



CONGRESSO NACIONAL

PARECER (CN) Nº 1, DE 2023

Da COMISSÃO MISTA DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1162, DE 2023, sobre a Medida Provisória nº 1162, de 2023, que Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

PRESIDENTE: Senador Eduardo Braga

RELATOR: Deputado Marangoni

RELATOR REVISOR: Senador Efraim Filho

01 de junho de 2023



COMISSÃO MISTA DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 2023

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 2023

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

Autor: PODER EXECUTIVO

Relator: Deputado MARAGONI

I - RELATÓRIO

A Medida Provisória (MPV) nº 1.162, de 2023, versa sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, que tem por finalidade, consoante seu art. 1º, promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população.

A MPV foi enviada à apreciação do Congresso Nacional por meio da Mensagem nº 71, oriunda do Poder Executivo, tendo sido publicada no Diário Oficial da União – DOU no dia 15/2/2023, momento a partir do qual entrou em vigor, com força de lei.

Em breve síntese, a MPV estabelece regras e critérios gerais para execução do programa habitacional, definindo, desse modo, suas diretrizes, seus objetivos, as fontes de recursos a serem utilizadas, bem como os agentes nele envolvidos. O programa está delineado para beneficiar famílias



residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais). O atendimento da população, tanto em áreas urbanas quanto em áreas rurais, será segmentado por faixas de renda, a partir das quais serão definidos valores de subsídios e juros para operações de financiamento. Além das condições financeiras da população, a MPV prevê a consideração da realidade local e da diversidade regional, urbana e rural, ambiental e climática, social, cultural e econômica do País.

Para cumprimento dos objetivos do Programa, estão previstas cinco linhas de atendimento, que envolvem a provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, a provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas, a locação social de imóveis em áreas urbanas; a provisão de lotes urbanizados; e a melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais. A execução dessas linhas de atendimento deverá ser amparada por outras ações e instrumentos acessórios, previstos na MPV como passíveis de compor o valor do investimento e o custeio da operação. Entre essas ações, vale citar a regularização fundiária urbana, a requalificação de imóveis, a prestação de assistência técnica e serviços técnicos profissionais, as ações destinadas ao trabalho social, a execução de obras de implantação de equipamentos públicos, de mobilidade, de saneamento e de infraestrutura.

A MPV traz importantes disposições atinentes ao **registro de imóveis**. Reproduz regra tradicional, constante da Lei nº 11.977, de 2009, que estabelece o registro preferencial em nome da mulher, inclusive na hipótese de separação ou divórcio e nos de dissolução de união estável, independentemente do regime de bens adotado. De outra parte, se a guarda dos filhos for atribuída exclusivamente ao homem, o registro é feito em seu nome ou a titularidade do imóvel é a ele transferida. Sendo a mulher chefe de família, a contratação independe da vênua conjugal, dispensando-se os dados do cônjuge ou companheiro no ato do registro.

O art. 7º determina a aplicação, no que couber, das disposições que versam sobre os **emolumentos** recolhidos pela realização de **atos notariais e registrais** praticados pela construtora, previstas no art. 42 da



Lei nº 11.977, de 2009, que estabelece reduções: de 75% para os empreendimentos do FAR e do FDS e de 50% nos demais empreendimentos do PMCMV. O mesmo dispositivo determina a aplicação do art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2011, que define que o prazo para a qualificação do título e o registro ou devolução com exigências não pode ultrapassar o prazo de 15 dias; que, havendo exigências, elas devem ser formuladas de uma só vez e que, reingressando o título na vigência da prenotação e, cumpridas as exigências, o prazo de registro ou de averbação deve ser feita no prazo de dez dias.

No art. 43 da MP, é prevista a modificação do art. 42 da Lei nº 11.977, de 2009, no sentido de se aplicar a redução de 50% no valor dos **emolumentos notariais e registrais**, disposta no inciso II, às construções com recursos do **FGTS** a partir de 26 de agosto de 2020 até 15 de fevereiro de 2023 (data de publicação da MP). Os emolumentos relativos à lavratura de escritura pública, quando exigida, e ao registro do imóvel e das garantias reais relativos aos imóveis adquiridos (mesmo que financiados) no âmbito do programa serão reduzidos em 50% para as operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 até 15 de fevereiro de 2023 (data de publicação da MP).

No que concerne às normas gerais sobre registros públicos, a MP (art. 19) altera o art. 221 da Lei nº 6.015, de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar, nos **documentos particulares admitidos a registro**, além do reconhecimento de firmas já previsto na lei, as testemunhas, quando se tratar de atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário e sejam autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública. Em se tratando de documento eletrônico, essas instituições e os demais partícipes do contrato podem fazer uso das **assinaturas eletrônicas avançada ou qualificada** (art. 24 da MP, que inclui dispositivo na Lei nº 14.063, de 2020). Ainda no que se refere aos títulos admitidos a registro, a MP (art. 25) altera a Lei nº 14.382, de 2022 (que trata do registro eletrônico) (art. 6º), para permitir que as mencionadas instituições financeiras possam enviar **extratos eletrônicos** ao registro de imóveis competente, para fins de qualificação e registro, competindo a essas instituições o arquivamento do instrumento contratual em pasta própria.



Depreende-se dessa breve introdução que a MPV possui conjunto amplo de iniciativas com o intuito de equacionar o déficit habitacional quantitativo e qualitativo, dentro dos princípios de moradia digna e do direito fundamental à cidade. Ao mesmo tempo, a proposição pretende impulsionar o setor da construção civil, fomentar a criação de novos postos de trabalho e a geração de renda, alavancando a economia do País.

Por fim, deve-se registrar que a MPV traz pequenas modificações legislativas, além das já mencionadas. São alteradas pontualmente, por exemplo, a Lei nº 11.977, de 2009, de que trata o Programa Minha Casa Minha Vida em suas primeiras versões, além das leis que tratam dos fundos financiadores (Leis nº 8.677, de 1993, e nº 10.188, de 2001). A MPV, por fim, revoga a Lei nº 14.118, de 2021, que instituiu o programa habitacional Casa Verde e Amarela, que vigorava até a publicação daquela.

Para garantir a completa descrição da matéria, apresenta-se, a seguir, exposição sumária dos trinta artigos que compõem a MPV nº 1.162, de 2023.

O **art. 1º institui o Programa Minha Casa, Minha Vida** e estabelece que seu objetivo é “promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população.”

No **art. 2º** estão descritos os quatro **objetivos do Programa**, quais sejam: ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento; promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais; estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos, à sustentabilidade ambiental e climática e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional; e apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa.



O **art. 3º** determina que **os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento** que considerem as necessidades habitacionais, tais como: provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais; provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais; locação social de imóveis em áreas urbanas; provisão de lotes urbanizados; e melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais. Seu § 1º estabelece que tais linhas de atendimento poderão ser implementadas de forma associada com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma regulamentada pelo Ministério das Cidades, observada a legislação específica aplicável. Por sua vez, o § 2º dispõe que as unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos sob a forma de cessão, de doação, de locação, de comodato, de arrendamento ou de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis.

As doze **diretrizes do Programa** estão descritas no **art. 4º**. Entre elas, citam-se atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda, consideradas a realidade local e a diversidade regional, urbana e rural, ambiental e climática, social, cultural e econômica do País; concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece; e estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição.

O **art. 5º** define que o **Programa atenderá famílias** residentes em áreas urbanas com **renda bruta familiar** mensal de até R\$ 8.000,00 e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00. Para tanto, **são estabelecidas as seguintes faixas**:

- Para as famílias residentes em **áreas urbanas**:
 - a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00;



- b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00); e
- c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00;
- Para as famílias residentes em **áreas rurais**:
 - a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00;
 - b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52.800,00; e
 - c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000,00.

O **§ 1º do art. 5º** estabelece que, para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los. Por sua vez, o **§ 2º** do mesmo artigo determina que a atualização dos valores de renda bruta familiar será realizada mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

O **art. 6º** trata das fontes de recursos para implementação do Programa, quais sejam dotações orçamentárias da União; Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a Lei nº 11.124, de 2005; Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de que trata a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990; operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa; contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada; doações públicas ou privadas destinadas aos referidos fundos; e outros recursos destinados oriundos de fontes nacionais e internacionais.



O **§ 1º do art. 6º** estabelece formas de viabilização das linhas de atendimento habitacionais, autorizando a União a, entre outras ações, integralizar cotas no FAR, transferir recursos ao FDS, complementar os descontos concedidos pelo FGTS e subvencionar a produção, a aquisição, a requalificação, a recuperação e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física; e alocar recursos por meio de repasses e de financiamentos, inclusive em parcerias público-privadas.

Por sua vez, o **§ 2º do art. 6º** determina que a contrapartida do beneficiário do Programa, quando houver, será realizada sob a forma de participação pecuniária, de disponibilização de bens imóveis ou de execução de obras e serviços, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa, conforme legislação específica e regulamento do Ministério das Cidades, dispensada a participação financeira de beneficiário que receba BPC ou que seja participante do Programa Bolsa Família.

No **§ 3º do art. 6º**, fica estabelecido que os demais agentes públicos ou privados do Programa poderão aportar contrapartidas sob a forma de participação pecuniária, de disponibilização de bens imóveis ou de execução de obras e serviços, para complementação ou assunção do valor de investimento da operação e, ainda, para custeio, total ou parcial, das despesas com a conclusão, a legalização e a entrega de empreendimentos.

O **§ 4º do art. 6º** autoriza a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios a complementarem o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia. Por sua vez, o **§ 5º** condiciona a participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios no Programa à existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure a isenção permanente e incondicionada do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, que têm como fato gerador a transferência das unidades imobiliárias ofertadas aos beneficiários, cujas operações decorram da aplicação dos recursos provenientes das referidas fontes de recursos, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos.



O **§ 6º do art. 6º** determina que as operações contratadas no âmbito do Programa 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 de seu estatuto. Por fim, o **§ 7º** estabelece que a gestão operacional dos recursos provenientes de dotações orçamentárias da União será efetuada pela Caixa Econômica Federal, quando destinados a: complementar os descontos concedidos pelo FGTS; atender as famílias residentes em áreas rurais, quando a concessão for concedida diretamente a pessoa física; ou atender a alocação de subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelas instituições ou pelos agentes financeiros, incluídos os custos de alocação, de remuneração e de perda de capital, e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial.

O **art. 7º** determina que o disposto nos art. 20 ao art. 32 da Lei nº 11.977, de 2009, que tratam do **FGHab**, e nos art. 42 a art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2009, que tratam de custas e emolumentos cartorários, aplica-se, no que couber, às operações de que trata a MP.

O **art. 8º** define que serão priorizadas, para fins de atendimento com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar; as famílias de que façam parte: pessoas com deficiência; pessoas idosas; e crianças ou adolescentes; famílias em situação de risco e vulnerabilidade; famílias em situação de emergência ou calamidade; famílias em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais; e famílias em situação de rua.

O **§ 1º do art. 8º** dispõe que, de forma complementar, deverão ser também observadas outras prioridades sociais estabelecidas em leis específicas ou compatíveis com as linhas de atendimento do Programa. Por sua vez, o **§ 2º do art. 8º** autoriza o Ministério das Cidades a estabelecer critérios complementares, conforme a linha de atendimento do Programa, e facultar aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades privadas sem fins lucrativos, quando promotoras de benefícios habitacionais, a



inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais.

O **art. 9º** determina que a subvenção econômica destinada à pessoa física que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia por meio do Programa será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990, com recursos do FGTS. Fica vedada a concessão da subvenção à pessoa física que: seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País; seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; ou tenha recebido, nos últimos dez anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do Orçamento Geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma prevista em regulamentação específica.

Os § 1º, § 2º e § 3º do art. 9º trazem exceções à regra geral de concessão de subvenção. Ou seja, desde que observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no *caput* do art. 9º não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das hipóteses ali elencadas. Entre elas, citam-se os casos de famílias que tenham tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos; tenham tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos; tenham propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a



regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel; e tenham propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento.

O **art. 10** e respectivos **§§ 1º a 4º** estabelecem regras relativas à preferência atribuída à mulher para a formalização de contratos e registros no âmbito do Programa. Além da preferência geral, o *caput* estabelece que, quando a mulher for chefe de família, os contratos e registros poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge.

