



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

SUGESTÃO N° 15, DE 2021

Sugere Projeto de Lei que institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

Autora: UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR

Relator: Deputado JOÃO DANIEL

I - RELATÓRIO

Trata-se de Sugestão apresentada pela União Nacional por Moradia popular, que prevê a instituição de diretrizes para a produção de moradia por autogestão e a criação de programa nacional de moradia por autogestão.

O projeto traz conceitos, princípios e diretrizes que deverão reger a produção de moradia por autogestão e, entre seus principais destaques, tem-se o art. 5º, por meio do qual é criado o Programa Nacional de Moradia por Autogestão, que terá a finalidade de financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

O projeto deixa a cargo do Poder Executivo o estabelecimento dos critérios e da periodicidade para a atualização dos limites de renda; os critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

ações e faixas de renda; e as faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

No art. 7º, o projeto determina que os empreendimentos financiados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão poderão ser implementados por meio de parcelamento do solo urbano, instituição de condomínio edilício, instituição de conjunto habitacional de propriedade individual ou coletiva, regularização fundiária de interesse social e unidades isoladas ou agrupadas no meio rural. O art. 8º isenta os beneficiários do programa das custas notariais e de registro.

Os arts. 9º, 10 e 11 tratam, respectivamente, da habilitação das entidades promotoras, da hierarquização e seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais e da seleção de moradores.

Os arts. 12 e 13 dispõem sobre as fontes de recurso para financiamento do programa, entre as quais estão o Fundo Nacional de Habitação por Interesse Social (FNHIS), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), observadas as leis específicas aplicáveis.

Digo de nota é, também, o art. 17 do projeto, que traz a possibilidade de registro dos empreendimentos e unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do programa como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de usar e fruir em favor do associado. Ademais, o projeto modifica o art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973 (Código Civil), para incluir, no Registro de Imóveis, o registro dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção.

Por fim, o projeto modifica a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, para incluir, entre os membros do Conselho Curador do FDS, as entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais.



II - VOTO DO RELATOR

Conforme determina o art. 254 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, cabe a esta Comissão de Legislação Participativa apreciar sugestões de iniciativa legislativa oferecidas pela sociedade civil.

Preliminarmente, certifico que a Secretaria da Comissão de Participação Legislativa desta Casa declara para os devidos fins que a documentação especificada nos inc. "I" e "II" do art. 2º do Regulamento Interno desta Comissão de Legislação Participativa encontra-se regularizada e arquivada nesta Comissão à disposição de qualquer interessado.

Acerca do mérito da Sugestão em tela, entendo ser o projeto da mais alta importância, porquanto legitima e traz segurança jurídica à participação social no processo de produção da moradia, catalisando a concretização de direito essencial à dignidade, à saúde e à qualidade de vida.

O direito à moradia digna e ao acesso à cidade, com sua infraestrutura e serviços, estão ainda distantes de se concretizarem para parte significativa da população brasileira. Variáveis diversas contribuem para a perpetuação desse cenário, tais como a urbanização acelerada, a falta de planejamento urbano, a ausência de políticas públicas efetivas, de recursos financeiros e técnicos, entre outros fatores. Quaisquer que sejam as causas, porém, não pode a população simplesmente aguardar seu equacionamento pelo Estado.

Os movimentos sociais em torno da luta pela moradia nasceram, ainda na década de 70, com esse senso de urgência, ou seja, com a clareza de que soluções céleres e efetivas para problemas sociais devem ser construídas e implementadas incorporando a população como ator ativo e de destaque. A comunidade deve constituir parte ativa em um processo de cocriação, em conjunto com Poder Público e demais segmentos da sociedade, em todas as fases que envolvem desde a identificação dos problemas sociais até a implementação das soluções desenvolvidas. Em verdade, apenas esse tipo de participação social é capaz de legitimar as soluções delineadas pelo Estado e, ao mesmo tempo constituir instrumento realmente capaz de catalisar



soluções em comunidade, sem a necessidade do braço estatal de forma perene e constante.

