



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 2.449-A, DE 2015** **(Do Sr. Carlos Marun)**

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. MARCOS ABRÃO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

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

### **S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

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-B:

*“Art. 72-B. Fica autorizado aos AGENTES FINANCEIROS PÚBLICOS E PRIVADOS 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 caracterizadas uma ou mais 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 prevista no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando finalizadas as obras de edificação das unidades habitacionais, se estiverem garantidas condições de habitabilidade e esses elementos não forem de responsabilidade da construtora;*

*III – os atos registrais relativos ao PMCMV ultrapassarem em 5 (cinco) dias úteis ou mais o prazo previsto no art. 44-A desta Lei, desde que não tenham sido apresentadas exigências a serem cumpridas pelo beneficiário.*

*§ 1º Superadas as situações previstas nos incisos I, II e III, o beneficiário terá o prazo de 30 (trinta) dias para assinar o contrato definitivo com o Agente Financeiro responsável.*

*§ 2º No caso de não cumprimento do prazo previsto no § 1º deste artigo, 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.*

*§ 3º No caso do não cumprimento do prazo previsto no § 1º o agente financeiro deverá promover imediatamente a retomada do imóvel.*

*§ 4º No período da posse provisória prevista neste artigo, enquanto não concretizada a posse definitiva na forma da lei:*

*I – não será permitida melhoria, reforma, ampliação, adaptação ou qualquer modificação na unidade habitacional;*

*II – se realizadas benfeitorias ou reparos na unidade habitacional, elas não serão reembolsadas ao beneficiário no caso de frustração do negócio;*

*III – se constatada depreciação na unidade habitacional, o beneficiário poderá ser responsabilizado nas esferas cível e penal.”*

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

## **JUSTIFICATIVA**

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) contratou, desde 2009, mais de R\$3,5 milhões de unidades habitacionais nas suas duas primeiras fases. O programa já se consagrou como a principal iniciativa do governo federal no campo da política habitacional da história.

A experiência prática com a implantação do programa, contudo, demonstram que se fazem necessários alguns aperfeiçoamentos em suas regras gerais. O projeto de lei aqui apresentado traz proposta nessa linha.

Ainda, considerando a crescente produção de unidades habitacionais por todo o País, e devido à alta complexidade dos documentos exigidos para a transferência definitiva das unidades habitacionais aos beneficiários, prevê-se a possibilidade de o Poder Público assegurar a posse provisória do imóvel.

Atualmente, muitas vezes ocorrem problemas sérios entre a finalização das obras das edificações e o recebimento pelos beneficiários. Concluídas as moradias, elas ficam sujeitas a invasões e depredações. Isso ocorre à revelia do construtor, pois, em geral, sua responsabilidade se concentra em zelar

pelas construções durante o prazo de execução das obras e se encerra com a entrega das unidades produzidas ao agente financeiro.

A intenção do legislador é de favorecer o adquirente da unidade habitacional. Observados os requisitos estabelecidos no projeto de lei, com a certificação de habitabilidade emitida pelo Poder Público municipal, ele vai poder ocupar sua moradia.

Em face da evidente repercussão social deste projeto de lei, conta-se, desde já, com o pleno acolhimento de nossos ilustres Pares para sua rápida aprovação e transformação em lei.

Sala das Sessões, em 16 de julho de 2015.

**Deputado CARLOS MARUN**  
**PMDB/MS**

<p align="center"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA</b> Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **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 II

#### DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

.....

Art. 44. Os cartórios que não cumprirem o disposto nos arts. 42 e 43 ficarão

sujeitos à multa no valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), bem como a outras sanções previstas na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 44-A. Nos atos registrais relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do *caput* do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37.

.....

#### CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

- I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
- II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;
- III - condições de sustentabilidade das construções;
- IV - uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

.....

.....

## LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e

dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

.....

.....

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei (PL) nº 2.449, de 2015, de autoria do Deputado Carlos Marun, pretende modificar 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, para autorizar os agentes financeiros públicos e privados a conceder a posse provisória dos imóveis residenciais urbanos e rurais, após a emissão do termo de conclusão da obra de edificação pela construtora.