O **§ 1º** determina que esses contratos serão registrados no cartório de registro de imóveis sem a exigência de dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens. O **§ 2º** atribui à mulher o título de propriedade em caso de da dissolução da união estável, separação ou divórcio, independentemente do regime de bens. O **§ 3º** traz exceção à regra do **§ 2º**, na hipótese de a guarda dos filhos ser atribuída ao homem. Caso a guarda seja revertida em nome da mulher, o título de propriedade do imóvel será a ela, também, atribuído. O **§ 4º** exclui a aplicação do art. 10 aos contratos de financiamento firmados com recursos do FGTS.

O **art. 11** elenca competências e obrigações aos agentes governamentais, empresas públicas, entidade privadas e demais pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela gestão, execução e auferimento dos benefícios do Programa. Em síntese, o artigo trata das competências e obrigações do Ministério das Cidades, responsável pela gestão, monitoramento e avaliação do Programa; aos órgãos colegiados gestores dos fundos financiadores; aos operadores de fundos financiadores do Programa; aos agentes e instituições financeiras e à mandatária da União; aos Governos estaduais, distrital e municipais, na qualidade de executores, promotores ao apoiadores; à entidades privadas com ou sem fins lucrativos; aos empreendedores habitacionais e às famílias beneficiárias do Programa.

O **art. 12** e respectivos **§§ 1º a 4º** traz regras gerais relativas à participação dos agentes do Programa, que deverá ser regulamentada pelo Ministério das Cidades. O *caput* traz a possibilidade da utilização de instrumento contratual com os agentes, por meio do qual serão estabelecidos



direitos e obrigações entre os partícipes, além das sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

O § 1º possibilita a retoma de imóvel pelo fundo financiados, em caso de descumprimento contratual pela família beneficiada. O § 2º faculta ao fundo financiado a recuperação de unidades habitacionais sem condições de habitabilidade, para desmobilização ou reinserção no Programa. O § 3º determina que a malversação dos recursos do Programa pelos agentes, por culpa ou dolo, ensejará a devolução do valor originalmente disponibilizado, acrescido de juros e de atualização monetária. O § 4º estatui que os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo ou comissivo, contribuírem para a aplicação indevida dos recursos poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, sem prejuízo do dever de ressarcimento dos danos causados e da incidência das demais sanções civis, administrativas e penais aplicáveis.

O art. 13, *caput*, elenca 17 ações passíveis de compor o valor de investimento e o custo da operação do Programa. Entre elas, citam-se, por exemplo, a regularização fundiária urbana; a requalificação de imóveis; a prestação de assistência técnica ou de serviços técnicos profissionais; e a aquisição ou produção de unidades ou de empreendimentos habitacionais.

Os §§ 1º e 2º do art. 13 tratam dos investimentos necessários à instalação de infraestrutura de rede de distribuição e instalações elétricas até as unidades habitacionais. Em novas áreas urbanas, a competência para a disponibilização da infraestrutura fica a cargo do prestador de serviços públicos de distribuição de energia elétrica. Ficará a cargo da agência reguladora instituir regras para que o empreendedor imobiliário invista em redes de distribuição de energia elétrica, com a identificação das situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório da concessionária.

O § 3º do art. 13 autoriza a União a destinar bens imóveis a entidades privadas sem fins lucrativos para oferta de benefícios habitacionais.

O art. 14 especifica que, realizada a destinação prevista no parágrafo supramencionado, fica o destinatário autorizado a locar ou arrendar



parcela do imóvel não prevista para uso habitacional, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.

O **art. 15** possibilita a exigência de contratação de apólices do empreendedor, por ocasião da construção de novas unidades imobiliárias em áreas urbanas. O parágrafo único desse artigo complementa que a assistência técnica e os seguros de obras e pós-obras que visem à mitigação de riscos inerentes ao empreendimento habitacional poderão fazer parte da composição de investimento de que trata o art. 13.

O **art. 16** determina que os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento de projetos, obras e serviços serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, observadas exigências de acessibilidade e sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática.

O **art. 17** traz os deveres atribuídos ao Poder Executivo Federal no âmbito do Programa, quais sejam o de estabelecer critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas; as metas e benefícios destinados às famílias; a remuneração devida aos agentes operadores e financeiros; e metas e formas de aferição da redução de gases de efeito estufa.

O **art. 18** traz os deveres atribuídos ao Ministério das Cidades, entre os quais estão o de estabelecer os critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos; o valor, número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais.

O **art. 19** modifica a Lei nº 6.015, de 1973, que dispõe sobre registros públicos, para dispensar a assinatura de testemunhas em escritos particulares autorizados em lei, quando se tratar de atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário, autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública.

O **art. 20** altera a Lei nº 8677, de 1993, que dispõe sobre o Fundo de Desenvolvimento Social e dá outras providências, para determinar que as reuniões do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social



serão feitas, em caráter ordinário, no mínimo, semestralmente, mediante convocação de seu presidente ou de qualquer um de seus membros na falta da convocação do presidente, desde que com antecedência mínima de quinze dias; e, em caráter extraordinário, mediante convocação de qualquer um de seus membros, na forma estabelecida pelo Conselho Curador.

O **art. 21** modifica o art. 24 da Lei nº 9514, de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, para prever que, nos contratos firmados com cláusula de alienação fiduciária em garantia, caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.

O **art. 22** altera o §4º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 2001, que cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências, para definir que os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, de acordo com as prioridades previstas no mesmo artigo.

O **art. 23** promove as seguintes modificações na Lei nº 11.977, de 2009, que trata das primeiras versões do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV:

1. no art. 6º-A, que trata das operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, destinadas a famílias com renda mensal de até R\$1.395,00:
 - 1.1. altera o § 1º para suprimir a obrigação de que o resultado da exploração de unidades destinadas à atividade comercial seja usado integralmente para o custeio do condomínio;



- 1.2. altera o § 5º para prever que a subvenção econômica não será concedida em caso de quitação antecipada, a qual será regulamentada pelo Ministério das Cidades;
- 1.3. altera o § 7º para deixar a cargo do Ministério da Cidade a regulamentação das condições relativas à dispensa de participação financeira do beneficiário;
- 1.4. altera o § 9º para determinar que o descumprimento contratual pela família beneficiária de operações financiadas pelo FAR e pelo FDS poderá ensejar a retomada do bem pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observadas as condições previstas em regulamentação do Ministério das Cidades para a destinação da unidade habitacional;
- 1.5. altera o § 16 para definir que as unidades habitacionais ociosas e as integrantes de operações pendentes de finalização cuja viabilidade de conclusão restar prejudicada poderão ser doadas pelo FAR ou pelo FDS aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas com vistas à sua disponibilização para outros programas de interesse social, conforme regulamentação do Ministério das Cidades;
- 1.6. inclui o § 18 para prever a competência do Ministério das Cidades para regulamentar a exigência de participação financeira dos beneficiários e para ampliar o rol de dispensas previstas no § 3º;
2. no art. 8º-A, para prever que o Ministério das Cidades deverá notificar as instituições ou agentes financeiros para a manifestação do interesse destes na conclusão e entrega das unidades habitacionais, a qual possibilitará a prorrogação dos compromissos assumidos por eles pelo



prazo de até quarenta e dois meses, contado a partir de 26 de agosto de 2020;

3. no art. 13, para prever que, para a definição dos beneficiários do PNHR, serão observados o limite de renda definido para o PMCMV, as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo Federal e as demais regras estabelecidas na regulamentação do Programa;
4. no art. 20, para autorizar a União a participar, observadas suas disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas dotações anuais, do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab;
5. no art. 42, para prever que a redução de 50% para os emolumentos devidos pelos atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV se aplica às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 1.162, de 2023;
6. no art. 43-B, incluído para prever que a redução de 50% para os emolumentos devidos pelos atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV se aplica às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 até a data de entrada em vigor da Medida Provisória nº 1.162, de 2023.

O **art. 24** altera a Lei nº 14.063, de 2020, que trata do uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, para incluir a possibilidade de as instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes de fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada previstas na lei.

O **art. 25** altera a Lei nº 14.382, de 2022, que trata do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dos procedimentos relativos aos



registros públicos de atos e negócios jurídicos e de incorporações imobiliárias, para incluir a previsão de que os oficiais dos registros públicos, quando cabível, receberão dos interessados, por meio do Serp, os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis e as referidas instituições financeiras arquivarão o instrumento contratual em pasta própria.

O **art. 26** determina que permanecerão submetidos às regras da Lei nº 11.977, de 2009, todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020 e que as operações iniciadas após 26 de agosto de 2020 e os contratos que venham a ser firmados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência dessas operações continuarão submetidas às regras da Lei nº 14.118, de 2021, ressalvadas as medidas previstas na Medida Provisória nº 1162, de 2023, que as beneficiem.

O **art. 27** dispõe que, a partir da data de publicação da Medida Provisória nº 1162, de 2023, todas as operações com concessão de benefício cujos objetivos forem alcançados por meio de linhas de financiamento que proporcionem a provisão subsidiada ou financiada de unidades habitacionais, a locação social de imóveis, a provisão de lotes urbanizados e a melhoria habitacional integrarão o Programa Minha Casa, Minha Vida.

O **art. 28** autoriza o Ministério das Cidades a convalidar atos administrativos preparatórios de operações futuras, praticados sob a vigência da Lei nº 11.977, de 2009, e da Lei nº 14.118, de 2021, desde que em benefício da operação e respeitadas as diretrizes do Programa.

O **art. 29** revoga:

- 1) o parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514, de 1997;
- 2) os seguintes dispositivos da Lei nº 11.977, de 2009:
 - a) os §§ 2º e 17 do art. 6º-A;
 - b) o inciso III do *caput* do art. 7º-B; e
 - c) o § 1º-B do art. 20.



3) os seguintes dispositivos da Lei nº 14.118, de 2021:

a) os art. 1º a 16 e o 25.

Por fim, o **art. 30** fixa a vigência da Medida Provisória nº 1162, de 2023, a partir da data de sua publicação.

Encerrado o prazo previsto no parágrafo único do art. 1º do Ato do Presidente do Congresso Nacional nº 1, de 2023, foram apresentadas 298 emendas à MPV, tendo sido retiradas três delas (nºs 93, 202 e 274), totalizando 296 emendas.

Por meio do Ato nº 26, de 4 de abril de 2023, o Presidente da Mesa do Congresso Nacional prorrogou a vigência da Medida Provisória por sessenta dias, a qual passa a ter data final em 14 de junho de 2023.

II - VOTO DO RELATOR

II.1 – DA ADMISSIBILIDADE – ATENDIMENTO A PRESSUPOSTOS CONSTITUCIONAIS, CONSTITUCIONALIDADE, JURIDICIDADE E TÉCNICA LEGISLATIVA

Os fundamentos de relevância e urgência constitucionalmente exigidos para a edição da Medida Provisória em apreço foram registrados na Exposição de Motivos EMI nº 00003/2023, assinada pelos Ministros das Cidades e da Economia, em 14 de fevereiro de 2023.

A relevância da matéria é justificada pela redução significativa de investimento federal nas cidades, o que gerou e aumentou as dificuldades para enfrentar os problemas urbanos, também severamente agravados pela pandemia de Covid-19. Argumenta-se que, além de prejuízos sociais, a redução de recursos destinados à produção habitacional afetou negativamente o crescimento econômico, haja vista ser a indústria da construção civil importante impulsionadora da economia.

A urgência é justificada pela necessidade de início célere da execução do orçamento previsto para o ano de 2023, possibilitando a implementação de ações habitacionais para a elevação do estoque de



moradias e para o tratamento do estoque existente, especialmente para a baixa renda, tendo em vista a situação de vulnerabilidade dessas famílias. Como fundamento, a exposição de motivos traz números referentes aos passivos habitacionais ainda existentes no Brasil:

[...] mais de 281 mil pessoas em situação de rua (estudo preliminar IPEA, 2022), no déficit habitacional de 5,9 milhões de domicílios (2019) e outros 24,8 milhões padecendo de algum tipo de inadequação; e nos mais de 5,1 milhões de domicílios em aglomerados subnormais (IBGE 2019), concentrados nas grandes cidades do Sudeste e do Nordeste, mas cujo crescimento mais expressivo foi na região norte.

Diante das razões apresentadas, entendemos que está adequadamente demonstrado e caracterizado o atendimento aos pressupostos constitucionais de relevância e urgência exigidos para a edição da Medida Provisória nº 1.162, de 2023.

Ademais, no que se refere à constitucionalidade formal, constatamos que a matéria em apreço é passível de regulamentação por medida provisória, pois não incide em nenhuma das restrições contidas no art. 62, §§ 1º e 10, e no art. 246 da Constituição Federal. Quanto à constitucionalidade material, verificamos que a Medida Provisória em exame não afronta dispositivos da Carta Magna. Não há, portanto, qualquer óbice constitucional à sua admissão.