Infelizmente, no entanto, as políticas públicas brasileiras carecem de instrumentos efetivos de participação social. A população, quando muito, é chamada apenas a ouvir acerca de decisões que já foram tomadas ou projetos que já estão contratados. Muitas vezes, a solução desenhada não atende aos anseios da comunidade atingida, perpetuam processos de exclusão social e mantém as parcelas mais necessitadas à margem das decisões e discussões que impactam suas vidas.

A luta dos movimentos sociais pela desconstrução dessa lógica é antiga e, não obstante tenha logrado vitórias importantes, ainda enfrenta muitos desafios. A União Nacional por Moradia Popular (UNMP), autor da Sugestão em tela, atua, desde 1989, na luta pelo direito à moradia, pela reforma urbana e pela autogestão, em um processo de fortalecimento do coletivo, em conjunto com outros importantes movimentos nacionalmente organizados e articulados. Leis importantes de nosso sistema jurídico, tais como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 2001) e Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei nº 11.124/2005) são avanços que contaram com o papel importante dos movimentos sociais. Da mesma forma, a aprovação da Política Nacional da Habitação, em 2004, a criação do crédito solidário para a autogestão da moradia e o Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades, marcos importantes para a autogestão, também tiveram a marca desses movimentos, o que ratifica a importância e o poder da articulação e participação sociais.

Ao analisarmos a implementação dessas políticas e programas, no entanto, resta claro a necessidade de transpor desafios ainda maiores para tornar o protagonismo social uma realidade. O programa Minha Casa, Minha Vida Entidades representou pouco mais 4% de todo o montante contratado no programa e, ainda assim, foi considerado um avanço, na medida em que destinou mais recursos do que o todo o Programa Crédito Solidário, até então a maior iniciativa de autogestão no país¹.

¹ MOREIRA, Vinicius *et al.* “**Minha Casa, Minha Vida**” em números. Quais conclusões podemos extrair? IV Encontro Brasileiro de Administração Pública. João Pessoa/PB. 2017. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2FAssinado eletronicamente pelo\(a\) Dep. João Daniel](chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2FAssinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel)
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

Além da desproporção entre a destinação de recursos para a modalidade autogestionária e para o setor imobiliário, tem-se como fator dificultador na implementação da autogestão o fato dos programas públicos serem predominantemente subordinados à lógica do mercado. Mesmo os programas para a autogestão acabam incorporando exigências e trâmites burocráticos próprios do mercado imobiliário, o que dificulta ou inviabiliza o acesso das camadas populares aos recursos públicos. A Arquiteta e Urbanista Regina Ferreira² elenca, ainda, os seguintes problemas nas experiências de autogestão no país:

- no âmbito da política nacional de habitação, os programas se limitam à provisão habitacional, pouco se articulando com as demais políticas urbanas (fundiária, saneamento ambiental, mobilidade urbana) ou, ainda, pouco se integrando a outras políticas públicas (por exemplo, de geração de trabalho e renda);
- o controle social sobre os programas é frágil: os recursos são repassados diretamente do agente operador (a Caixa Econômica Federal) para o agente promotor (construtora ou entidade organizadora), quando cumpridas as exigências legais, à margem do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e dos canais de participação e controle social.

Assim, mesmo reconhecendo a conquista de importantes espaços pelos movimentos sociais, ainda observamos que os desenhos de programas e iniciativas para a provisão de moradia por autogestão não atendem de forma adequada às demandas e à realidade da população. Entendemos, também, que fortalecer e aprimorar esse tipo de provisão habitacional é essencial para concretização do direito social à moradia, na medida em que desconstrói a lógica mercantil da provisão habitacional, que perpetua a exclusão das camadas mais carentes. Ao mesmo tempo, a autogestão fortalece a comunidade em sua capacidade de auto-organização, de ajuda mútua e de construção de soluções para seus problemas.

² %2Fwww.ufpb.br%2Febap%2Fcontents%2Fdocumentos%2F0594-613-minha-casa.pdf&clen=787958&chunk=true

2 FERREIRA, Regina Fátima Cordeira Fonseca. **Movimentos de Moradia, autogestão e política habitacional no Brasil: do acesso à moradia ao direito à cidade.** 2º Fórum de sociologia “Justiça Social e Democratização”. 2012.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



O desenvolvimento de um marco regulatório para a provisão de moradia de moradia por autogestão é medida não apenas importante, mas imprescindível ao alcance das melhorias necessárias. Estabelecer deveres e obrigações na relação entre a população e o poder público, além de contornos claros para os institutos jurídicos e procedimentos administrativos envolvidos são fundamentais para dar segurança jurídica e efetividade à autogestão.

