



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 5.330, DE 2019** **(Da Sra. Edna Henrique)**

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para dispor sobre contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

**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

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

## **O Congresso Nacional decreta:**

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigor acrescida do seguinte artigo:

“Art. 73-B. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

§ 1º No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido e ensejará o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

§ 2º É ilícita a cobrança de juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

§ 3º O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.” (NR)

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

## JUSTIFICAÇÃO

O Superior Tribunal de Justiça, em setembro de 2019, divulgou uma série de entendimentos relativos a questões controvertidas no âmbito do Minha Casa, Minha Vida<sup>1</sup>, cuja positivação entendemos essencial. Segundo dados do CNJ, as teses firmadas sobre o programa Minha Casa Minha Vida são objeto de discussão em mais de oito mil processos atualmente em trâmite perante os tribunais brasileiros.

A falta das previsões contratuais especificamente aplicáveis aos contratos do programa Minha Casa Minha Vida gera desnecessária insegurança jurídica e desmensurado ônus àqueles que mais dependem da assistência estatal.

Ainda que a atuação do STJ ajude a sanar parte do desamparo a que submetidos os beneficiários do programa, acreditamos que é dever do Poder Legislativo agir proativamente e cristalizar em lei os entendimentos judiciais acima apresentados. Isso porque o acesso ao Judiciário demanda recursos e tempo que uma redação legislativa clara pode mais facilmente evitar.

Pelos motivos acima declinados, solicito apoio dos meus Pares para discussão e, dada a relevância do tema, célere aprovação da proposição que ora apresento à apreciação legislativa.

Sala das Sessões, em 2 de outubro de 2019.

Deputada **EDNA HENRIQUE**  
**PSDB/PB**

---

<sup>1</sup> Disponível em <http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Segunda-Secao-fixas-teses-sobre-atraso-na-entrega-de-imoveis-do-programa-Minha-Casa--Minha-Vida.aspx> (acesso em 1.10.2019)

**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 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 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. [\*\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)\*](#)

Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a

aplicação do disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 1º O contrato firmado na forma do *caput* será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 74. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 15. ....  
.....

§ 4º A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente."

"Art. 32. ....

§ 1º As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§ 2º Incluem-se na disposição prevista no § 1º as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§ 3º A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria."

.....  
.....

**FIM DO DOCUMENTO**