Observamos, ainda, a juridicidade da matéria tratada na Medida Provisória, pois se harmoniza com o ordenamento jurídico e não viola qualquer princípio geral do Direito. Da mesma forma, em relação à técnica legislativa, também não verificamos vícios nela. O texto está de acordo com os preceitos da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Portanto, **concluimos pelo atendimento aos pressupostos constitucionais de relevância e urgência, constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa da Medida Provisória nº 1.162, de 2023.**

A mesma situação se verifica quanto à maioria das emendas apresentadas à Medida Provisória, nas quais não há vícios de inconstitucionalidade, injuridicidade ou técnica legislativa.



No entanto, somos forçados a admitir que **são inconstitucionais** as emendas que afrontam o entendimento consolidado pelo **Supremo Tribunal Federal na ADI nº 5.127¹**, também de domínio público nas duas Casas Legislativas, pelo qual os Congressistas não podem inserir no texto apreciado matérias estranhas ao conteúdo original da MPV.

II.2 – DA ADEQUAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA

A Resolução do Congresso Nacional nº 1, de 2002, estabelece em seu art. 5º, § 1º, que “o exame de compatibilidade e adequação orçamentária e financeira das Medidas Provisórias abrange a análise da repercussão sobre a receita ou a despesa pública da União e da implicação quanto ao atendimento das normas orçamentárias e financeiras vigentes, em especial a conformidade com a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a lei do plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei orçamentária da União.” A norma ainda determina, no art. 8º, que “o Plenário de cada uma das Casas do Congresso Nacional decidirá, em apreciação preliminar, o atendimento ou não [...] de sua inadequação financeira ou orçamentária, antes do exame de mérito [...].”

O art. 113 do ADCT dispõe que proposição legislativa que crie ou altere despesa obrigatória ou renúncia de receita deverá ser acompanhada da estimativa do seu impacto orçamentário e financeiro.

A Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2023 (LDO 2023) estabelece, em seu art. 131, que as proposições legislativas e as suas emendas, que, direta ou indiretamente, importem ou autorizem redução de receita ou aumento de despesa da União deverão ser instruídas com demonstrativo do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que devam entrar em vigor e nos dois exercícios subsequentes. O art. 132 da LDO exige ainda a demonstração de que resultado primário da União não será afetado pela medida.

A Exposição de Motivos (EM) nº 00003/2023-MCID MF, de 14 de fevereiro de 2023, que acompanha a referida MPV, esclarece que o programa tem por objetivos: ampliar a oferta de moradias, em suas diferentes

1 Acórdão STF publicado em 23/9/2016 – Ata nº 141/2016 – DJe nº 203, divulgado em 22/9/2016.



formas de atendimento; promover a melhoria de moradias existentes, com o intuito de reparar as inadequações habitacionais de caráter fundiário, edifício, de infraestrutura e de equipamentos públicos, dentre outros; estimular a modernização do setor e a inovação tecnológica, com vistas a redução de custos, sustentabilidade ambiental, melhoria da qualidade da produção habitacional e ampliação do atendimento; e promover o desenvolvimento institucional e a capacitação de agentes públicos e privados que atuem no setor para fortalecer sua ação.

De acordo com o art. 3º da MPV, os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como: provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais; provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais; locação social de imóveis em áreas urbanas; provisão de lotes urbanizados; e melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais.

. 6º, § 1º, prevê que, sem prejuízo de outros meios operacionais, a União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:

“I - integralizar cotas no FAR, transferir recursos ao FDS, complementar os descontos concedidos pelo FGTS e subvencionar a produção, a aquisição, a requalificação, a recuperação e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física;

II - alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelas instituições ou pelos agentes financeiros, incluídos os custos de alocação, de remuneração e de perda de capital, e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial;

III - alocar recursos em fundo garantidor de operações que envolvam benefícios de natureza habitacional; e



IV - alocar recursos por meio de repasses e de financiamentos, inclusive em parcerias público-privadas.”

Da análise da MPV, observa-se que as medidas propostas, de forma geral, podem ter sua implementação iniciada sem imposição de ônus orçamentários para União para além daqueles que já estão previstos. Nesse sentido, no orçamento para 2023, estão previstos R\$ 10,5 bilhões para o programa Moradia Digna, que poderão ser utilizados no âmbito do Minha Casa Minha Vida.

Portanto, por haver dotação orçamentária e estar abrangida por programa do Plano Plurianual (PPA) vigente, ficam demonstradas a adequação e compatibilidade da matéria à Lei Orçamentária Anual e ao Plano Plurianual.

Da mesma forma, verifica-se ainda que a MPV em análise não contraria disposições da Constituição Federal, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Com relação às emendas apresentadas à MPV nº 1162, de 2023, são consideradas inadequadas aquelas que reduzem receita pública sem, no entanto, estarem acompanhadas das respectivas estimativas dos impactos orçamentário e financeiro que a disposição de tais medidas geraria, não observando, portanto, o previsto no art. 113 do ADCT da CF/1988 e no art. 131 da LDO/2023, de modo que devem ser consideradas inadequadas do ponto de vista orçamentário e financeiro;

Também, emenda que envolva a criação de fundação pública, impacta a despesa pública sem, no entanto, estar acompanhada da respectiva estimativa do impacto orçamentário e financeiro que a disposição de tal medida geraria, não observando, portanto, o previsto no *caput* do art. 131 da LDO/2023, de modo que deve ser considerada inadequada do ponto de vista orçamentário e financeiro;

iii) as demais emendas não implicam o aumento de despesas e (ou) na diminuição das receitas públicas da União. Consideramos nesta categoria, além das emendas de caráter meramente normativo, todas as emendas cujos objetos possam ser executados com as dotações relativas ao Programa Moradia Digna do orçamento vigente.



Conclusão

Diante das razões expostas, nosso voto é no sentido de que a Medida Provisória nº 1.162, de 2023, é compatível e adequada do ponto de vista orçamentário e financeiro. Quanto às emendas, somos pela (i) inadequação orçamentária e financeira das Emendas nº 24, 34, 63, 70, 112, 116, 197, 204, 207 e 238; e (ii) pela não implicação sobre as despesas ou receitas públicas das demais emendas.

II.3 – DO MÉRITO

II.3.1 – DO MÉRITO DA MEDIDA PROVISÓRIA

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) tem sido o mais importante programa habitacional do País, acumulando, entre 2009 e 2019, quase seis milhões de unidades habitacionais contratadas, que mudaram a vida de milhões de famílias, especialmente as de baixa renda. A primeira fase do Programa foi lançada em 2009, por meio de Medida Provisória do Governo Federal, convertida na Lei nº 11.977, de 2009. Ao longo dos anos, o Programa sofreu modificações e aperfeiçoamentos e, entre 25 de agosto de 2020 e 14 de fevereiro de 2023, foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). A presente MPV retoma o Programa Minha Casa, Minha Vida, a fim de dar continuidade ao enfrentamento dos grandes desafios do Brasil na universalização da moradia digna.

A retomada do PMCMV é um passo, por si só, meritório e que merece aprovação, haja vista ser um programa maduro, que agrega mais de uma década de experiências e soluções desenvolvidas para a sua implementação. É um programa que já passou pelo crivo de diversas fiscalizações, auditorias e teve de se renovar diversas vezes para se ajustar às lacunas e deficiências encontradas.

Quanto a esse último aspecto, importante estarmos atentos, pois temos grande oportunidade de, nesta fase de retomada, trazer aperfeiçoamentos à norma a fim de garantir que erros superados do passado não se repitam e que lacunas importantes ainda existentes sejam sanadas.



Assim, é válido retomar aqui os principais problemas verificados ao longo dos anos de execução do Programa Minha Casa, Minha Vida²:

- falta de articulação e integração com políticas públicas setoriais essenciais à efetividade do Programa, culminando na entrega de unidades habitacionais em locais desprovidos de serviços e de infraestrutura básica;
- localização de empreendimentos em locais muito distantes dos centros urbanos, levando à segregação social e à dificuldades na mobilidade urbana, além de fator causal, também, para a dificuldade de acesso à infraestrutura e serviços básicos;
- priorização na redução do déficit quantitativo de unidades habitacionais, com poucas ações voltadas à redução do déficit qualitativo, que envolve atuar em componentes relacionados à inadequação fundiária, adensamento excessivo, precariedade estrutural das habitações, entre outros;
- qualidade baixa dos projetos, que não traziam elementos de paisagismo, arborização, conforto térmico, acústico e de iluminação, nem eram adaptados às especificidades regionais;
- empreendimentos e unidades habitacionais entregues com defeitos construtivos, como vazamentos, infiltrações, trincas e fissuras;
- aumento do custo de vida das famílias beneficiadas, que, após adquirirem a casa própria, passam a ter de arcar com contas de água, energia elétrica, condomínio e outras despesas;

² Os problemas foram elencados com base em relatórios de auditoria do Tribunal de Contas da União e da Controladoria Geral da União.



- problemas de execução da modalidade Oferta Pública, em virtude de inadequação da normatização, além da deficiência de acompanhamento e supervisão por parte do Governo Federal; e
- atrasos e paralizações de obras em virtude de atrasos de pagamentos por parte do Governo Federal, de falhas de fiscalização e de dificuldades de gerenciamento e acompanhamento da execução das obras pelas construtoras.

O Governo Federal mostrou estar ciente desse contexto, porquanto a MPV trouxe modificações em relação à Lei nº 11.977, de 2009, com vistas a atacar os problemas mencionados. Este Congresso Nacional também se mostrou atento à questão, haja vista que ao longo de sua tramitação nesta Comissão Mista, a MPV recebeu quase trezentas emendas, com o objetivo de aprimorar e fortalecer o PMCMV.

Como parte do esforço desta relatoria da matéria, promovemos seis reuniões de audiências públicas, em que foram ouvidos 27 representantes dos mais diversos setores interessados na questão de moradia no Brasil, incluindo o Governo Federal, instituições financeiras, empreendedores, organizações da sociedade civil, além dos cidadãos brasileiros, que puderam participar, por meio dos recursos de audiência interativa disponibilizados. Essas reuniões, além de fornecerem legitimidade ao processo legislativo, foram fonte de importantes subsídios. Esses, somados às emendas de comissão e demais contribuições que nos foram enviadas, permitiram a construção do projeto de lei de conversão que, em nossa visão, aperfeiçoa e fortalece o PMCMV.

As modificações empreendidas envolveram a aprovação de 86 emendas, cujo conteúdo em muito coincidiu com as demandas apresentadas por meio das audiências públicas. Entre as modificações empreendidas a partir das emendas, tem-se o aprimoramento dos critérios de priorização de atendimento, a inclusão de medidas específicas para prevenção, preparação e resposta a desastres naturais, a previsão de critérios específicos de



atendimento a Municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, a previsão de atuação de cooperativas e associações de beneficiários nos processos de construção e gestão das unidades habitacionais, com garantia da assistência técnica gratuita, o aprimoramento de critérios técnicos de projeto para melhoria do conforto e acessibilidade das habitações, dentre outras importantes modificações. Melhor detalhamento das emendas aprovadas consta do tópico seguinte deste parecer.

Adicionalmente, por ter sido, também, demanda recorrente dos setores interessados, incluímos determinação para que o Poder Executivo estabeleça instrumentos e medidas específicas para prevenção e mitigação da inadimplência e abandono de unidades habitacionais e previmos determinação para que sejam desenvolvidas alternativas que possibilitem a diferenciação dos projetos de acordo com as particularidades climáticas, culturais e sociais locais.

Por fim, julgamos ser conveniente a realização de algumas modificações ao texto original da MP no que concerne à matéria registral, a fim de aperfeiçoar e fortalecer o programa.

Em primeiro lugar, convém alterar a redação do inciso II do art. 221 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), mantendo a regra geral segundo a qual os escritos particulares autorizados em lei podem ser submetidos ao registro imobiliário, desde que assinados pelas partes e pelas testemunhas com as firmas reconhecidas. A redação dada pela MP, ao instituir a exceção às instituições financeiras que concedem crédito imobiliário, dispensando-as das testemunhas e do reconhecimento de firmas, deixou de enunciar a regra geral, válida para outros documentos, e que constava do texto antecedente. Essa regra valia para os instrumentos particulares relativos a imóveis cujo valor não exceda a 30 salários-mínimos (Cód. Civil, art. 108) e os compromissos de compra e venda (Cód. Civil, art. 1.417), por exemplo.

