para a transferência, o registro ou a concessão de subsídio ao beneficiário;

(ii) houver ausência da implantação de elementos da infraestrutura básica quando finalizadas as obras de edificação das unidades

habitacionais, se estiverem garantidas condições de habitabilidade e esses elementos não forem de responsabilidade da construtora; e

(iii) os atos registrais relativos ao PMCMV ultrapassarem em cinco dias úteis ou mais o prazo de 15 dias previsto no art. 44-A da Lei 11.977/2009, desde que não tenham sido apresentadas exigências a serem cumpridas pelo beneficiário.

A proposta prevê também que, superadas as citadas situações, o beneficiário terá o prazo de 30 dias para assinar o contrato definitivo com o agente financeiro responsável. No caso de não cumprimento deste prazo, o Poder Público estadual, por meio da secretaria de habitação ou órgão equivalente, poderá, a qualquer tempo, emitir o termo de legitimação de posse, desde que presentes condições de habitabilidade nas moradias; e o agente financeiro deverá promover imediatamente a retomada do imóvel.

Fica estabelecido no projeto que, no período da posse provisória, enquanto não concretizada a posse definitiva na forma da lei não será permitida melhoria, reforma, ampliação, adaptação ou qualquer modificação na unidade habitacional. Se realizadas benfeitorias ou reparos na unidade habitacional, elas não serão reembolsadas ao beneficiário no caso de frustração do negócio.

Por fim, se constatada depreciação na unidade habitacional, o beneficiário poderá ser responsabilizado nas esferas cível e penal.

Após a análise deste órgão técnico, a proposição será apreciada pelas Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

No prazo regimental, o projeto de lei não recebeu emendas nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto em pauta propõe a inclusão do art. 72-A, na Lei nº 11.977, de 2009, que trata do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para

estipular em quais situações os agentes financeiros públicos e privados ficam autorizados a conceder a posse provisória dos imóveis residenciais urbanos e rurais do Programa, após a construtora emitir o termo de conclusão da obra de edificação da unidade habitacional.

De acordo com o Autor do projeto, Deputado Carlos Marun, a medida é necessária para beneficiar o adquirente da unidade habitacional, uma vez que a alta complexidade dos documentos exigidos para a transferência definitiva das unidades habitacionais aos beneficiários costuma atrasar a entrega das moradias, ficando os imóveis sujeitos a invasões e depredações.

De fato, são muito comuns notícias de invasão e ocupação de condomínios e outros tipos de empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida recém-concluídos ou em vias de conclusão. Os maiores prejudicados são beneficiários que aguardavam para tomar posse do imóvel. A situação pode se agravar, sendo necessárias medidas judiciais para reintegração de posse. Recentemente, um bando criminoso se apoderou de apartamentos do PMCMV, intimidando os verdadeiros donos dos imóveis e suas famílias.

As invasões aos empreendimentos comprometem o rito da entrega aos beneficiários do Programa, ocorrendo normalmente na fase de assinatura de contratos, quando as famílias estão em processo de mudança para as novas moradias. A proposição busca estabelecer as condições nas quais será possível a antecipação da posse do imóvel, de forma a diminuir o risco de invasões, que comprometem e desacreditam o processo de distribuição das casas e a confiança na sistemática de cadastramento implantado pelo PMCMV.

Cabe destacar que a proposição exige condições mínimas de habitabilidade para que os imóveis possam ser ocupados e mantém a faculdade de o agente financeiro retomar o imóvel no caso de o beneficiário não assinar o contrato no prazo de 30 dias.

Pelo exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.449, de 2015, quanto ao mérito desta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado MARCOS ABRÃO
Relator