Face o exposto, voto pela APROVAÇÃO da Sugestão nº 15, de 2021.

Sala da Comissão, em de novembro de 2021.

Deputado **JOÃO DANIEL**
Relator

2021-19375



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

Institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui diretrizes para políticas habitacionais por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

§1º A produção de moradia por autogestão objetiva estimular o associativismo e o cooperativismo habitacionais, por meio da autogestão e da ajuda mútua entre associados, assegurando o protagonismo da população na solução dos seus problemas habitacionais, em consonância com as necessidades e os usos e costumes locais.

§2º Os princípios, definições, diretrizes e instrumentos previstos nesta lei poderão ser aplicados nos programas habitacionais promovidos no âmbito federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – políticas habitacionais por autogestão: processo de construção, reforma, melhoria, urbanização, requalificação habitacional ou regularização fundiária de Interesse Social (Reurb – S), no qual os associados, organizados em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, controlam as etapas de concepção,

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação, no meio urbano e rural;

II – equipe de assessoria técnica: equipe multidisciplinar, organizada sob a forma de pessoa jurídica ou profissionais autônomos como prestadores de serviços na modalidade pessoa física, integrada por profissionais com formação nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito e afins;

III - estudos preliminares: estudos de viabilidade jurídica, financeira e de engenharia de futuros empreendimentos habitacionais;

IV - contribuição associativa: recursos financeiros de responsabilidade do associado, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedades cooperativas para o custeio do funcionamento dessas entidades;

V – contrapartida financeira: recursos financeiros, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedade cooperativas, de responsabilidade do associado, necessários à realização de estudos, projetos e demais serviços ou obras não cobertos pelo financiamento público;

VI – entidades promotoras: associações reguladas na forma dos artigos 53 a 61 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, bem como as sociedades cooperativas reguladas pela Lei nº 5.764, de 16 de Dezembro de 1971, e pela Lei Federal nº 12.690, de 19 de julho de 2012, com comprovada atuação na área de produção habitacional;

VII – habilitação: credenciamento de entidades promotoras para atuarem como tomadoras dos recursos, no âmbito do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão;

VIII - equipamentos comunitários: edificações ou obras complementares à habitação e destinados a saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência comunitária, geração de trabalho e renda, assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou necessidades especiais ou à mulher, assistência técnica e extensão rural, cuja posse ou



propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento;

IX – equipamentos comerciais: edificações vinculadas aos empreendimentos habitacionais, cuja propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, destinadas à cessão a terceiros para a execução de atividades econômicas autônomas;

X – associados integrantes do empreendimento: pessoas físicas organizadas em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, que controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação; e

XI – propriedade coletiva: regime de propriedade em que todo o empreendimento habitacional é registrado em nome de seus participantes e da entidade promotora, sendo exclusiva dessa última o poder de dispor e de reaver as unidades habitacionais.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 3º A produção de moradia por autogestão será regida pelos seguintes princípios:

- I – dignidade da pessoa humana;
- II – direito social à moradia digna;
- III – participação social e exercício da cidadania;
- IV – inclusão socioeconômica;
- V – função social da propriedade e da cidade;
- VI – sustentabilidade ambiental.



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

Art. 4º A produção de moradia por autogestão deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – priorização da produção de moradia para baixa renda;
- II - estímulo à produção social da moradia por cooperativismo, associativismo e autogestão;
- III - estímulo à participação direta, à administração democrática e à soberania assemblear nos empreendimentos habitacionais;
- IV – capacitação e estímulo à ajuda mútua;
- V – estímulo ao desenvolvimento de processos educacionais e pedagógicos de caráter emancipatório;
- VI - elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional;
- VII – garantia de segurança da edificação;
- VIII – valorização do trabalho técnico social, como garantia da organização e estímulo a autonomia das famílias;
- IX – promoção do direito à cidade e a territórios ambientalmente sustentáveis;
- X – distribuição equitativa da terra e combate à especulação imobiliária;
- XI – disponibilização de assessoria técnica especializada e de caráter multidisciplinar;
- XII- estímulo às formas coletivas de fruição do uso, da posse ou da propriedade das unidades habitacionais;
- XIII – desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável; e
- XIV – transparência na gestão de recursos e na justa distribuição dos resultados.
- XV – atendimento de acordo com o déficit habitacional atualizado.