Em segundo lugar, quanto aos extratos eletrônicos enviados ao Registro de Imóveis, convém que o instrumento particular seja ali arquivado. Atribuir a custódia do instrumento à instituição financeira – como faz a MP – aumenta o risco de qualificação equivocada e de admissão a registro de informações incorretas, além de prejudicar a publicidade do contrato, o que



pode ser mitigado com o arquivamento da via contratual no registro imobiliário. Essa é a regra vigente (art. 6º, § 1º, III, da Lei nº 14.382/22).³ Por essas razões, propomos a supressão da parte final do art. 6º, § 1º, IV, incluído na referida Lei pelo art. 25 da MP.

Sugerimos ainda a supressão da parte inicial constante do § 2º do art. 24 da Lei nº 9.514/97, por desnecessária, diante de sua localização topográfica em capítulo que trata exclusivamente da alienação fiduciária. Propomos ainda o deslocamento do dispositivo para o art. 23 da Lei nº 9.514/97, que cuida não do contrato de alienação fiduciária, mas já da situação jurídica das partes constituída após a contratação: devedor fiduciante e credor fiduciário, que é precisamente o objeto do dispositivo acrescentado.

II.3.2 – DO MÉRITO DAS EMENDAS DE COMISSÃO

Foram apresentadas 298 emendas à MPV, tendo sido retiradas três delas (nºs 93, 202 e 274), totalizando 296 emendas, além das emendas da lavra deste Relator. Pelo didatismo da análise, as emendas foram divididas em seis blocos temáticos. Ressalta-se que nesta análise não estão incluídas aquelas que, de antemão, foram consideradas matéria estranha à MPV ou inadequadas do ponto de vista orçamentário e financeiro, por alterarem receita ou despesa pública sem, no entanto, estarem acompanhadas da respectiva estimativa do impacto orçamentário e financeiro.

Bloco 1 de Emendas

As Emendas tratam de medidas direcionadas às famílias beneficiárias do Programa, quais sejam, emendas que versam sobre faixa ou critério de renda eletiva; critérios de atualização de valores de renda; critérios de atendimento; metas e benefícios dos beneficiários; obrigações das famílias beneficiárias; posse de animais de estimação nas unidades do Programa; classes de priorização de atendimentos; critérios para a propriedade preferencial da mulher; e medidas para segurança habitacional de população residente em área de risco.

3 “III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivará o instrumento contratual em pasta própria.”



Entendemos que as emendas que procuraram inserir, entre as classes com prioridade de atendimento, pessoas com condições especiais, que lhes impõe dificuldades econômicas e sociais adicionais, devem ser incorporadas, pois contribuem para a isonomia e equidade do Programa. Também nos colocamos de acordo com as emendas que instituíram no Programa determinações para o fortalecimento da resiliência urbana contra desastres naturais e para maior proteção das famílias em situação de risco. Por fim, somos favoráveis, igualmente, às emendas que forneceram maior segurança às famílias beneficiadas, seja por meio da instituição de obrigações ao Poder Público, seja por meio de critérios e deveres direcionados às famílias. As demais emendas do Bloco 1 foram, da mesma maneira, avaliadas. Contudo, concluímos que elas não merecem prosperar por serem incompatíveis com a filosofia do PMCMV, por tratarem de assunto diverso do escopo da MPV, por serem matéria de regulamento ou por prejudicarem a execução do Programa.

Bloco 2 de Emendas

As Emendas tratam de exigências para projetos, obras e infraestrutura urbana no âmbito do Programa, quais sejam, emendas que versam sobre economia de água e energia elétrica; requisitos técnicos para projetos e obras; e ações passíveis de compor os investimentos do Programa. Entendemos que devem ser incorporadas as emendas que fortaleceram os requisitos mínimos do projeto em prol do conforto e acessibilidade das unidades habitacionais, que incluíram investimentos em infraestrutura básica e que inseriram no Programa a assistência técnica gratuita, na forma da Lei nº 11.888, de 2008.

Bloco 3 de Emendas

As Emendas deste bloco tratam de regras de funcionamento do Programa e gestão da participação de agentes públicos e privados. Mais especificamente, são emendas que modificam objetivos e diretrizes do Programa, versam sobre participação de cooperativas e associações; critérios de participação dos entes federados; obrigações do empreendedor; leilão de imóveis por meio eletrônico, regras de gestão e gerenciamento do Programa; e estabelecimento de regiões prioritárias de atendimento.



Dentre essas emendas, nos colocamos favoráveis àquelas que inseriram entre os objetivos ou diretrizes do Programa a promoção de acessibilidade à infraestrutura, a serviços e a equipamentos públicos, o estímulo à sustentabilidade energética, o aumento da resiliência das cidades contra desastres, a inovação no setor habitacional, a acessibilidade. Também aprovamos as emendas que trouxeram a necessidade de previsão de critérios especiais de atendimento aos Municípios com população inferior a cinquenta mil habitantes e aquelas que procuraram fortalecer a participação das famílias organizadas em associações e cooperativas habitacionais, além das pequenas e médias empresas. Emendas que procuraram fornecer maior segurança aos processos do Programa foram, igualmente, aceitas, tais como as que tornam obrigatória a contratação de apólices pelo empreendedor, na produção de novas unidades imobiliárias em áreas urbanas, as que fortalecem o processo de avaliação e monitoramento do Programa e as que permitem a publicação de editais e a realização de leilões por meio eletrônico.

Bloco 4 de Emendas

As Emendas deste bloco versam sobre a gestão das unidades habitacionais construídas, ou seja, emendas que tratam da proteção das construções e da gestão das obras inacabadas. Dentre elas, somos favoráveis àquelas que instituem mecanismos de proteção das empresas contra atrasos de pagamentos da União, àquelas que impõem ao Poder Executivo a instituição de critérios para a retomada de obras paralisadas, àquelas que instituem processos para seleção de famílias para unidades habitacionais de programas habitacionais pretéritos e àquelas que procuram instituir mecanismos de defesa contra invasão de obras do Programa.

Bloco 5 de Emendas

As Emendas deste bloco versam sobre recursos e fundos de financiamento. Mais especificamente, são emendas que tratam de fontes de recursos para constituição do Programa; de regras de aplicação de recursos no Programa e fundos de financiamento, no que tange a sua utilização no financiamento do Programa.



II.4 – CONCLUSÃO DO VOTO

Ante o exposto, pela Comissão Mista, votamos:

- (i) **pelo atendimento dos pressupostos constitucionais da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e, quanto às Emendas apresentadas perante a Comissão Mista:**
 - a. **pela inconstitucionalidade das Emendas nº 61, 70, 77, 80, 112, 154, 159, 165, 190, 191, 192, 206, 233, 235, 248, e 289 por versarem sobre matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da referida Medida Provisória;**
 - b. **pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das demais emendas;**
- (ii) **pela adequação orçamentária e financeira da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e, quanto às Emendas:**
 - a. **pela inadequação orçamentária e financeira das Emendas nº 24, 70, 112, 116, 197, 204, 207 e 238;**
 - b. **pela não implicação sobre as despesas ou receitas públicas das demais emendas;**
- (iii) **no mérito:**
 - a. **pela aprovação da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e pela aprovação total ou parcial das Emendas nº 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 29, 31, 33, 34, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 56, 63, 67, 92, 103, 118, 121, 122, 126, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 138, 143, 149, 157, 161, 163, 168, 169, 170, 177, 185, 189, 194, 195, 199, 201, 211, 212, 214, 218, 220, 221, 222, 226, 244, 245, 252, 253, 255, 275, 278, 287, 292, 296 e 298, na forma do Projeto de Lei de Conversão anexo a este Parecer; e**



b. pela rejeição das demais emendas

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado MARANGONI
Relator

2023-878



PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº , DE 2023

(Medida Provisória nº 1.162, de 2023)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determina os artigos 3º e 6º da Constituição Federal.

Art. 2º São objetivos do Programa:

I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;

II - ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;

III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;

IV - estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática, energética e à melhoria da



qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;

V - apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento e ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;

VI – fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;

VIII – fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais; e

IX - gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis;

X - estimular e facilitar a implantação de infraestrutura conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Art. 3º São diretrizes do Programa:

I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda, compreendidas nas alíneas “a” dos incisos I e II do artigo 5º desta lei;

II - concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

III - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;

IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e de gestão do território e de forma transversal



com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade e com localização que privilegie a integração com centros urbanos, de forma a não prejudicar o nível do custo de vida e a segurança pública dos usuários;

VI - cooperação federativa e fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#);

VII - estímulo à inovação e aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança, da acessibilidade e da habitabilidade da construção de habitações e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social;

VIII - sustentabilidade econômica, social, energética e ambiental dos benefícios habitacionais, inclusive com estímulo aos estudos de exploração comercial dos ativos ambientais gerados pelo Programa;

IX - transparência e monitoramento com relação à execução física e orçamentária dos benefícios habitacionais e à participação dos atores envolvidos, incluída a divulgação dos valores de subvenção concedidos e dos benefícios gerados;

X - conclusão de investimentos iniciados e cumprimento de compromissos pregressos, exceto se comprovada inviabilidade;

XI - utilização de sistemas operacionais, soluções de projeto, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia;



XII - promoção de adensamento urbano adequado à integração eficiente das unidades habitacionais com a infraestrutura de transporte e serviços necessários ao atendimento da população;

XIII - promoção de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para todos os empreendimentos do Programa;

XIV - incentivo à gestão, construção e reforma de unidades habitacionais pelas próprias famílias beneficiárias, quando organizadas por meio de associações e cooperativas habitacionais, garantida a assistência técnica gratuita;

XVI - redução das desigualdades sociais, regionais, culturais e informacionais do País, inclusive através da instalação de infraestrutura de acesso a serviços de telecomunicação que permita o provimento de conexão à internet e de serviço de telecomunicações destinado à distribuição de conteúdo audiovisual.

XVII - garantir a pluralidade de agentes promotores e financeiros, especialmente os públicos;

XVIII - incentivo à requalificação e retrofit de prédios, degradados, não utilizados, subutilizados localizados nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, priorizando os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles com até 200 (duzentas) unidades habitacionais;

XIX - Promover iniciativas cooperativas de geração de renda e fortalecimento da organização comunitária, por meio de investimentos no Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), com duração de até 2 (dois) anos no pós-obra, nos termos de regulamento do Ministério das Cidades.

XX - Nos termos do inciso III, do art. 3º, a União deverá priorizar projetos em municípios que apliquem os mecanismos de garantia da função social da propriedade, conforme previsão da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2021.

Art. 4º Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:



I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;

II - provisão subsidiada de unidades habitacionais derivadas a requalificação ou retrofit de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, priorizando-se os localizados em áreas centrais e históricas e os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles que resultem em até 200 (duzentas) unidades;

III - provisão financiada de unidades habitacionais novas, usadas, requalificadas retrofitadas, que serão consideradas novas, em áreas urbanas ou rurais;

IV - fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas;

V - provisão de lotes urbanizados, dotados da adequada infraestrutura;

VI - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais;

VII - apoio financeiro a programas e ações habitacionais de interesse social desenvolvidos por Estados e Municípios;

VIII – Moradia Primeiro;

IX – regularização fundiária.

§ 1º As linhas de atendimento deverão ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma dos dispositivos autoaplicáveis desta lei e das regulamentações do Ministério das Cidades, observada a legislação aplicável.

§ 2º As unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos sob a forma de cessão, de doação, de locação, de comodato, de arrendamento ou de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis.



§ 3º Serão admitidas aquisições pelo FAR e FDS de unidades habitacionais providas com base nos incisos I, II e III do *caput* por meio de programas e ações desenvolvidos por órgãos e entidades da administração descentralizada de quaisquer entes federativos, incluídas as parcerias público-privadas;

§ 4º Exclusivamente para os fins desta lei consideram-se unidades habitacionais requalificadas ou retrofitadas aquelas oriundas da recuperação total ou parcial de imóveis ou edifícios tombados, degradados, não utilizados ou subutilizados, não se tratando de unidades isoladas meramente reformadas.

§ 5º A implementação das linhas de atendimento deverá priorizar a pluralidade de agentes promotores e financeiros, em articulação com todos os entes federativos, por meio de seus órgãos e entidades descentralizadas responsáveis pela execução das políticas de desenvolvimento urbano e habitação, e com sociedade civil organizada.

§ 6º As unidades imobiliárias consideradas aptas, nos termos do inciso XIII do Art. 3º e inciso II do art. 4º, devem ter sido concluídas e entregues no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei;

§ 7º No âmbito do programa, a linha de atendimento da provisão de lotes urbanizados contará com os instrumentos e diretrizes:

I – aplicação dos recursos previstos no art. 6º.