O PL estabelece que a emissão provisória da posse ocorra quando caracteriza alguma das seguintes situações:

- a) 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;
- b) houver ausência da implantação de elementos da infraestrutura básica prevista no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, quando finalizadas as obras de edificação das unidades habitacionais, se estiverem garantidas condições de habitabilidade e esses elementos não forem de responsabilidade da construtora; ou
- c) os atos registrais relativos ao PMCMV ultrapassarem em 5 (cinco) dias úteis ou mais o prazo previsto no art. 44-A da Lei nº 11.977/2009, desde que não tenham sido apresentadas exigências a serem cumpridas pelo beneficiário.

O PL nº 2.449, de 2015, prevê ainda que, após superada a situação que motivou a emissão provisória da posse, o beneficiário terá 30 (trinta)

dias para assinar o contrato definitivo com o agente financeiro responsável. O não cumprimento desse prazo possibilita ao Poder Público estadual emitir o termo de legitimação de posse, desde que presentes as condições de habitabilidade nas moradias. Na hipótese de não adoção da medida pelo Poder Público estadual, o PL determina que o agente financeiro promova a imediata retomada do imóvel.

O PL estabelece ainda que, durante o período de vigência da posse provisória:

- a) não será permitida a implantação de melhorias, reformas, ampliações, adaptações ou quaisquer modificações na unidade habitacional;
- b) em caso de frustração do negócio, não será efetuado reembolso de benfeitorias ou reparos realizados na unidade; e
- c) caso constatada depreciação na unidade habitacional, o beneficiário poderá ser responsabilizado civil e penalmente.

O autor justifica sua proposição com o argumento de que tem se observado, por meio da experiência prática de operação do PMCMV, a frequente ocorrência de problemas entre a finalização das obras e o seu recebimento pelos respectivos beneficiários. Esses problemas possibilitam que moradias concluídas sejam invadidas e depredadas, fatos que ocorrem à revelia do construtor, que possui a responsabilidade de zelar pelas construções durante o prazo de execução das obras. Finalizada a construção, essa responsabilidade se encerra, tornando viável a ocorrência dos problemas mencionados. O PL pretende, dessa forma, equacionar essa questão.

O processo tramita sob a égide do poder conclusivo das comissões (art. 24, inciso II, do Regimento Interno), tendo sido distribuído 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, onde a proposição deve ser analisada quanto aos seus possíveis impactos no desenvolvimento urbano e regional do País, não foram oferecidas emendas. O relator, Deputado Marcos Abrão, chegou a apresentar parecer pela aprovação, o qual não foi apreciado pela comissão.

Mais especificamente, na reunião do dia 18/5/2016, o Deputado Relator solicitou a retirada de pauta do parecer e sua devolução para revisão, haja vista as dúvidas e polêmicas suscitadas em torno do projeto.

É o Relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

No primeiro parecer que apresentei acerca do PL nº 2.449, de 2015, expressei minha total concordância com os seus termos, propondo, conseqüentemente, a sua aprovação. Na oportunidade, compartilhei as preocupações do autor, o Deputado Carlos Marun, sobre as invasões aos empreendimentos concluídos, mas não repassados aos beneficiários de direito. Essas invasões, de fato, comprometem o rito de entrega das habitações, atrasam a concretização de benefícios às famílias necessitadas, desacreditam o processo de distribuição das casas e deterioram a confiança na sistemática de cadastramento implantado pelo PMCMV.

É indubitável, portanto, que se trata de questão que requer atenção desta Casa e que merece ser equacionada tempestivamente. Com essas premissas em mente e com o objetivo de proporcionar solução rápida para a problemática, fui pela integral aprovação do texto, sem perceber que as disposições ali contidas possuíam diversas oportunidades de melhorias. Melhorias essas que, se implementadas, podem tornar o projeto bastante mais efetivo.