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

XVI – promoção da manutenção da população no meio rural, garantindo a sucessão rural.

XVII – garantia do acesso à terra e segurança da posse.

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA NACIONAL DE MORADIA POR AUTOGESTÃO

Art. 5º O Programa Nacional de Moradia por Autogestão tem por finalidade financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

§ 1º Em imóveis urbanos, as operações realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são limitadas a famílias cuja renda mensal *per capita* não ultrapasse R\$ 1.000,00 (mil reais), ficando condicionadas a:

I - exigência de contribuição financeira dos participantes, sob a forma de prestações mensais, quando couber;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição referentes a prêmios e taxas;

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário;

IV - exigência do reembolso financeiro dos participantes, sob a forma de prestações anuais, a partir de 01 (um) ano após a conclusão do empreendimento;

§ 2º Regulamento do Poder Executivo Federal definirá:

I - os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda de que trata o caput e § 1º deste artigo;



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

II – critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes ações e das faixas de renda, e

III – faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

Art. 6º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo Federal e observado a legislação municipal existente;

II - adequação ambiental do projeto; e

III - compatibilidade entre a proposta de empreendimento habitacional e as normas urbanísticas locais.

Art. 7º Os empreendimentos financiados na forma do art. 5º desta Lei poderão ser implementados por meio de:

I - parcelamento do solo urbano, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979;

II - instituição de condomínio edilício, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002;

III – instituição de conjunto habitacional por autogestão de propriedade individual ou coletiva;

IV - regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

V – unidades, isoladas ou agrupadas, localizadas no meio rural, previstos com a Lei nº 11.326 de 24 de julho de 2006.

Art. 8º O órgão responsável pela gestão do Programa de Moradia por Autogestão realizará a habilitação das entidades promotoras, observando, no mínimo, os seguintes critérios:

I – constituição da entidade promotora há, no mínimo, 3 (três) anos antes da data de habilitação;



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

II – inserção da provisão habitacional ou da regularização fundiária nos estatutos sociais da entidade promotora; e

III – comprovação de atuação da entidade promotora na área habitacional.

Parágrafo único. É vedada a habilitação de entidade que:

I - possua pendência registrada no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

II - esteja inscrita no Cadastro de Entidades Privadas Sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM);

III - os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa possuam pendência registrada no CADIN;

IV- os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa sejam agente político de Poder Executivo, Legislativo, Judiciário ou do Ministério Público, ou dirigente de órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera governamental, servidores ou empregados públicos vinculados ao Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) ou ao Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS).

Art. 9º A hierarquização e a seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais deverá ser realizada por meio de chamamentos públicos anuais, garantindo a distribuição compatível com o déficit habitacional regionalizado.

Art. 10. A seleção dos futuros moradores dos empreendimentos habitacionais nas áreas urbanas será realizada nos termos dos regramentos internos das entidades promotoras, respeitados os princípios e regras legais aplicáveis e às determinações do conselho gestor do fundo público financiador do empreendimento.

Art. 11. Para a execução do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:



I – transferir recursos orçamentários ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

II – transferir recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.

Art. 12. O Programa Nacional de Moradia por Autogestão será constituído pelos seguintes recursos, sem prejuízo de outros recursos que lhe venham a ser destinados:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), observado o disposto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), observado o disposto na Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

IV - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), observado o disposto na [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#) ;

V - contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;

VI - doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II, III e IV; e

VII - outros recursos destinados à implementação do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão oriundos de fontes nacionais e internacionais.

Art. 13. Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão complementar o valor das subvenções econômicas com aporte direto de recursos financeiros, concessão de créditos tributários ou benefícios fiscais, disponibilização de bens ou serviços economicamente mensuráveis ou por meio de assistência técnica.

Art. 14. Os participantes dos empreendimentos habitacionais poderão aportar recursos financeiros, bens ou serviços com a finalidade de complementar os recursos públicos do Programa.