II - redução ou desconto de emolumentos de atos nos termos do arts. 42 e 43 da Lei nº 11.977, de 2009;

III - os investimentos e custeio das obras não incidentes do empreendimento de parcelamento de solo, de implantação de redes de energia, saneamento, pavimentação, terraplenagem e drenagem, poderão compor o investimento do programa na modalidade de financiamento ou subsídio;

IV – implementação da infraestrutura de saneamento básico externa será responsabilidade do prestador de serviço público de saneamento básico, nos termos do *caput* do artigo 18-A da Lei 14.026, de 2020; e



V – assistência técnica para o projeto e a construção de edificação em lote urbanizado para o adequado padrão construtivo.

§ 9º O Programa poderá oferecer ao beneficiário a provisão de lote urbanizado e a construção da unidade imobiliária, compreendendo a aquisição financiada ou subsidiada de material de construção.

§ 10º Para os lotes urbanizados produzidos no âmbito do PMCMV, o investimento realizado pelo empreendedor na rede de distribuição de energia elétrica será revertido em subsídio ou desconto em tarifa aos proprietários de lote, nos termos do regulamento.

§ 11 Nos termos do inciso I do §2º do art. 4, o Ministério das Cidades, por ato regulamentador próprio, poderá estabelecer valores diferenciados para as unidades habitacionais, consideradas as desigualdades regionais do país.

Art. 5º O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e

II - famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais);



b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil seiscientos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 2º A atualização dos valores de renda bruta familiar deverá ser realizada anualmente, mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

Art. 6º O Programa será constituído pelos seguintes recursos, a serem aplicados com observância à legislação específica de cada fonte e em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis e nos planos de aplicação anuais:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 2005](#);

III - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a [Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001](#);

IV - Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, de que trata a [Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993](#);

V - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de que trata a [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#);

VI - Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

VII – Emendas Parlamentares;



VIII - operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;

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

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

XI - outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais.

XII - doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;

XIII - cotas de fundos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários que tenham origem nos créditos relacionados ao Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS, objeto da lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

XIV - Recursos do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil (Funcap), quando os recursos orçamentários e financeiros constantes dos incisos I a IX não estiverem disponíveis e o beneficiário tenha tido o único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes ou esteja em estado de vulnerabilidade a desastres ambientais iminentes, reconhecidos pelos órgãos competentes.

§ 1º As operações contratadas nos termos do inciso VI deste artigo, poderão abranger as parcerias público-privadas, promovidas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

§ 2º A União fica obrigada, por meio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras, a repassar aos entes Estadual, Distrital e Municipal, a título de transferência obrigatória, fundo a fundo ou por meio da celebração de convênio, contrato de repasse ou instrumentos congêneres, no mínimo 5% (cinco por cento) da soma dos recursos definidos



nos incisos de I a IV, do art. 6º, além dos recursos previstos no inciso VII, do art. 6º, podendo ser utilizados para:

- I – Retomada de obras paradas;
- II – Obras de retrofit ou requalificação;
- III – Obras em municípios de até 50 (cinquenta) mil habitantes.

§ 3º Os repasses referidos no parágrafo anterior ficarão condicionados à existência e funcionamento em âmbito Estadual, Distrital ou Municipal de fundo, órgão ou entidade da administração descentralizada responsáveis pela execução das políticas públicas de desenvolvimento urbano ou habitação;

§ 4º A gestão e a movimentação financeira dos recursos de que trata o § 3º deste artigo ocorrerão por meio de conta bancária específica aberta em instituição financeira pública indicada pelo ente Estadual, Distrital ou Municipal, em nome do fundo, órgão ou entidade destinatária dos recursos.

§ 5º Os fundos, órgãos ou entidades destinatárias dos recursos ficam obrigadas a fornecer e atualizar dados e informações habitacionais integradas aos sistemas nacionais, nos termos estabelecidos em ato do Ministro das Cidades.

§ 6º A instituição financeira de que trata o § 3º disponibilizará as informações relacionadas com as movimentações financeiras ao Ministério das Cidades por meio de aplicativo que identifique o destinatário do recurso.

§ 7º Ainda com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacionais de que trata esta lei, observada a legislação aplicável e regulamento do Ministério das Cidades, ficam os beneficiários finais ou dos agentes promotores e financeiros autorizados a oferecer ou receber contrapartidas pecuniárias, em bens imóveis ou execução de obras e serviços para complementação dos valores de investimento das operações ou retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa, dispensada a participação financeira da família de que faça parte beneficiário do BPC ou da família participante do Programa Bolsa Família.



§ 8º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão complementar o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.

§ 9º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social.

§ 10º A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa priorizará quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1.

§ 11º A Lei do ente federativo deve conter as seguintes isenções dos tributos, cujas operações decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do caput, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos:

I – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis;

II - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação.

§ 12º Serão priorizados nas seleções os entes federativos que, no âmbito de suas competências, concederem isenções tributárias para fins dos programas de que trata esta lei.

§ 13º A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa terá prioridade no recebimento de novas moradias quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para



famílias de Faixa Urbano 1, devendo incentivar no mínimo duas das seguintes condições:

I - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Coeficiente de Aproveitamento (CA) específico;

II - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Gabarito (andares máximos permitidos para a construção sobre o terreno) específico;

III - Diminuir a exigência de vagas de estacionamento, dentro dos condomínios, sobre a quantidade de HIS que será produzida;

IV - Isenção de taxas de Outorgas Onerosas do direito de construir;

V - Flexibilizar a legislação urbanística municipal.

§ 14º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, quando da produção de novas habitações de interesse social, promoverão a inserção completa dos dados familiares no cadastro para registro das informações dos contratos de financiamento habitacional, ativos e inativos, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e dos programas habitacionais e sociais do governo federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), através de mapeamento completo e histórico do ente federativo, no âmbito de sua competência, de todos os atendimentos de habitação de interesse social já realizados pelo ente federativo, no que tange as famílias já atendidas:

I - Urbanização;

II - Regularização Fundiária;

III - Concessão de Cartas de Crédito e

IV - Produção Habitacional.

§ 15º Os órgãos de aprovação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e todas as Concessionárias de serviços públicos priorizarão as análises e as aprovações de projetos de novas habitações de interesse social no Programa, no âmbito de sua competência, para famílias Faixa Urbano 1.



§ 16º O Ministério das Cidades atenderá famílias enquadradas na Faixa 1, residentes em municípios com população igual ou inferior a 80 (oitenta) mil habitantes, preferencialmente, com recursos de que trata o inciso II do caput, na modalidade de oferta pública, para habilitação de Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, inclusive bancos digitais, Sociedades de Crédito Direto, Cooperativas de Crédito e os Agentes Financeiros referidos nos incisos I a XII do art. 8º. Da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 17º Para participar da Oferta Pública as instituições e agentes financeiros previstos no parágrafo anterior, deverão comprovar que possuem pessoal técnico especializado, próprio ou terceirizado, nas áreas de engenharia civil, arquitetura, economia, administração, ciências sociais, serviço social e jurídico.

§ 18º Comprovada a viabilidade do empreendimento para a construção de unidades habitacionais urbanas ou requalificação de imóveis urbanos, as entidades públicas e privadas sem fins lucrativos, poderão receber valores adiantados referentes aos custos técnicos dos projetos que necessariamente devem ser submetidos aos órgãos competentes para aprovação, nos termos de regulamentação própria do Ministério das Cidades.

Art. 7º O disposto nos [art. 20 a art. 32 da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam do FGHab, e nos [art. 42 a art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam de custas e emolumentos cartorários, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 8º Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais, com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:

I - que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;

II - de que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na [Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, inclusive as portadoras de Transtorno do](#)



Espectro Autista, conforme Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados à deficiência apresentada;

b) pessoas idosas, conforme o disposto na Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados para a melhor idade;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990;

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme lei orgânica da assistência social nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993;

IV - em situação de emergência ou calamidade que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;

V - em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;

VI - em situação de rua;

VII – que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006; e

VIII - famílias residentes em área de risco.

§ 1º De forma complementar, deverão ser também observadas outras prioridades sociais estabelecidas em leis específicas ou compatíveis com as linhas de atendimento do Programa, como a Lei nº 12.288, de 20 de julho de 2010, entre outras.

§ 2º Observado o disposto no caput, o Ministério das Cidades poderá estabelecer critérios complementares, conforme a linha de atendimento do Programa, e facultar aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades privadas sem fins lucrativos, quando promotoras de benefícios habitacionais, a inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais.



Art. 9º A subvenção econômica destinada à pessoa física no ato da contratação que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia por meio do Programa será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no [art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990](#), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País;

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do orçamento geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no caput não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;



III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento;

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha nua-propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; e

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o caput poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.

Art. 10 Os contratos e os registros efetivados no âmbito do Programa serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos [art. 1.647](#), [art. 1.648](#) e [art. 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) - Código Civil.

§ 1º O contrato firmado na forma prevista no caput será registrado no cartório de registro de imóveis competente, com a exigência de



simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens.

§ 2º Na hipótese de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido, construído ou regularizado no âmbito do Programa na constância do casamento ou da união estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 3º Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade do imóvel construído ou adquirido será registrado em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de financiamento firmados com recursos do FGTS.

§ 5º As mulheres vítimas de violência doméstica ou familiar que estejam sob medida protetiva de urgência estão autorizadas a realizar o distrato dos contratos de compra e venda antes do prazo final contratual, sendo-lhe permitido ser beneficiada em outra unidade habitacional, independente do registro no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

Art. 11. Observadas as atribuições contidas em legislação específica, compete:

I - ao Ministério das Cidades:

a) gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa;

b) monitorar, avaliar, inclusive por meio de pesquisa de satisfação dos beneficiários, e divulgar periodicamente os resultados obtidos pelo Programa, de forma a assegurar a transparência e a publicidade de informações;

c) garantir as condições adequadas para execução do programa e recepção das moradias, com infraestrutura, pavimentação, projetos



de saneamento básico, iluminação e demais necessidades estruturais necessárias ao cumprimento integral do programa.

II – aos demais órgãos e entidades da Administração Pública Federal:

a) fornecer ao Ministério das Cidades os dados e informações necessárias para o monitoramento e avaliação do Programa;

b) fomentar a avaliação do Programa, inclusive entre órgãos e entidades de pesquisa, garantindo a proteção dos dados pessoais e o sigilo bancário das operações, na forma da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018;

III - aos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa, exercer as atribuições estabelecidas nas leis que os instituírem;

IV - aos operadores de fundos financiadores do Programa, estabelecer mecanismos e procedimentos operacionais necessários à realização de ações do Programa, em conformidade com as diretrizes aprovadas pelos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa e pelo Ministério das Cidades, quando for o caso;

V - às instituições financeiras, aos agentes financeiros ou à mandatária da União, adotar mecanismos e procedimentos necessários à realização de ações do Programa e participar de acordo com a sua capacidade técnica e operacional, na forma regulamentada pelos operadores dos fundos financiadores do Programa, pelo Ministério das Cidades e pelos órgãos colegiados gestores dos fundos financiadores do Programa;

VI - aos Governos estaduais, distrital e municipais, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores, implementar e executar seus programas habitacionais em articulação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, garantir as condições adequadas para a sua execução e recepcionar, operar e manter os bens públicos gerados pelos investimentos do Programa;

VII - às entidades privadas com ou sem fins lucrativos destinadas à provisão habitacional, executar as ações e as atividades do



Programa, respeitadas a legislação específica relativa aos recursos financiadores;

VIII - aos empreendedores habitacionais, executar as ações e exercer as atividades do Programa, na qualidade de incorporadores, de prestadores de serviço, de executores ou de proponentes, conforme o caso;

IX - às famílias beneficiárias do Programa:

a) fornecer dados e documentos;

b) assumir o financiamento, quando for o caso;

c) honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso;

d) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, com observância à finalidade a que se destinam;

e) participar das ações de trabalho social previstas nas operações contratadas; e

f) manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão.

Art. 12. A participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a linha de atendimento, que poderá ser estabelecer instrumento contratual no qual sejam estabelecidos direitos e obrigações entre os partícipes e sanções aplicáveis após o devido processo administrativo, respeitadas os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 1º O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a



realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

§ 2º Fica facultado ao fundo financiador promover a recuperação de unidades habitacionais sem condições de habitabilidade, para promover a sua reinserção no Programa ou a sua desmobilização, observada a regulamentação específica do Ministério das Cidades.

§ 3º A malversação dos recursos do Programa pelos agentes, por culpa ou dolo, ensejará a devolução do valor originalmente disponibilizado, acrescido de juros e de atualização monetária a serem estabelecido em regulamento do Ministério das Cidades, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação.

