



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.196-A, DE 2022

(Dos Srs. Zé Neto e Reginaldo Lopes)

Dispõe sobre renegociação de débitos vencidos de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. CELSO MALDANER).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022
(Do Sr. ZÉ NETO)

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei disciplina a possibilidade de renegociação de débitos vencidos de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Art. 2º Os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida que, na data da publicação desta Lei, não sejam proprietários de nenhum imóvel poderão renegociar seus débitos vencidos na forma prevista nesta Lei.

Art. 3º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da entrada em vigor desta Lei, os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida poderão requerer a consolidação de todos os seus débitos vencidos até a data de publicação desta Lei, para que sejam quitados da seguinte maneira:

I – No caso dos beneficiários que, na data da publicação desta Lei, estejam inseridos na faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, em vinte e quatro prestações mensais e sucessivas, com desconto de 100% (cem por cento) sobre juros moratórios, multas, correção monetária e quaisquer outros encargos financeiros;

II – No caso dos beneficiários que se enquadrem nas demais faixas do Programa Minha Casa Minha Vida:

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.

§1º As prestações de que tratam os incisos I e as alíneas a e b do inciso II serão somadas às originalmente previstas no contrato de financiamento no período a que cada um daqueles incisos se refere.

§ 2º No período a que se refere o caput, fica vedada a adoção de quaisquer procedimentos de cobrança de débitos e consolidação da propriedade imobiliária relativos a débitos vencidos antes da publicação desta Lei.

§ 3º Ficam suspensas as ações judiciais referentes a débitos vencidos antes da publicação desta Lei.

Art. 4º Os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida poderão, no prazo de que trata o caput do art. 3º desta Lei, requerer a suspensão da exigibilidade de todas as suas prestações por até doze meses.

Parágrafo único. O prazo de suspensão a que se refere o caput deste artigo será de até vinte e quatro meses quando o mutuário comprovar estar desempregado.

Art. 5º 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 por eventuais prejuízos causados pelas renegociações e suspensões de que trata esta Lei.

Art. 6º O devedor que opte pela renegociação de seus débitos na forma do art. 3º e, nos prazos previstos em seus incisos, volte a inadimplir total ou parcialmente alguma obrigação não poderá valer-se dos descontos e



demais previsões contidas nesta 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.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no caput, serão retomadas as ações judiciais a que se refere o § 3º do art. 3º e o credor estará livre para adotar medidas extrajudiciais de cobrança e consolidação de propriedade.

Art. 7º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará as instituições financeiras infratoras às penalidades previstas na Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017.

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Já não é segredo que os efeitos da pandemia têm sido desiguais: os mais necessitados são os que mais têm sofrido em meio à devastação econômica e social promovida no País. O acesso a medidas de resgate do Governo, lamentavelmente, segue a mesma lógica. Enquanto instituições financeiras foram agraciadas com acesso a recursos públicos aos primeiros sinais das dificuldades econômicas decorrentes da Covid-19, restou aos tomadores de empréstimos e financiamentos a frieza da indiferença.

Em meio ao processo de involução econômica, ambiental e civilizatória por que, lamentavelmente, tem passado o Brasil, é preciso batalhar para que ao menos algumas conquistas sociais sejam preservadas. Entre elas, merece destaque o Programa Minha Casa Minha Vida, iniciativa marcante de inclusão social, símbolo de um período mais esperançoso de nossa história.

Nossa proposta é de que os beneficiários do Minha Casa Minha Vida com débitos vencidos tenham a oportunidade de regularizar sua situação com descontos sobre multas e juros moratórios. Com isso, espera-se, conseguirão atravessar a atual crise econômica sem perder bens por que lutaram tanto para conseguir.



Confiamos na sensibilidade de nossos colegas Parlamentares para discutir e aprovar esta importante medida, que terá impactos positivos na vida de muitos brasileiros.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado ZÉ NETO

2022-2701



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Zé Neto e outros
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD228493557000>





Projeto de Lei **(Do Sr. Zé Neto)**

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

Assinaram eletronicamente o documento CD228493557000, nesta ordem:

- 1 Dep. Zé Neto (PT/BA)
- 2 Dep. Reginaldo Lopes (PT/MG) *-(p_7800)

* Chancela eletrônica do(a) deputado(a), nos termos de delegação regulamentada no Ato da mesa n. 25 de 2015.



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.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.114, DE 20 DE ABRIL DE 2022

(Vide Medida Provisória nº 1114 de 20 de Abril de 2022)

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, a Lei nº 12.087, de 11 de novembro de 2009, e a Lei nº 14.042, de 19 de agosto de 2020, que dispõem sobre o Fundo Garantidor de Habitação Popular, a participação da União em fundos garantidores de risco de crédito para micro, pequenas e médias empresas, e o Programa Emergencial de Acesso a Crédito.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

CAPÍTULO I DO FUNDO GARANTIDOR DE HABITAÇÃO POPULAR

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.20.....

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);

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte ou 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); e

III - garantir, direta ou indiretamente, parte do risco em operações de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, contratados a partir de 1º de junho de 2022, para famílias com a renda mensal de que trata o inciso III do § 6º do art. 3º, no âmbito dos programas habitacionais do Governo federal estabelecidos em lei.

.....
 § 1º-A. As contratações realizadas a partir de 1º de junho de 2022 somente poderão contar com as coberturas de que tratam os incisos I e III do caput cujas condições e cujos limites tenham sido estabelecidos no estatuto do FGHab.

§ 1º-B. Sem prejuízo dos valores já aportados no FGHab pela União até 31 de dezembro de 2021, com fundamento na autorização de que trata este artigo, as finalidades de que tratam os incisos I e III do caput não serão custeadas por novos aportes da União.

.....
 §3º.....

I - os recursos oriundos da integralização de cotas pela União e pelos agentes financeiros que optarem por aderir às coberturas previstas no caput;

.....
 IV - as comissões cobradas com fundamento no caput; e

....." (NR)

"Art. 27-A. A garantia de que trata o inciso III do caput do art. 20 será prestada por meio de condições e limites a serem estabelecidos no estatuto do FGHab."
 (NR)

"Art. 30. As coberturas do FGHab de que trata o art. 20 serão prestadas às operações de financiamento habitacional nas seguintes hipóteses:

....." (NR)

Art. 2º A Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 6º

.....
 § 7º As operações contratadas no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela poderão contar com a cobertura do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, nos termos do disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e em seu estatuto." (NR)

.....

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.196, DE 2022

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.196/2022, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Celso Maldaner.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Celso Maldaner - Presidente, Fabio Reis, José Ricardo, Marcelo Nilo, Edna Henrique, Francisco Jr., Gustavo Fruet, Luizão Goulart, Rodrigo Agostinho e Rogério Peninha Mendonça.

Sala da Comissão, em 23 de novembro de 2022.

Deputado CELSO MALDANER
Presidente