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

Parágrafo único. Os aportes complementares de que trata o *caput* deste artigo deverão ser aprovados em assembleia dos associados integrantes do empreendimento.

Art. 15. Respeitados os regulamentos específicos de cada uma das fontes de recursos e a necessária vinculação ao Programa Nacional de Moradia por Autogestão, são passíveis de compor o valor de investimento da operação:

I – aquisição de terreno para implementação do empreendimento habitacional;

II - elaboração de estudos preliminares, levantamentos e de projetos necessários à execução do empreendimento;

III - custas relacionadas a obtenção de licenciamentos e registros;

IV – custos de legalização do empreendimento;

V – assessoria jurídica e contábil;

VI - construção habitacional;

VII - aquisição de Imóveis para requalificação;

VIII – obras de urbanização e de infraestrutura;

IX – construção de equipamentos comunitários;

X – construção de equipamentos comerciais;

XI - trabalho técnico social;

XII – assessoria técnica;

XIII - administração da obra

XIV – reurbanização de interesse social; e

XV – contrapartidas ambientais.

Art. 16. As unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como nos programas promovidos no âmbito estadual, municipal ou do Distrito Federal, poderão ser registradas como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de fruir em favor do associado.

§ 1º A propriedade coletiva reger-se-á pelo disposto nesta Lei e, de forma supletiva e subsidiária, pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 2º A propriedade coletiva será instituída por ato entre vivos, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato as obrigações decorrentes do empreendimento, sem prejuízo de outras constantes nos demais regramentos do empreendimento.

§ 3º A transferência do direito de propriedade do associado titular de unidade disponibilizada no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão dependerá da anuênciam da entidade promotora do empreendimento, por meio de decisão tomada em assembleia geral, dispensada a anuênciam ou científicâção dos demais proprietários coletivos.

§ 4º Na hipótese de alienação de unidade registrada em propriedade coletiva, os demais proprietários coletivos não gozam de direito de preferência.

Art. 17. São direitos do associado, sem prejuízo daqueles previstos no instrumento de entidade promotora e na convenção de condomínio, quando for o caso:

I - usar e gozar do imóvel e de suas instalações;

II - participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações financeiras e sociais, em assembleia geral do empreendimento;

III – permitir ou alienar o imóvel do qual se beneficia, após concluída a obra, de acordo com as normas da entidade promotora.

Parágrafo único. Na hipótese da alienação de que trata o inciso III deste artigo, é direito do associado reaver as contrapartidas por ele aportadas, devidamente corrigidas, de acordo com as normas da entidade promotora.

Art. 18. São obrigações do associado, sem prejuízo daqueles previstos em documentos da entidade promotora ou do empreendimento:

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



* CD215714880400*

- I - pagar as despesas condominiais, quando for o caso;
- II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- III – comunicar imediatamente ao representante da entidade promotora do empreendimento os defeitos, avarias e vícios no imóvel que lhe competir;
- IV - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza adequadas;
- V - usar o imóvel, bem como suas instalações, conforme seu destino e natureza; e
- VI – assumir a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos nas instalações do imóvel.

Art. 19. São obrigações da entidade promotora:

- I – celebrar contratos, termos de colaboração ou de fomento e os demais instrumentos jurídicos necessários à execução do empreendimento;
- II – respeitar os cronogramas de obra e demais documentos relativos à administração da obra, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;
- III – zelar pela qualidade dos materiais e serviços utilizados na execução do empreendimento;
- IV – estabelecer com as equipes de assessoria técnica relações contratuais baseadas na colaboração e interesses comuns.

Art. 20. Nos empreendimentos habitacionais executados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, hipótese em que a titularidade será transferida para a entidade promotora ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, devendo o resultado de sua



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

exploração ser destinado integralmente ao custeio das despesas de manutenção ou melhoria dos empreendimentos.