§ 4º Os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo ou comissivo, contribuírem para a aplicação indevida dos recursos poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, sem prejuízo do dever de ressarcimento dos danos causados e da incidência das demais sanções civis, administrativas e penais aplicáveis.

§ 5º O disposto no art. 7º-D da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 13. Respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a vinculação necessária às linhas de atendimento do Programa, são passíveis de compor o valor de investimento e o custeio da operação, entre outros:

I - elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais de infraestrutura, de equipamentos públicos, de mobilidade, de saneamento, urbanísticos e habitacionais;

II - aquisição de imóveis;

III - regularização fundiária urbana, nos termos do disposto na [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#);

IV - aquisição ou produção de unidades ou de empreendimentos habitacionais;



V - melhoria, ampliação e recuperação de unidades habitacionais, inclusive daquelas destinadas à adequação ambiental e climática;

VI - requalificação de imóveis;

VII - execução de obras de implantação de equipamentos públicos, inclusive educacionais e culturais, de mobilidade, de saneamento e de infraestrutura, incluídas as de instalação de equipamentos de energia solar fotovoltaica, ou geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração alcançadas pela Lei nº 14.300, de 6 de 2022, ou as que contribuam para a redução do consumo de água em unidades imobiliárias;

VIII - prestação de assistência técnica ou de serviços técnicos profissionais, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, no que couber;

IX - ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com famílias beneficiárias das intervenções habitacionais;

X - elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações;

XI - aquisição de bens destinados a apoiar os agentes públicos ou privados envolvidos na implementação do Programa;

XII - produção de unidades destinadas à atividade comercial;

XIII - elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo;

XIV - aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação;

XV - administração de obras sob gestão de entidade privada sem fins lucrativos;

XVI - custeio de despesas com taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, remuneração de agentes operadores e financeiros,



entre outras, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário;

XVII - implementação de infraestrutura e demais ações para prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

XVIII – obras para provisão de lotes urbanizados, incluídos os serviços de pavimentação, terraplenagem e drenagem; e

XIX – aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação.

§ 1º Na produção subsidiada de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, compete ao prestador dos serviços públicos de distribuição de energia elétrica disponibilizar infraestrutura de rede e instalações elétricas até os pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades habitacionais atendidas pelo Programa.

§ 2º A agência reguladora instituirá regras para que o empreendedor imobiliário invista em redes de distribuição de energia elétrica, com a identificação das situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório da concessionária, hipótese em que fará jus ao ressarcimento por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e daquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, hipótese em que não fará jus ao ressarcimento.

§ 3º A União poderá destinar bens imóveis a entes públicos e privados, dispensada alteração legislativa específica, mediante atendimento prioritário a famílias da Faixa Urbano 1, observado o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e na regulamentação correlata, contemplando destinação, entre outros:

I - ao FAR e ao FDS; e

II - a entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos.

§ 4º O investimento e o custeio da operação para execução de obras de infraestrutura vinculadas aos empreendimentos habitacionais poderão



ser subsidiados ou financiados pelos recursos do Programa previstos no art. 6º desta Lei.

§ 5º Os contratos de execução de unidades habitacionais deverão prever cláusula de reajuste pela variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), nos termos da Lei 10.192/2001, tendo como termo inicial a apresentação da proposta e termo final a efetiva assinatura dos contratos, devendo:

§ 6º Para as operações firmadas no âmbito do FAR, com data de contratação posterior a 2018, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com verificação quantitativa e qualitativa das operações inconclusas.

§ 7º Nas operações previstas no parágrafo anterior, a subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por unidade habitacional, nos termos do regulamento do Ministério das Cidades, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

§ 8º Fica estabelecido que os prestadores de serviços públicos e as concessionárias de saneamento são obrigados a receber e assumir a gestão das infraestruturas externas aos condomínios que forem implantadas, em consequência de unidades habitacionais produzidas pelo Programa.

§ 9º A geração distribuída solar fotovoltaica, na modalidade remota, ocorrerá por meio de consórcio, cooperativa, condomínio civil voluntário ou edifício ou qualquer outra forma de associação civil, constituídas pelas lideranças locais, observada a Lei nº 14.300, de 5 de janeiro de 2022.

§ 10º O Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata esta lei, subsidiará a capacitação das lideranças locais para operação e manutenção dos sistemas fotovoltaicas, locais ou remotos, ou de outras fontes renováveis.



§ 11º A União poderá instituir os seguintes subsídios, para compor o valor de investimento e o custeio de operação complementar, mediante ato regulamentar próprio:

I - Subsídio Verde: aporte complementar para projetos com uso de tecnologias sustentáveis e ambientais;

II - Subsídio Localização: aporte complementar para empreendimentos com proximidade de equipamentos públicos e privados urbanos, de polos de oferta de emprego e integrados plenamente à malha de transporte público;

III - Subsídio Qualificação: aporte complementar para empreendimentos que incluam construção de áreas comerciais e equipamentos públicos.

Art. 14. Na hipótese de que trata o § 3º, art. 13, o destinatário do imóvel poderá fazer a locação ou o arrendamento de parcela do imóvel não prevista para uso habitacional, bem como a alienação de unidades imobiliárias, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.

Art. 15. Na produção de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, sem prejuízo das demais garantias obrigatórias exigidas na legislação, nos termos de regulamentação do Ministério das Cidades, poderá ser exigida do empreendedor responsável pela construção a contratação de apólices, tais como:

I - seguro garantia executante construtor;

II - seguro garantia para término de obras, incluída infraestrutura não incidente;

III - seguro de responsabilidade civil e material;

IV - seguro riscos de engenharia;

V - seguro habitacional de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel;



Art. 16. Os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento dos projetos, das obras e dos serviços serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a necessária vinculação às linhas de atendimento, observados os seguintes aspectos:

I - acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas, nos termos do disposto na [Lei nº 13.146, de 2015](#), e na [Lei nº 10.741, de 2003](#).

II - sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática da solução implantada, dada preferência a soluções para acesso a fontes de energias renováveis, como as solares e eólicas, equipamentos de maior eficiência energética, reuso de água, aproveitamento de águas pluviais, acesso a banda larga de internet e materiais de construção de baixo carbono, incluídos aqueles oriundos de reciclagem;

III – conforto ambiental da unidade habitacional, de forma a promover qualidade de vida às famílias beneficiadas.

Parágrafo único. A regulamentação de que trata o caput deste artigo deverá prever alternativas que possibilitem a diferenciação dos projetos de acordo com as particularidades climáticas, culturais e sociais locais.

Art. 17 Para os projetos de incorporação e construção de imóveis residenciais destinadas à Faixa Urbano 1, referida na alínea “a” do inciso I do artigo 5º desta lei, que tenham a participação de recursos públicos na sua construção ou apoio ao crédito e cuja execução das obras tenha sido iniciada a partir da entrada em vigor desta lei o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata a lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, desde que, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção, nos termos de regulamento da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

Parágrafo único – A comprovação do enquadramento referido no caput competirá ao incorporador ou construtor, mediante certificado a ser



expedido pelo órgão ou entidade responsável pelo aporte de recursos públicos no projeto e que possa ser autenticado eletronicamente pela internet.

Art. 18 Nas obras realizadas no âmbito do Programa, as medições pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias deverão ser reajustadas com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC do período, excetuadas aquelas financiadas com recurso de que trata o inciso V do art. 6º.

Art. 19 O Poder Executivo federal estabelecerá:

I - critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas e demais limites contratuais financeiros aplicáveis a cada linha de atendimento e faixa de renda do Programa;

II - metas e benefícios destinados às famílias, em consonância com as prioridades estabelecidas no art. 8º, conforme localização e população do Município ou do Distrito Federal e as faixas de renda, respeitadas as atribuições legais sobre cada fonte de recursos, os limites estabelecidos nesta lei e a disponibilidade orçamentária e financeira;

III - remuneração devida aos agentes operadores e financeiros para atuação no âmbito do Programa, bem como periodicidade de reajuste, quando couber;

IV - metas e formas de aferição de redução de gases de efeito estufa associada aos projetos financiados;

V - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta lei, deverão ocorrer anualmente, conforme disposto no § 2º do art. 5º desta lei;

VI – instrumentos e medidas específicas para prevenção e mitigação da inadimplência e do abandono das unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias, especialmente as de baixa renda.

Art. 20. O Ministério das Cidades estabelecerá:

I - forma de divulgação das informações relativas a dispêndio de recursos, projetos financiados, unidades produzidas e reformadas, famílias



atendidas, índices de inadimplência verificados e indicadores de desempenho, a serem publicadas periodicamente;

II - critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, incluídas as cooperativas e associações habitacionais, para atuação nas linhas de atendimento do Programa;

III - valor, número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa;

IV - procedimentos para seleção de beneficiários e regras para execução do trabalho social; e

V - valores e limites de renda e de subvenções destinadas à conclusão das operações contratadas nos termos do disposto na [Lei nº 11.977, de 2009](#).

Art. 21º O Decreto- Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

.....

§ 2º Será exigida autorização legislativa para a desapropriação dos bens de domínio dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal pela União e dos bens de domínio dos Municípios pelos Estados.

§ 2ºA Será dispensada a autorização legislativa a que se refere o § 2º quando a desapropriação for realizada mediante acordo entre os entes federativos, no qual serão fixadas as respectivas responsabilidades financeiras quanto ao pagamento das indenizações correspondentes.

.....” (NR)

“Art. 3º Poderão promover a desapropriação mediante autorização expressa constante de lei ou contrato:

I – os concessionários, inclusive aqueles contratados nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, permissionários, autorizatários e arrendatários;

II – as entidades públicas;

III – as entidades que exerçam funções delegadas do Poder Público; e



IV – o contratado pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso IV do caput, o edital deverá prever expressamente:

I – o responsável por cada fase do procedimento expropriatório;

II – o orçamento estimado para sua realização; e

III – a distribuição objetiva de riscos entre as partes, incluído o risco pela variação do custo das desapropriações em relação ao orçamento estimado.” (NR)

“Art. 4º

Parágrafo único. Quando a desapropriação executada pelos autorizados a que se refere o art. 3º destinar-se a planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, previstos no Plano Diretor, o edital de licitação poderá prever que a receita decorrente da revenda ou da utilização imobiliária integre projeto associado por conta e risco do contratado, garantido ao Poder Público responsável pela contratação, no mínimo, o ressarcimento dos desembolsos com indenizações, quando estas ficarem sob sua responsabilidade.” (NR)

Art. 4º-A. Quando o imóvel a ser desapropriado caracterizar-se como núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e seu regulamento, o ente expropriante deverá prever, no planejamento da ação de desapropriação, medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias a que se refere o caput incluem a realocação de famílias em outra unidade habitacional, a indenização de benfeitorias ou a compensação financeira suficiente para assegurar o restabelecimento da família em outro local, exigindo-se, para este fim, o prévio cadastramento dos ocupantes.

§ 2º Poderá ser equiparada à família ou à pessoa de baixa renda aquela ocupante da área que, por sua situação fática específica, apresente condição de vulnerabilidade, conforme definido pelo expropriante.

“Art. 5º

§ 4º Os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico.

§ 5º Aplica-se o disposto no § 4º nos casos de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação



urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, desde que seja assegurada a destinação prevista no referido plano de urbanização ou de parcelamento de solo.

§ 6º Comprovada a inviabilidade ou a perda objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no Decreto expropriatório, o expropriante deverá adotar uma das seguintes medidas, nesta ordem de preferência:

I - destinar a área não utilizada para outra finalidade pública; ou

II - alienar o bem a qualquer interessado, na forma prevista em lei, assegurado o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada.

§ 7º No caso de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, as diretrizes do plano de urbanização ou de parcelamento do solo deverão estar previstas no Plano Diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em lei municipal específica.” (NR)

“Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial.

Parágrafo único. Em caso de dano por excesso ou abuso de poder ou originário das inspeções e levantamentos de campo realizados, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal.” (NR)

“Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até doze por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas nos art. 182, § 4º, inciso III, e art. 184 da Constituição.

§ 2º O disposto no caput aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público.

§ 3º Nas ações referidas no § 2º, o Poder Público não será onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à



aquisição da propriedade ou da posse titulada pelo autor da ação.” (NR)

Art. 22. A [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 31-A.....

.....

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertenças aos respectivos adquirentes.

..... (NR)

Art. 23. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido se não houver ou quando:

I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

§ 3º Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.” (NR)

“Art. 176-B. O disposto no art. 176-A aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro:

I - de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;



II - de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação;

III - de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação;

IV - de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e

V - de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que tratam os § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.” (NR)

“Art. 195-B. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A.