A constatação dessas oportunidades de melhorias ocorreu por meio de pareceres técnicos elaborados pelo Tribunal de Contas da União (TCU) e pela Caixa Econômica Federal (CEF). O TCU sugeriu as seguintes melhorias no texto:

- excluir a possibilidade de agentes financeiros privados concederem a posse provisória dos imóveis, haja vista não ser objetivo dos entes privados em geral a busca pela boa e regular gestão de programas públicos. Assim, entende o TCU que delegar ao ente privado a emissão de termos de posse provisória pode comprometer a efetividade do programa;
- condicionar a emissão do termo de posse pelo agente financeiro público à participação do Poder Público Local e ao recebimento efetivo da obra em vez da emissão do termo de conclusão. A inserção dessas condições tende a

conferir maior segurança e efetividade à emissão do termo de posse. A exigência de recebimento da obra, especialmente, evita que obras não vistoriadas, com potenciais pendências, sejam destinadas à habitação de famílias, anda que de forma provisória;

- na situação ensejadora da emissão do termo de posse prevista no inciso I do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015, substituir as expressões “prazo razoável” e “sem motivo aparente” por “prazo de 30 (trinta) dias sem justificativa”. O TCU entende que as expressões originalmente previstas são carregadas de significativa subjetividade, o que gera insegurança e arbitrariedades. Para a Corte de Contas, é necessário prever prazos e condições objetivas para corrigir esse problema;
- suprimir, integralmente, o inciso II do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015. Para a Corte de Contas, permitir que famílias habitem, ainda que de forma provisória, em locais sem infraestrutura básica não se coaduna com as normas e princípios vigentes e vai de encontro aos objetivos do PMCMV, que é conferir moradia digna aos cidadãos brasileiros. Ademais, essa possibilidade tende a agravar um problema já existente no PMCMV. Consoante as auditorias já realizadas pelo TCU (Acórdãos 524/2014, 2.2255/2015, todos do Plenário), uma das recorrentes constatações nas obras do programa é a deficiência de integração das habitações aos serviços públicos essenciais, tais como abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto e redes de energia elétrica e iluminação pública;
- estabelecer, como marco para contagem do prazo de 30 (trinta) dias para que o beneficiário assine o contrato definitivo, o recebimento de notificação emitida pelo agente financeiro responsável;
- suprimir, integralmente, o § 3º do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015, que prevê a possibilidade de retomada do imóvel pelo agente financeiro caso o beneficiário não assine o contrato definitivo no prazo estabelecido. Consoante

entendimento do TCU, uma vez concedida a posse provisória, o imóvel torna-se a única opção de moradia do beneficiário, fato que dificulta ou mesmo inviabiliza a sua retirada. Também entende o Tribunal que retomar o imóvel, nesse caso, é medida desproporcional ao fato motivador. E o princípio da proporcionalidade deve orientar os atos da Administração Pública;

- nas disposições dos incisos I e II do § 4º do art. 72-B, que proíbem, no período de vigência da posse provisória, a execução de benfeitorias ou o reembolso pelas que forem realizadas, permitir, como exceção, a realização e o reembolso de melhorias que tenham como objetivo a correção de vícios construtivos;
- suprimir, integralmente, o inciso III do § 3º do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015. O inciso prevê que, se constatada a depreciação da unidade habitacional, o beneficiário poderá ser responsabilizado civil e penalmente. O TCU entende que não é tarefa fácil identificar a causa de problemas construtivos, especialmente após determinado tempo de uso das obras. Tal fato poderia ensejar que a construtora atribuísse ao beneficiário a responsabilidade por vícios que, em verdade, originaram-se previamente à ocupação do imóvel.

O parecer da CEF trouxe a sugestão de especificar que a aplicação dos comandos legais propostos restringe apenas à Faixa 1 do PMCMV. Adicionalmente, propôs a inclusão de novo inciso ao *caput* do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015, com o objetivo de incluir, entre as situações ensejadoras de emissão de posse provisória, os casos em que estiver em curso, junto a terceiro, providência que se constitua requisito para ato registral e cuja conclusão demande prazo superior a 30 (trinta dias) da expedição do Habite-se.

