



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 10.077-A, DE 2018** **(Do Sr. Walter Alves)**

Altera a Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, para prever que o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) terá também a finalidade de subsidiar a renegociação de contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. FLAVIANO MELO).

**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

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei atribui ao Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) a finalidade de subsidiar a renegociação de contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Art. 2º O art. 20 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. ....

.....  
 III – subsidiar a renegociação de contratos celebrados no âmbito do PMCMV em hipóteses definidas em seu estatuto.

.....”.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

### **JUSTIFICAÇÃO**

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é um dos mais importantes instrumentos de que dispõe o Governo federal para assegurar a fruição do direito à moradia por parte de grande parcela de brasileiros.

Por vezes, contudo, as regras dos financiamentos contraídos no âmbito do PMCMV não podem ser cumpridas por parte dos beneficiários, em razão de suas precárias condições econômicas.

Em situações como essas, é fundamental que seja criado um mecanismo capaz de assegurar o cumprimento dos propósitos dessa importante política pública, uma espécie de válvula de escape que assegure a obtenção do imóvel por parte daqueles que efetivamente não podem cumprir com todas as exigências previstas em leis e contratos.

O objetivo deste projeto de lei é criar tal mecanismo, atribuindo ao Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) mais uma finalidade, a de subsidiar a renegociação de contratos do PMCMV.

Dada a relevância desse tema, contamos com o apoio dos nossos Pares para debater e aprovar esta proposição.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2018.

Deputado WALTER ALVES

**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 I  
 DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

.....  
**Seção V**  
**Do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab**

Art. 20. Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que terá por finalidades:

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e [\*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)\*](#)

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). [\*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)\*](#)

§ 1º As condições e os limites das coberturas de que tratam os incisos I e II deste artigo serão definidos no estatuto do FGHab, que poderá estabelecer os casos em que será oferecida somente a cobertura de que trata o inciso II. [\*\(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.249, de 11/6/2010\)\*](#)

§ 2º O FGHab terá natureza privada e patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas.

§ 3º Constituem patrimônio do FGHab:

I - os recursos oriundos da integralização de cotas pela União e pelos agentes financeiros que optarem por aderir às coberturas previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo;

II - os rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastro em créditos de base imobiliária, cuja aplicação esteja prevista no estatuto social;

III - os recursos provenientes da recuperação de prestações honradas com recursos do FGHab;

IV - as comissões cobradas com fundamento nos incisos I e II do *caput* deste artigo; e

V - outras fontes de recursos definidas no estatuto do Fundo.

§ 4º Os agentes financeiros que optarem por aderir à cobertura do FGHab deverão integralizar cotas proporcionais ao valor do financiamento para o mutuário final, na forma definida pelo estatuto.

§ 5º A integralização de cotas pela União será autorizada por decreto e poderá ser realizada, a critério do Ministério da Fazenda:

I - em moeda corrente;

II - em títulos públicos;

III - por meio de suas participações minoritárias; ou

IV - por meio de ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário.

§ 6º O FGHab terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

Art. 21. É facultada a constituição de patrimônio de afetação para a cobertura de que trata o inciso II do *caput* do art. 20, que não se comunicará com o restante do patrimônio do FGHab, ficando vinculado exclusivamente à garantia da respectiva cobertura, não podendo ser objeto de penhora, arresto, sequestro, busca e apreensão ou qualquer ato de constrição judicial decorrente de outras obrigações do Fundo.

Parágrafo único. A constituição do patrimônio de afetação será feita por registro em cartório de registro de títulos e documentos.

.....  
 .....

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº10.007, de 2018, objetiva alterar a Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para prever que o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) tenha também como finalidade subsidiar a renegociação de contratos firmados no âmbito do PMCMV.

O autor justificou sua proposta com o argumento de que, em razão das precárias condições econômicas de muitos beneficiários do programa, as regras dos financiamentos contraídos não são plenamente cumpridas por eles, em diversos casos. Sendo assim, a utilização do FGHab como mecanismo para solucionar esse obstáculo traria efetividade do programa.

A proposição tramita em regime ordinário e está sujeita à apreciação conclusiva das Comissões, tendo sido distribuído a esta CDU, à Comissão de

Finanças e Tributação (CFT) e à Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC).

Dentro do prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O Programa Minha Casa, Minha Vida foi desenvolvido para atender, principalmente, a população de mais baixa renda, pois, como é bem sabido, é a parcela da sociedade mais atingida pelo déficit habitacional e por outras mazelas sociais. Evidentemente que, para tornar isso possível, o desenvolvimento do programa teve de envolver a instituição de mecanismos protetores para seus beneficiários, a fim de que a superveniência de situações financeiras extremamente críticas não os impedissem de finalizar os contratos e conquistar a sonhada moradia digna.