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de requerer a abertura de matrícula para seus bens, nos termos do caput, o Município poderá, em acordo com o Estado, requerer, em nome deste, a abertura de matrícula de imóveis urbanos estaduais situados nos limites do respectivo território municipal no registro de imóveis competente.” (NR)

Art. 213.....

§ 17. Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, mencionados no §10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante. Os interessados não identificados serão notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na rede mundial de computadores, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis, com as implicações previstas no §4º deste artigo.

Art. 221.

.

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;

.



§ 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II do caput deste artigo, relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firmas”

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma; e

VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

.....

§ 3º Os contratos e termos administrativos mencionados no inciso VI deverão ser submetidos à qualificação registral pelo Oficial de Registro de Imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao expropriado.” (NR)

“Art. 235.

.....

III - dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

.....

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham sido objeto da imissão provisória na posse.” (NR)

Art. 24. A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução



do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 1º. O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do loteador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas ao loteamento respectivo e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 2º. O loteador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º. Os bens e direitos integrantes do loteamento somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 4º. No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes componentes do loteamento, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

§ 5º. Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão administrados pelo Loteador.

§ 6º. Nos loteamentos objeto de financiamento, a comercialização dos lotes deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 7º. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre os lotes integrantes do loteamento, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização desses lotes, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente loteador, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.



Art. 18-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo loteador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto do loteamento para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de implantar o empreendimento.

Art. 18-C. A Comissão de Representantes, a Prefeitura e a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º. A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da implementação da infraestrutura, pelo prazo de termo de verificação da sua realização ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do loteador, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação dos lotes, de obra e de outros contratos eventualmente vinculados ao loteamento.

§ 2º. A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º. A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 18-D. Incumbe ao loteador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;



II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada loteamento;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários ao loteamento, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da infraestrutura;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em pelo menos uma conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 18-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 18-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação do termo de verificação emitido pelo órgão público competente, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do loteador perante eventual instituição financiadora da obra;

Art. 18-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do loteador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o



terreno, a obra até então realizada e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto do loteamento”.

Art. 22.....

§ 1º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 3º. Somente a partir da emissão do TVEO (Termo de Verificação e Execução de Obras), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.

Art. 22-A. O Município poderá requerer que integre o seu domínio, a partir da data de registro do loteamento, as áreas gravadas com servidão de passagem para oleodutos ou redes de energia elétrica.” (NR)

Art. 26.

§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.” (NR)

Art. 25. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 20



.....

§ 27. A critério do titular da conta vinculada do FGTS, em ato formalizado no momento da contratação do financiamento habitacional, os direitos aos saques de que trata o caput deste artigo, poderão ser objeto de alienação ou cessão fiduciária para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedida no âmbito do SFH, dispensados os prazos mencionados na alínea “b” do inciso V e o interstício mínimo de 2 (dois) anos do inciso VI, ambos deste artigo, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, mediante caucionamento dos depósitos a serem realizados na conta vinculada do trabalhador, exceto os previstos nos § 1º e § 2º do artigo 18 desta Lei.

§ 28. A vedação prevista no § 2º do art. 2º desta Lei não se aplica ao que dispõe o § 27.

.....

Art. 26. A [Lei nº 8.677, de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimentos de interesse social nas áreas de habitação popular, inclusive regularização fundiária e melhoria habitacional, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento, infraestrutura, desde que vinculada aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários.

Art. 5º

.....

[§ 4º](#) O Conselho Curador se reunirá, em caráter ordinário, no mínimo, semestralmente, mediante convocação de seu Presidente, e, em caráter extraordinário, mediante convocação de qualquer um de seus membros, na forma estabelecida pelo Conselho Curador.

§ 4º-A Na falta da convocação para a reunião ordinária pelo Presidente, de que trata o § 4º, qualquer um dos membros do Conselho Curador poderá fazê-lo, com antecedência mínima de quinze dias.

.....”

Art. 12-B A União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica



autorizada a transferir recursos ao FDS para subvencionar a regularização fundiária e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física. (NR)

Art. 27. A [Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 81.....

.....

II – fundo constituído para essas finalidade, para o qual contribuirão prestadoras de serviço de telecomunicações nos regimes público e privado, nos termos da lei.

.....

Art. 214-A O fundo de que trata o art. 81 desta Lei poderá ser usado para subsidiar os custos de assinatura básica de telefonia, internet em banda larga e televisão por assinatura, de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida. (NR)

Art. 28. A [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 22.....

.....

§ 1º.....

.....

V – os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, se destinam, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste. (NR)

IV - a propriedade superficiária; ou

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.” (NR)

.....

Art. 23.....

.....

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.” (NR)

“Art. 24.



Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.” (NR)

.....
 “Art. 27.

.....
 § 3º Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 4º Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.” (NR)

Art. 37-C Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica”(NR)

Art. 38 Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública, neste último caso quando formalizados pelas caixas econômicas e bancos comerciais integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), na contratação do crédito imobiliário.

Art. 29. A [Lei nº 10.188, de 2001](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

.....
 .

[§ 4º](#) Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para:

.....



II - pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas habitacionais federais, as quais, não poderão ser impedidas de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

..... (NR)

Art. 30 A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil , passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225.

.....

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão.” (NR)

“Art. 1.473.

.....

X - a propriedade superficiária; e

XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão.” (NR)

Art. 31. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

.....

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme



regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

"§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social destinados a famílias, cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. A existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º. "

"§ 10º As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º e 8º serão definidas em regulamento."

§ 11º Para os eventuais aportes de Estados e Municípios em projetos de construção e incorporação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, que forem contabilizados como receitas, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento). (NR)

Art. 32. A [Lei nº 11.977, de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 6º-A

.....
§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada.

.....
 § 5º

I - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de cento e vinte meses, ressalvada a hipótese de quitação antecipada de que trata o inciso II;

II - poderá haver quitação antecipada do financiamento, conforme regulamentação do Ministério das Cidades; e

.....



§ 7º Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação da unidade habitacional, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.

.....

§ 9º O descumprimento contratual pela família beneficiária de operações financiadas pelo FAR e pelo FDS poderá ensejar a retomada do bem pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Ministério das Cidades para a destinação da unidade habitacional.

.....

§ 16. Os imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser objeto de desmobilização, pelo FAR ou FDS, por meio de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento, venda, ou outros negócios jurídicos compatíveis, em contrato subsidiado ou não, aos estados, Distrito Federal, aos municípios, aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas, às pessoas físicas e às entidades com ou sem fins lucrativos, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 18. Compete ao Ministério das Cidades regulamentar a exigência de participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do caput, inclusive por meio da ampliação do rol de dispensas de que trata o § 3º e da eventual renegociação de dívidas.

§ 19. A União fica autorizada a utilizar imóveis ociosos, de sua propriedade, nas regiões urbanas centrais com o objetivo voltado a sua requalificação para oferta de benefícios habitacionais, desde que o atendimento contemple exclusivamente famílias da Faixa Urbano 1, dentro dos seguintes moldes:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público;

II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando



associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade ambiental em região urbana, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes. (NR)

Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até trinta dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR, os quais, não poderão ser impedidos de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

Art. 8º-A O Ministério das Cidades, nas situações enquadradas nos incisos VI e VII do parágrafo único do art. 7º, deverá notificar, no prazo de sessenta dias, as instituições ou agentes financeiros para:

.....
§ 4º A manifestação de interesse a que se refere o § 2º possibilitará a prorrogação dos compromissos assumidos pelas instituições ou pelos agentes financeiros pelo prazo de até quarenta e dois meses, contado a partir de 26 de agosto de 2020, para conclusão e entrega das unidades habitacionais.

.....” (NR)

“Art. 13.

.....
§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados o limite de renda definido para o PMCMV, as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal e as demais regras estabelecidas na regulamentação do Programa.” (NR)

Art. 20. Fica a União autorizada a participar, observadas suas disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas dotações anuais, do FGHab, que terá por finalidades:

.....” (NR)

“Art. 42.

.....



§ 4º A redução prevista no inciso II do caput aplica-se às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 .” (NR)

“Art. 43-B. A redução prevista no inciso II do caput do art. 43 aplica-se também às operações com imóveis residenciais de empreendimentos fora do MCMV contratados com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020.” (NR)

.....

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, com:

a) obrigatoriedade de construção de rampas de acesso nas calçadas e nos espaços públicos no âmbito do PMCMV

II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

III - condições de sustentabilidade das construções e dos espaços adequados e/ou destinados para animais domésticos (Pets) em cada unidade habitacional; (NR)

IV - uso de novas tecnologias construtiva;

V – condições de habitabilidade e sustentabilidade das construções.

..... (NR)

Art. 33. O art. 1º da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, passa a vigorar acrescido do inciso XI, nos seguintes termos:

“Art. 1º.....

.....

XI - das obras e serviços de engenharia para infraestrutura, construção e requalificação, urbanização e regularização fundiária no âmbito das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação (NR)



* C D 2 3 7 4 2 1 5 6 0 3 0 *



Art. 34. A [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 784.....

.....

§ 4º Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura” (NR)

Art. 35. A [Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 36.....

.....

§ 6º - A utilização, pelo Poder Público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, sem recursos públicos, deverão ter autorização de seus executores responsáveis, ou de quem detenha os direitos autorais das peças e projetos, em respeito aos direitos da propriedade intelectual, devendo essa autorização, quando existente, constar no texto da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 7º - Os lotes projetados, titulados em nome do proprietário originário, na forma do artigo 54 desta lei, poderão ser caucionados ou averbados em alienação fiduciária e colocados em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, especialmente na Reurb – E, situação em que o Poder Público será o credor.

Art. 37 Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar de recursos financeiros públicos e privados

§ 1º As operações para obras de melhorias de infraestrutura 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 indenizações públicas ou privadas em REURB, poderão ser realizados pelo poder público, ou



financiadas com recursos públicos, recursos internacionais, e privados, desde que os valores sejam ressarcidos através de contribuição de melhorias quando forem públicos, ou através de operações de crédito e financiamento quando forem privados.

§ 2º - As operações de que trata o caput poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação do poder público, e também que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito, e entidades internacionais.

§ 3º - As operações de investimento ou financiamento as obras de infraestrutura essenciais em geral, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II - remuneração do capital investido ou emprestado às taxas convencionadas no contrato; III - capitalização dos juros, quando houver;

§4º - As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a REURB estão previstas no artigo 17 da Lei 9514/97.

§5º - A previsão das garantias previstas no §3º deste artigo, deverão ser incluídos na CRF - Certidão de Regularidade Fundiária.

§6º - Os Estados e Municípios poderão realizar as obras no todo ou parte para complementar a infra estruturas essenciais em áreas de regularização específica - REURB-E, e os valores despendidos poderão ser cobrados dos beneficiários utilizando-se de critério do metro quadrado ou de outra forma definida pelo município.

.....
Art. 44.....
.....

§8º - O Oficial de Registro de Imóveis, ao abrir as matrículas individuais, decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de Proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo no campo relativo ao proprietário atual, texto fazendo menção de que o futuro proprietário será oportunamente citado na



matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários.” (NR)

Art. 36. A [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“[Art. 17-A.](#) As instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes poderão fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada de que trata esta lei.” (NR)

Parágrafo único. Os contratos preliminares de negócios imobiliários, em que seja parte alienante a loteadora ou a incorporadora, poderão fazer uso de assinatura eletrônica avançada, aprovada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Públicos (ONSERP) e qualificada, nos termos desta Lei.

Art. 37. A [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“[Art. 75.](#).....

.....
[XVIII. Aquisição de excedente de energia elétrica de que trata o inciso VIII do art. 1º da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, junto a unidades consumidoras beneficiárias de programas sociais ou habitacionais das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal.”](#) (NR)

Art. 38. A [Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022](#), passa a acrescida do art. 36-A, nos seguintes termos:

Art. 16.

.....
 § 2º O valor mínimo faturável aplicável aos participantes do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE), inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instituído pela Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, deve ter uma redução de no mínimo 50% (cinquenta por cento)



em relação ao valor mínimo faturável aplicável aos demais consumidores equivalentes, conforme regulação da Aneel. (NR)

.....
Art. 24.