A CEF sugeriu ainda novas redações aos §§ 2º e 3º do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015, com o objetivo de conferir clareza e melhor entendimento dos comandos ali registrados. Por fim, sugeriu melhoria de técnica legislativa por meio da correção da numeração dos artigos do PL nº 2.449, de 2015, de modo a adaptá-los aos artigos vigentes da Lei nº 11.977, de 2009.

Ao me deter sobre as considerações realizadas pelo TCU e

pela CEF, entendi ser tecnicamente adequado elaborar substitutivo ao PL nº 2.449, de 2015, de forma a incorporá-las, haja vista serem, de fato, capazes de aperfeiçoar e tornar mais efetiva as disposições da proposição em apreço.

Mais especificamente, o substitutivo que proponho limita a possibilidade de emissão de posse provisória aos imóveis produzidos com recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), ou seja, imóveis destinados a famílias de faixas de renda mais baixas. A emissão da posse provisória deverá ser realizada apenas por agente financeiro público, em conjunto com o Poder Público Local e somente após a expedição do Habite-se do imóvel, fato que garante a existência de condições mínimas de habitabilidade da unidade.

Foi excluído a possibilidade de emissão de posse provisória quando estiverem ausentes os elementos de infraestrutura básica listados no § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 1979, e incluída a possibilidade de emissão quando estiver em curso providência que se constitua requisito para o ato registral e cuja conclusão demande prazo superior a 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se.

Excluiu-se também o § 2º do art. 72-B do PL nº 2.449, de 2015, porquanto seu conteúdo não se coaduna com os demais dispositivos da proposição. Não existe motivo aparente para emitir legitimação de posse a beneficiário que cumpre o prazo para assinatura de contrato definitivo de financiamento. Essa questão foi equacionada com a inclusão de dispositivo que prevê, nesses casos, a consolidação da propriedade em nome do FAR e do FDS, os quais atuam como credores fiduciários dessas propriedades. Consolidada a propriedade, aplica-se o disposto no § 9º do art. 6º-A da Lei nº 11.977, de 2009.

Adicionalmente, inseriu-se a possibilidade de realização de benfeitorias durante o período de vigência da posse provisória, desde que sejam necessárias e úteis e recebam prévia autorização do Agente Financeiro responsável. Por essas benfeitorias, será possível o recebimento de indenização em caso de frustração do negócio. Essa modificação é importante, pois torna a proposição coerente com os dispositivos do Código Civil que tratam dos efeitos da posse. Mais especificamente, os arts. 1.210 a 1.222 da Lei nº 10.406, de 2002.

Por fim, foram estabelecidos prazos objetivos em substituição aos termos “prazo razoável”, como bem sugeriu o TCU.

Em face do aqui exposto, sou pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 2.449, de 2015, na forma do **substitutivo** anexo.

Sala da Comissão, em 06 de dezembro de 2016.

Deputado MARCOS ABRÃO  
Relator

### **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.449, DE 2015**

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para permitir a emissão de posse provisória dos imóveis residenciais do Programa Minha Casa, Minha Vida produzidos com recursos advindos do FAR ou do FDS, nas condições que especifica.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 72-A:

*“Art. 72-A. Nos empreendimentos habitacionais produzidos com os recursos de que trata o art. 6º-A, após expedição do Habite-se do imóvel, o Agente Financeiro público responsável, em conjunto com o Poder Público Local, poderá conceder posse provisória aos potenciais beneficiários selecionados, desde que caracterizadas uma ou mais das seguintes situações:*

*I – o ente público deixar de fornecer, no prazo de 30 (trinta) dias e sem justificativa, as informações ou certidões necessárias para a transferência, o registro ou a concessão de subsídio ao beneficiário;*

*II – os atos registrais relativos ao PMCMV ultrapassarem em 5 (cinco) dias úteis ou mais o prazo previsto no art. 44-A desta Lei, desde que não tenham sido apresentadas exigências a serem cumpridas pelo beneficiário;*

