

# **PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº           , DE 2018**

(Da Sra. Carmen Zanotto)

Susta os efeitos do inciso III e dos §§ 1º e 4º do art. 2º da Portaria Ministerial nº 570, de 29 de novembro de 2016, do Ministério das Cidades.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Ficam sustados os efeitos do inciso III e dos §§ 1º e 4º do art. 2º da Portaria Ministerial nº 570, de 29 de novembro de 2016, do Ministério das Cidades, que “Dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, para os fins que especifica”.

Art. 2º Este Decreto Legislativo entra em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Para conter o déficit habitacional brasileiro, agravado a cada ano pelo aumento populacional dos centros urbanos e pela dificuldade de captação de recursos financeiros no âmbito do Sistema Nacional de Habitação, o Governo Federal resolveu adotar medida de impacto para rever o paradigma

do sistema habitacional brasileiro e possibilitar o acesso à moradia às famílias de baixa e média renda.

Assim, no ano de 2009, foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, instituído por meio da Lei nº 11.977/09, com a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais.

Além das famílias beneficiadas, o setor de construção civil foi amplamente favorecido pelo Programa, com a oferta maciça de empreendimentos imobiliários, que geram milhares de empregos e ativam inúmeros segmentos industriais e de serviços ligados à cadeia da construção.

As pequenas construtoras representam, atualmente, mais de 40% dos financiamentos do PMCMV, linha de crédito que movimentou, no primeiro semestre de 2018, mais de 26 bilhões de reais, segundo dados da Federação Nacional dos Pequenos Construtores (Fenapc).

Em que pese a participação maciça das pequenas empresas na construção das unidades habitacionais do PMCMV, o setor foi extremamente afetado pela edição da Portaria nº 570, de 29 de novembro de 2016, do Ministério das Cidades, que impôs a obrigação de pavimentação definitiva das vias de acesso aos conjuntos habitacionais, conforme podemos verificar na transcrição do inciso III e dos §§ 2º e 4º do art. 2º da Portaria:

Art. 2º - Ficam estabelecidos, na forma deste artigo, os requisitos básicos para implantação de empreendimentos:

(...)

III - infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, e **que inclua vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva**, iluminação pública e soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais; (grifo nosso)

(...)

§ 1º - Para fins do inciso III do caput, entende-se por pavimentação definitiva o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com

concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, asfalto ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego e sejam as práticas adotadas pelo município em suas vias públicas.

(...)

§ 4º - Para unidades habitacionais que venham a ser adquiridas até 31 de dezembro de 2018, dispensa-se a solução de pavimentação definitiva nos casos a seguir especificados:

I - nas operações de crédito destinadas à aquisição de unidades residenciais isoladas ou unifamiliares ou que integrem empreendimento ou condomínio composto de, no máximo, 12 (doze) unidades; ou

II - nas operações de crédito destinadas à produção ou requalificação de imóveis residenciais localizados em municípios com população limitada a 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

(...)

Sabemos que a construção civil tem um papel fundamental no crescimento da economia brasileira e as pequenas construtoras são parte importante nessa jornada de impulsionar o desenvolvimento do País. Entretanto, a capacidade das construtoras de menor porte foi severamente comprometida com a exigência imposta pela Resolução nº 570/16, uma vez que a atuação desse segmento ocorre na implantação de pequenos conjuntos, com poucas unidades habitacionais. Assim, a exigência de solução definitiva para o acesso aos imóveis praticamente inviabiliza o papel dos pequenos construtores no PMCMV, pois a pavimentação de ruas demanda investimentos vultosos, muito acima da capacidade financeira dos pequenos construtores.

Além disso, tal exigência configura-se como transferência indevida de responsabilidade dos governos federal, estaduais e municipais para o setor privado, já que a construtora é quem deverá pavimentar todas as vias de acesso aos empreendimentos, quando na verdade se trata de atribuição eminentemente pública.

Dessa forma, a norma emanada pelo Ministério das Cidades mostra-se ilegítima, pois fere o princípio da razoabilidade, um dos fundamentos mais importantes da administração pública.

Não bastasse a inconveniência e desarrazoabilidade da Portaria, é preciso salientar que a exigência da construção de vias de acesso ao empreendimento não estava prevista no lançamento do PMCMV, uma vez que a Lei nº 11.977/09, que criou o Programa, não fez qualquer exigência a respeito da infraestrutura básica a ser implantada para entrega do empreendimento. Somente com a edição da Medida Provisória nº 514/10, posteriormente convertida na Lei nº 12.424/11, é que a exigência de implantação de acesso e demais modalidades da infraestrutura básica foram incluídas no ordenamento jurídico, com a inclusão do art. 5º-A no texto da Lei original (nº 11.977/09), *in verbis*:

Art. 5º-A. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

(...)

III - infraestrutura básica que **inclua vias de acesso**, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e (grifo nosso)

(...)”

Não se percebe, entretanto, qualquer movimento do Legislador no sentido de exigir a pavimentação das vias de acesso (asfalto, concreto, bloquetes ou paralelepípedo), mas tão somente a obrigatoriedade de abertura das ruas.

Assim, em nosso entender, ao regulamentar a questão, inserindo na Portaria nº 570/2016 novos requisitos que não constavam do texto original da Lei, o Ministério das Cidades extrapolou nitidamente o seu poder regulamentar, uma vez que trouxe ao mundo jurídico exigência muito além daquela emanada da legislação ordinária.

Ao Parlamento torna-se necessário, portanto, coibir os excessos desarrazoados, retirando do ordenamento jurídico os abusos que possam prejudicar a eficiente aplicação da Lei.

Além disso, como sabemos, muitas cidades brasileiras carecem de asfalto em suas ruas. Entre uma rua asfaltada e uma casa em

condições de habitabilidade, com saneamento básico, luz e água, a segunda opção é mais coerente. O custo de implantação do asfalto é muito alto, e certamente será repassado aos adquirentes das unidades habitacionais, beneficiários do PMCMV, que não terão condições financeiras de ingressar no programa, inviabilizando completamente o objetivo para o qual foi criado.

Pelas razões expostas, contamos com a adesão dos nobres Parlamentares para aprovação do presente projeto de decreto legislativo, que susta os efeitos de dispositivos da Portaria nº 570, de 2016, do Ministério das Cidades.

Sala das Sessões,        de outubro de 2018.

**Carmen Zanotto**  
Deputada Federal /PPS-SC

2018-10319