

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.196, DE 2022

Dispõe sobre renegociação de débitos vencidos de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida.

Autores: Deputados ZÉ NETO E REGINALDO LOPES

Relator: Deputado CELSO MALDANER

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei (PL) nº 1.196, de 2022, que cria a possibilidade de renegociação de débitos de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (art. 1º). A renegociação é facultada aos beneficiários que, na data da aprovação da Lei, não forem proprietários de nenhum imóvel (art. 2º).

O art. 3º do projeto abre o prazo de 180 (cento e oitenta dias) a partir da entrada em vigor da Lei para que os beneficiários possam requerer a consolidação dos débitos vencidos, que poderão ser quitados de diferentes formas.

Para os beneficiários que na data da publicação da futura lei estiverem na faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida, abre-se a possibilidade de parcelamento da dívida em 24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas, com desconto de 100% (cem por cento) sobre juros, multas, correção monetária e quaisquer outros encargos financeiros.

Para as demais faixas, o projeto prevê três possibilidades:

a - em até três prestações mensais e sucessivas, com desconto de 90% (noventa por cento) sobre juros moratórios, multas e quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios;



b – em vinte e quatro prestações mensais e sucessivas, com desconto de 40% (quarenta por cento) sobre juros moratórios, multas e quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios;

c – após o término do prazo original de financiamento, em prestações mensais e sucessivas cujo valor não excederá o da última parcela do financiamento, com desconto de 10% (dez por cento) sobre juros moratórios, multas e quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios.

No período de 180 (cento e oitenta) dias em que se abre a possibilidade de requerimento de renegociação, fica vedada a adoção de quaisquer procedimentos de cobrança de débitos e consolidação da propriedade imobiliária relativos a débitos vencidos antes da publicação da Lei, bem como ficam suspensas as ações judiciais a eles relacionadas (§§ 2º e 3º do art. 3º).

O art. 4º do projeto também prevê que, nos primeiros 180 (cento e oitenta dias) de vigência da lei, os beneficiários poderão requerer a suspensão da exigibilidade de todas as suas prestações por até doze meses como regra geral, ou de até vinte e quatro meses quando o mutuário comprovar estar desempregado.

O art. 5º, por sua vez, estabelece que o Fundo Garantidor da Habitação Popular, de que trata o art. 20 da Lei nº 11.977, de 2009, reembolsará o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS por eventuais prejuízos causados pelas renegociações e suspensões de pagamento.

Na sequência, o art. 6º dispõe que o devedor que optar pela renegociação de seus débitos e voltar a inadimplir total ou parcialmente alguma obrigação não poderá valer-se dos descontos e demais previsões contidas na lei, voltando a ter sua relação jurídica com o credor integralmente regida pela Lei nº 11.977, de 2009, pelos instrumentos contratuais firmados e pelas demais normas aplicáveis. O inadimplemento também acarretará a retomada das ações judiciais, ficando o credor livre para adotar medidas extrajudiciais de cobrança e consolidação de propriedade.



Por fim, o art. 7º estabelece que o descumprimento do disposto na Lei sujeitará as instituições financeiras infratoras às penalidades previstas na Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017.

O projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano; Finanças e Tributação (mérito) e Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54, RICD), tramita em regime ordinário (art. 151, III, RICD) e está sujeito à apreciação conclusiva pelas comissões.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é apontado como um dos instrumentos mais importantes já criados para assegurar moradia digna à boa parcela da população brasileira. Por sua relevância e pelo papel estratégico que desempenha na promoção da inclusão social, os autores do projeto propõem um mecanismo de renegociação de dívidas para beneficiários inadimplentes, amenizando o impacto da crise econômica e dos efeitos da pandemia que afetam mais fortemente as camadas mais pobres da população.

Criado em 2009 com o objetivo de facilitar o acesso à moradia no Brasil, o Programa Minha Casa, Minha Vida foi recentemente substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela, nos termos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Dados divulgados no início do ano (2022) indicam que metade dos mutuários da Faixa 1 do programa está inadimplente, denotando a gravidade da situação e despertando a necessidade de atuação do Poder Legislativo em busca de soluções.

De acordo com a Caixa Econômica Federal, o número de contratos inadimplentes da antiga Faixa 1 de renda, que era de 535 mil mutuários (44,4% do total) em 2020, passou para 587 mil (50%) em dezembro



de 2021, representando um aumento de 5%. O Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) argumenta que o principal motivo do crescimento da inadimplência está relacionado aos impactos econômicos da pandemia de Covid-19, em que muitos trabalhadores perderam sua renda.¹

Fica evidente que eventual retomada dos imóveis dos devedores não é solução factível, tampouco aceitável, dado que agravaria ainda mais a vulnerabilidade social dessas famílias, já bastante impactadas pela crise econômica e sanitária. O problema é complexo e requer soluções abrangentes e equilibradas.

É importante mencionar que essa proposta de renegociação de dívidas também se insere em um contexto em que a população em situação de rua no Brasil vem crescendo. Foram aproximadamente 16% de incremento somente entre os meses de dezembro de 2021 e maio deste ano. Os dados são do Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua, plataforma do Programa Transdisciplinar Polos de Cidadania da Universidade Federal de Minas Gerais. Em dezembro de 2021, segundo cadastros no CadÚnico, eram 158.191 pessoas vivendo nas ruas do Brasil. Em maio deste ano, o número saltou para 184.638.²

Os dados são alarmantes e, nesse cenário, é fundamental que seja criado um mecanismo capaz de assegurar o cumprimento dos propósitos da política pública, com o objetivo de manter o direito à habitação daqueles que efetivamente não podem cumprir com todas as suas obrigações financeiras neste momento.

É preciso reconhecer que a proposta tem potencial de incremento ao custo da política pública, o que deve ser avaliado oportunamente na Comissão Permanente que trata da matéria.

No que se refere às competências regimentalmente atribuídas a esta Comissão em matéria urbanística, a proposição se mostra meritória e alinhada à política urbana estabelecida no Estatuto da Cidade, que busca promover a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e

1 Disponível em: <https://istoe.com.br/mutuarios-no-sufoco/> Acesso em: 10 nov. 2022.

2 Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/populacao-em-situacao-de-rua-no-brasil-cresce-16-de-dezembro-a-maio-diz-pesquisa/> Acesso em: 10 nov. 2022.



financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais.

Diante do exposto, reconhecendo a relevância da proposta para amenizar os efeitos da crise que vem afetando mais fortemente as camadas mais pobres da população, voto pela APROVAÇÃO do PL nº 1.196, de 2022.

Sala da Comissão, em 17 de novembro de 2022.

Deputado **CELSO MALDANER**
Relator