Art. 21. A Entidade Promotora do empreendimento instituirá, por meio de instrumento público, Regulamento do Empreendimento, do qual constará, no mínimo:

I - a denominação e a natureza jurídica do empreendimento;

II - o período de duração da propriedade coletiva e a forma de sua dissolução;

III - os requisitos para admissão, permanência e ou exclusão de associados, ressalvados os direitos de defesa e de recurso;

IV - os direitos e deveres dos associados;

V - a forma de administração do processo de produção e de pós ocupação do empreendimento;

VI - a competência das assembleias e demais órgãos administrativos responsáveis pela gestão do empreendimento;

VII - as condições para a transmissão ou cessão gratuita ou onerosa dos imóveis integrantes do empreendimento;

VIII - as condições para a permuta, locação ou alienação dos imóveis; e,

IX – a destinação do patrimônio da entidade promotora, quando for o caso.

§1º A transmissão de direitos ou da quota ou fração ideal atribuída ao associado depende de prévia e expressa anuênciam da Entidade Promotora, conforme decisão tomada em Assembleia Geral, por todo o período de duração da propriedade coletiva, considerando-se nula de pleno direito qualquer negócio jurídico que não a observar.

§2º Para as deliberações a que se referem os incisos I, II, III, IV, VII e VIII deste artigo, é exigida deliberação da assembleia especialmente convocada para este fim, cujo quórum será de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados.



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

§3º A Entidade Promotora prestará contas da gestão do empreendimento aos associados semestralmente, ou em período inferior, conforme a previsão do Regulamento.

Art. 22. Os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 23. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 24. Os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito desta lei, serão 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.

Art. 25. As operações de financiamento realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão utilizar a modalidade da garantia solidária para o cumprimento das obrigações.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte número 46:

“Art. 167.

.....
46. dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *

realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção” (NR)

Art. 27. O caput do art. 5º da Lei Federal nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º É criado o Conselho Curador do FDS, composto por representação de trabalhadores, empregadores, entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais e órgãos e entidades governamentais, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

.....”(NR)

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Sabe-se que o domínio do mercado sobre a produção de moradia transformou a casa em mercadoria antes da concretização do direito social insculpido no art. 6º da Constituição Federal, o que alimentou a especulação imobiliária e aprofundou desigualdades na distribuição e fruição da terra e da propriedade, especialmente no meio urbano. Em contraposição a esse contexto, tem-se lutas antigas dos movimentos sociais pela produção de moradia por autogestão, processo em que a habitação assume seu papel de meio de vivência e de construção social, por meio de arranjos associativos em que os futuros moradores cuidam de todo o processo de planejamento e construção dos empreendimentos. Trata-se de modelo em que, efetivamente, tem-se o cumprimento da função social da propriedade, em que a participação social e o exercício da cidadania são seus pontos focais.

No Brasil, a luta dos movimentos sociais pelo fortalecimento da autogestão na habitação vem desde a década de 80³. Não obstante o longo

³ **Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições.** Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012. Disponível em: https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/autogestao_brasil2013.pdf Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



período de pressões e negociações, ainda são tímidos os avanços conquistados. O Governo Federal, em resposta às pressões sociais, abarcou a autogestão por meio do Programa Crédito Solidário e do Minha Casa, Minha Vida - Entidades, mas ainda de forma pouco expressiva. Nas palavras de Mineiro e Rodrigues (2012)⁴:

[...] a participação da autogestão na política habitacional continuou residual. Apesar de não ser o único fator a ser analisado, é significativo o pequeno peso dos programas autogestionários no volume de recursos destinados e, em consequência, no número de unidades produzidas. Além disso, poucas ações para fortalecer a capacidade de gestão das associações e cooperativas foram realizadas, tornando o processo muito mais efetivo pela iniciativa das entidades do que de uma política efetiva para o setor.

Os mesmos autores apontam para a necessidade de construção de um marco legal para a produção de moradia por autogestão, fortalecendo o papel das associações e cooperativas e positivando institutos próprios do regime de cooperação, como a propriedade coletiva.

Este projeto de Lei buscar suprir essa lacuna com vistas a consolidar a autogestão nas políticas públicas habitacionais. É também expressão da resiliência e persistência da luta social pelo direito à moradia digna, razão da importância e urgência de sua aprovação.

Sala das Sessões, em 11 de novembro de 2021.

Deputado JOÃO DANIEL

2021-19375

4 RODRIGUES, Evaniza & MINEIRO, Edilson. **Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção.** Em: **Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições.** P. 19, Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 *