Esse mecanismo protetor é o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), previsto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe, entre outros temas, sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Para o Fundo, foram previstas as seguintes finalidades, conforme o art. 20 da citada Lei:

- a) garantir o pagamento aos agentes financeiros de parcela mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e
- b) assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

Vê-se, portanto, que são extremamente benéficos os efeitos práticos do FGHab, pois, conforme o caso, ele assume o pagamento das parcelas mensais ou de todo o saldo devedor, mas dando exclusiva proteção à parte mais forte - os agentes financeiros.

Apesar disso, entendo que o PL nº 10.077, de 2018, é positivo, pois traz ainda maior segurança ao mutuário, que, além das possibilidades já previstas, terá a possibilidade de renegociar sua dívida quando não estiver enquadrado nos casos de atendimento já previstos na Lei. É sabido que, para famílias de baixa renda, são diversas as situações que podem inviabilizar o pagamento de parcelas previamente acordadas. Essas famílias vivem em constante malabarismo para satisfazer suas necessidades mais básicas com o pouco que ganham. Pequenos imprevistos podem causar grandes desequilíbrios, entre os quais a perda de capacidade de pagamento de contratos de financiamento e, conseqüentemente, o reingresso do beneficiário e sua família à condição de não possuidor de habitação, o que não se coaduna com as perspectivas da criação dessa política pública.

Há, no entanto, três vieses pré-concebidos a serem considerados nessa questão.

O primeiro alega que a previsão da possibilidade de se renegociar débitos pode acabar estimulando a inadimplência ou, em termos mais claros, que se os contratantes sabem que, em caso de descumprimento de suas obrigações, terão uma saída mais vantajosa do ponto de vista financeiro do que a quitação de seus deveres, terão incentivos para buscar a renegociação. Alega ser esta uma manifestação do chamado risco moral, isto é, do risco de uma das partes não adotar o comportamento que dela se espera após a assinatura de um contrato. Observe que tal afirmação antecipadamente conclui pela má-fé do beneficiário do programa Minha Casa Minha Vida sem, contudo, sequer *an passant*, vislumbrar que incorra em tal risco moral o agente financeiro.

O segundo viés diz respeito a que a proposta deve, do ponto de vista formal, preencher requisitos de adequação orçamentária e financeira, com indicação da fonte de receita para fazer frente ao aumento das despesas. Ocorre que não há aumento de despesas, porque o projeto estabelece um critério que, na prática, obrigará o Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab a equilibrar seus recursos para assegurar garantias aos agentes financeiros e aos contratantes, ao mesmo tempo.

O terceiro viés, finalmente, arvora que, do ponto de vista material, seria recomendável a demonstração objetiva de que a utilização de mais recursos públicos no programa (o que o PL 10.077/2018 não propõe) não implicasse em desperdício de recursos públicos, que poderiam ser aplicados em outros fins e gerar melhores resultados. Tal viés, sem dúvida, opõe-se, frontalmente, a dimensão que assume as políticas públicas destinadas à habitação, todas inscritas na Constituição Federal: **Fundamento:** Art. 1º inciso II – a cidadania; e inciso III - a dignidade da pessoa humana. **Objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:** Art. 3º inciso I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; e inciso III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais. **Direitos Sociais:** Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia,... **Competência da União:** Art. 23 inciso IX - **promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.**

Com isso em vista, entendo positiva a iniciativa do PL nº 10.077, de 2018, de estender os objetivos do Fundo Garantidor da Habitação Popular, para atender a necessidade de renegociação de contratos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Diante do exposto, sou pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 10.077, de 2018.

Sala da Comissão, em 14 de agosto de 2019.

Deputado FLAVIANO MELO  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 10.077/2018, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Flaviano Melo.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Pr. Marco Feliciano - Presidente, José Nelto - Vice-Presidente, Adriano do Baldy, Alex Manente, Flaviano Melo, Francisco Jr., José Ricardo, Joseildo Ramos, Marcelo Nilo, Norma Ayub, Ricardo Pericar, Toninho Wandscheer, Eduardo Braide, Gustavo Fruet, José Nunes, Mara Rocha, Paula Belmonte e Paulo Teixeira.

Sala da Comissão, em 11 de setembro de 2019.

Deputado PR. MARCO FELICIANO  
Presidente

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------