*III – estiver em curso providência que se constitua requisito para o*

*ato registral e cuja conclusão demande prazo superior a 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se.*

*§ 1º Superadas as situações previstas nos incisos I, II e III do caput deste artigo, o beneficiário terá prazo de 30 (trinta) dias para assinar o contrato definitivo com o Agente Financeiro responsável.*

*§ 2º No período de vigência da posse provisória, o possuidor:*

*I – não poderá realizar melhoria, reforma, ampliação, adaptação ou qualquer modificação na unidade habitacional, excetuadas aquelas necessárias e úteis, desde que previamente autorizadas pelo agente financeiro responsável;*

*II – em caso de frustração do negócio, não terá direito à indenização das benfeitorias realizadas na unidade habitacional, com exceção daquelas necessárias e úteis, realizadas após autorização do agente financeiro responsável.*

*“§4º O descumprimento injustificado do prazo previsto no §1º deste artigo importará na revogação da posse provisória, com a resolução de pleno direito do instrumento que tiver sido assinado, mantendo-se a propriedade do imóvel em nome do FAR ou do FDS e assistindo-lhes o direito à imediata reintegração de posse.”*

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

Sala da Comissão, em 06 de dezembro de 2016.

Deputado MARCOS ABRÃO  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 2.449/2015, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Marcos Abrão.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jaime Martins - Presidente, Heuler Cruvinel e João Paulo

Papa - Vice-Presidentes, Carlos Marun, Dâmina Pereira, Flaviano Melo, Leopoldo Meyer, Miguel Haddad, Moema Gramacho, Valadares Filho, Alberto Filho, Angelim, Hildo Rocha, Mauro Mariani, Nilto Tatto, Tenente Lúcio e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2016.

Deputado JAIME MARTINS  
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO  
AO PROJETO DE LEI Nº 2.449, DE 2015**

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para permitir a emissão de posse provisória dos imóveis residenciais do Programa Minha Casa, Minha Vida produzidos com recursos advindos do FAR ou do FDS, nas condições que especifica.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 72-A:

*“Art. 72-A. Nos empreendimentos habitacionais produzidos com os recursos de que trata o art. 6º-A, após expedição do Habite-se do imóvel, o Agente Financeiro público responsável, em conjunto com o Poder Público Local, poderá conceder posse provisória aos potenciais beneficiários selecionados, desde que caracterizadas uma ou mais das seguintes situações:*

*I – o ente público deixar de fornecer, no prazo de 30 (trinta) dias e sem justificativa, as informações ou certidões necessárias para a transferência, o registro ou a concessão de subsídio ao beneficiário;*

*II – os atos registrais relativos ao PMCMV ultrapassarem em 5 (cinco) dias úteis ou mais o prazo previsto no art. 44-A desta Lei, desde que não tenham sido apresentadas exigências a serem cumpridas pelo beneficiário;*

*III – estiver em curso providência que se constitua requisito para o ato registral e cuja conclusão demande prazo superior a 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se.*

*§ 1º Superadas as situações previstas nos incisos I, II e III do caput deste artigo, o beneficiário terá prazo de 30 (trinta) dias para assinar o contrato definitivo com o Agente Financeiro responsável.*

*§ 2º No período de vigência da posse provisória, o possuidor:*

*I – não poderá realizar melhoria, reforma, ampliação, adaptação ou qualquer modificação na unidade habitacional, excetuadas aquelas necessárias e úteis, desde que previamente autorizadas pelo agente financeiro responsável;*

*II – em caso de frustração do negócio, não terá direito à indenização das benfeitorias realizadas na unidade habitacional, com exceção daquelas necessárias e úteis, realizadas após autorização do agente financeiro responsável.*

*“§4º O descumprimento injustificado do prazo previsto no §1º deste artigo importará na revogação da posse provisória, com a resolução de pleno direito do instrumento que tiver sido assinado, mantendo-se a propriedade do imóvel em nome do FAR ou do FDS e assistindo-lhes o direito à imediata reintegração de posse.”*

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

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2016

Deputado **Jaime Martins**  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**