.....
§ 1º *Caso o titular das unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida opte pela comercialização dos seus excedentes de energia elétrica, haverá obrigação, por parte da concessionária ou permissionária de distribuição de energia elétrica, na compra dos excedentes de energia elétrica, seguindo os Valores Anuais de Referência Específicos (VRES), conforme Art. 2º-B da Lei nº 10.848, de 15 de março de 2004. O valor monetário desta compra deverá ser destinado ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, que destina recursos ao Programa, conforme a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.* (NR)

.....
“Art. 36-A. A unidade consumidora participante do SCEE poderá comercializar excedente de energia elétrica com órgãos públicos desde que seja beneficiária de programa social ou habitacional das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal. (NR)

Art. 39. A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 6º

§ 1º

.....
III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão ser apresentados por tabelião de notas, podendo este também extratificar instrumentos particulares, hipótese em que deverá ser arquivado o instrumento contratual em pasta própria (NR).

IV - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis e as referidas instituições financeiras arquivarão o instrumento contratual em pasta própria.

.....



§ 4º O instrumento contratual a que se refere o inciso II do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes. (NR)

Art. 40. Permanecerão submetidos às regras da [Lei nº 11.977, de 2009](#), todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020, e à Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, todos aqueles contratados após 26 de agosto de 2020.

§ 1º Os contratos que venham a ser firmados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência das operações de que trata o caput poderão ser beneficiados pelas regras estabelecidas por esta Medida Provisória, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de que tratam o caput e o § 1º deste artigo para os quais não existam beneficiários qualificados obedecerão às mesmas faixas de renda e aos demais critérios de seleção, hierarquização, priorização e preferência dispostos nesta lei e nos demais regulamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 41. A partir da data de publicação da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, todas as operações com benefício de que trata o art. 3º integrarão o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 42. O Ministério das Cidades fica autorizado a convalidar atos administrativos preparatórios de operações futuras, praticados sob a vigência da [Lei nº 11.977, de 2009](#), e da [Lei nº 14.118, de 2021](#).

Parágrafo único. O disposto nesta lei poderá ser aplicado na convalidação de que trata o caput, desde que em benefício da operação e que não colida com as diretrizes previstas no art. 4º.

Art. 43. Ficam revogados:

I - o [parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514, de 1997](#);

II - os seguintes dispositivos da [Lei nº 11.977, de 2009](#):



- a) o [§ 2º do art. 4º](#);
- b) os [§ 2º](#) e [§ 17 do art. 6º-A](#);
- c) o [inciso III do caput do art. 7º-B](#); e
- d) o [§ 1º-B do art. 20](#).

IV - os seguintes dispositivos da [Lei nº 14.118, de 2021](#):

- a) os [art. 1º a art. 16](#); e
- b) o [art. 25](#).

V - os incisos III e IV do §1º do art. 6º da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022;

VI - os seguintes dispositivos da [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#):

- a) o inciso XVII e § 10º do art. 5º;
- b) o art. 6º-B;
- c) o inciso III do § 3º do art. 9º;
- d) o § 3º-B do art. 9º;
- e) o § 3º-C do art. 9º;
- f) os § 12 a § 17 do art. 9º; e
- g) o § 3º-A do art. 20-D.” (NR)

Art. 44. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em de de 2023.

Deputado MARANGONI
Relator



**COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO AO RELATÓRIO
APRESENTADO NA COMISSÃO MISTA DESTINADA A EMITIR
PARECER SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 15 DE
FEVEREIRO DE 2023**

Da COMISSAO MISTA, sobre a Medida Provisória nº 1.162, de 15 de fevereiro de 2023, que *Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.*

Relator: Deputado **MARANGONI**

Na 7ª reunião da Comissão Mista da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, iniciada em 31 de maio de 2023, apresentamos relatório perante esta Comissão acompanhado de Projeto de Lei de Conversão (PLV). Na ocasião, foi concedida vista coletiva da matéria.

Na presente complementação, acatando sugestões de arlamentares membros desta Comissão Mista e aperfeiçoando o texto já apresentado, alteramos os seguintes dispositivos do PLV: a ementa para incluir as legislações alteradas; art. 8º para incluir o inciso IX a fim de incluir como grupo prioritário os povos tradicionais e quilombolas, acatando emenda da deputada Silvia Waiãpi; o art. 17, retirando o RET, que já está contemplado no texto com alteração da Lei n 10.931, de 2004, para incluir na proposta a elaboração de relatório análise quantitativa e qualitativa das



operações em conclusão, tendo por fundamento a necessidade de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, considerando o exponencial número de construções paralisadas ou atrasadas no país; o art. 27 para exclusão do inciso II do art. 81, pois que o mesmo se trata de alteração do Fundo de Universalização dos Serviços de Telecomunicações (FUST), criação um novo fundo, podendo gerar confusão acerca da existência do FUST; inciso XIII do art. 6º para exclusão da referência ao FCVS pois que não será objeto da análise apresentada, renumerando os incisos; o inciso XIII do art. 3º, §10 do art. 4º, e o inciso XIII do art. 6º para melhoria da redação de texto; art. 26 para inclusão de parágrafos para permitir que o FDS financie a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais, na Lei nº 8.677, de 1993; Art. 29 para inclusão do §5º para permitir que o FAR financie a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais, na Lei nº 10.188, de 2001; art. 32, para alterar o §4º do art. 8º-A da Lei nº 11.977, de 2009 para que o prazo a ser prorrogado seja exequível para a conclusão de obras inacabadas de Oferta Pública; o art. 35, para adequar a Lei nº 13.465, de 2017, que trata da emissão da Certidão de Regularização Fundiária, da permissão de utilização de recursos para projetos e obras de vias de acesso, iluminação pública, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais; art. 39 para incluir no inciso IV a possibilidade garantias de crédito rural ou cédulas e títulos de crédito do agronegócio a fim de que possam ser apresentados ao registro eletrônico; art. 43 para adequação das revogações a serem realizadas; e outras melhorias redacionais.

Assim, nosso voto é:

a) pelo atendimento dos pressupostos constitucionais da Medida Provisória nº 1.162, de 2023;



b) pela inconstitucionalidade das Emendas nº 61, 70, 77, 80, 154, 159, 165, 190, 191, 192, 203, 206, 248, e 296, também por versarem sobre matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da referida Medida Provisória;

c) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das demais emendas;

d) pela adequação orçamentária e financeira da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e, quanto às Emendas:

d1) pela inadequação orçamentária e financeira das Emendas nº 3, 18, 24, 70, 144, 197, 204, 207 e 257;

d2) pela não implicação sobre as despesas ou receitas públicas das demais emendas;

e) no mérito:

e1) pela aprovação da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e pela aprovação total ou parcial das Emendas nº 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 29, 31, 33, 34, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 56, 63, 67, 92, 103, 118, 121, 122, 126, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 138, 143, 149, 157, 161, 163, 168, 169, 170, 177, 185, 189, 194, 195, 199, 201, 211, 212, 214, 218, 220, 221, 222, 226, 244, 245, 252, 253, 254, 255, 275, 278, 287, 292 e 298, na forma do Projeto de Lei de Conversão anexo a este Parecer; e

e2) pela rejeição das demais emendas.



PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº , DE 2023

(Medida Provisória nº 1.162, de 2023)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, a Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.



* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determina os artigos 3º e 6º da Constituição Federal.

Art. 2º São objetivos do Programa:

I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;

II- ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;

III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;

IV - estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática, energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;

V - apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento e ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;



VI - fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de

baixa renda;

VIII - fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos

públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais;

IX - gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis; e

X - estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Art. 3º São diretrizes do Programa:

I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda, compreendidas nas alíneas "a" dos incisos I e II do artigo 5º desta lei;

II- concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

III- estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;

IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e



de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade e com localização que privilegie a integração com centros urbanos, de forma a não prejudicar o nível do custo de vida e a segurança pública dos usuários;

VI - cooperação federativa e fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#);

VII- estímulo à inovação e aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança, da acessibilidade e da habitabilidade da construção de habitações e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social;

VIII - sustentabilidade econômica, social, energética e ambiental dos benefícios habitacionais, inclusive com estímulo aos estudos de exploração comercial dos ativos ambientais gerados pelo Programa;

IX - transparência e monitoramento com relação à execução física e orçamentária dos benefícios habitacionais e à participação dos atores envolvidos, incluída a divulgação dos valores de subvenção concedidos e dos benefícios gerados;

X - conclusão de investimentos iniciados e cumprimento de compromissos pregressos, exceto se comprovada inviabilidade;

XI - utilização de sistemas operacionais, soluções de



projeto, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia;

XII - promoção de adensamento urbano adequado à integração eficiente das unidades habitacionais com a infraestrutura de transporte e serviços necessários ao atendimento da população;

XIII - promoção de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para todos os empreendimentos do Programa executados por autoconstrução, autogestão, mutirão ou administração direta;

XIV - incentivo à gestão, construção e reforma de unidades habitacionais pelas próprias famílias beneficiárias, quando organizadas por meio de associações e cooperativas habitacionais, garantida a assistência técnica gratuita;

XVI - redução das desigualdades sociais, regionais, culturais e informacionais do País, inclusive através da instalação de infraestrutura de acesso a serviços de telecomunicação que permita o provimento de conexão à internet e de serviço de telecomunicações destinado à distribuição de conteúdo audiovisual.

XVII - garantia da pluralidade de agentes promotores e financeiros, especialmente os públicos;

XVIII - incentivo à requalificação e retrofit de prédios degradados, não utilizados, subutilizados, localizados nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, priorizando os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles com até 200 (duzentas) unidades habitacionais;

XIX - Promover iniciativas cooperativas de geração de renda e fortalecimento da organização comunitária, por meio de investimentos no Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), com



* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



duração de até 2 (dois) anos no pós-obra, nos termos de regulamento do Ministério das Cidades.

XX - Nos termos do inciso III, do art. 3º, a União deverá priorizar projetos em municípios que apliquem os mecanismos de garantia da função social da propriedade, conforme previsão da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2021.

Art. 4º Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;

II- provisão subsidiada de unidades habitacionais derivadas da requalificação ou retrofit de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, priorizando-se os localizados em áreas centrais e históricas e os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles que resultem em até 200 (duzentas) unidades;

III - provisão financiada de unidades habitacionais novas, usadas, requalificadas retrofitadas, que serão consideradas novas, em áreas urbanas ou rurais;

IV - fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas;

V - provisão de lotes urbanizados, dotados da adequada

infraestrutura;

VI - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais;

VII - apoio financeiro a programas e ações habitacionais de interesse social desenvolvidos por Estados e Municípios;

VIII – Moradia Primeiro;



IX – regularização fundiária.

§ 1º As linhas de atendimento deverão ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma dos dispositivos autoaplicáveis desta lei e das regulamentações do Ministério das Cidades, observada a legislação aplicável.

§ 2º As unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos sob a forma de cessão, de doação, de locação, de comodato, de arrendamento ou de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis.

§ 3º Serão admitidas aquisições pelo FAR e FDS de unidades habitacionais providas com base nos incisos I, II e III do *caput* por meio de programas e ações desenvolvidos por órgãos e entidades da administração descentralizada de quaisquer entes federativos, incluídas as parcerias público- privadas.

§ 4º Exclusivamente para os fins desta lei consideram-se unidades habitacionais requalificadas ou retrofitadas aquelas oriundas da recuperação total ou parcial de imóveis ou edifícios tombados, degradados, não utilizados ou subutilizados, não se tratando de unidades isoladas meramente reformadas.

§ 5º A implementação das linhas de atendimento deverá priorizar a pluralidade de agentes promotores e financeiros, em articulação com todos os entes federativos, por meio de seus órgãos e entidades descentralizadas responsáveis pela execução das políticas de desenvolvimento urbano e habitação, e com sociedade civil organizada.

§ 6º As unidades imobiliárias consideradas aptas, nos termos do inciso XIII do Art. 3º e inciso II do art. 4º, devem ter



sido concluídas e entregues no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei;

§ 7º No âmbito do programa, a linha de atendimento da provisão de lotes urbanizados contará com os seguintes instrumentos e diretrizes:

I – aplicação dos recursos previstos no art. 6º.

II- redução ou desconto de emolumentos de atos nos termos do arts. 42 e 43 da Lei nº 11.977, de 2009;

III- os investimentos e custeio das obras não incidentes do empreendimento de parcelamento de solo, de implantação de redes de energia, saneamento, pavimentação, terraplenagem e drenagem, poderão compor o investimento do programa na modalidade de financiamento ou subsídio;

IV – implementação da infraestrutura de saneamento básico externa será responsabilidade do prestador de serviço público de saneamento básico, nos termos do caput do artigo 18-A da Lei 14.026, de 2020; e

V – assistência técnica para o projeto e a construção de edificação em lote urbanizado para o adequado padrão construtivo.

§ 9º O Programa poderá oferecer ao beneficiário a provisão de lote urbanizado e a construção da unidade imobiliária, compreendendo a aquisição financiada ou subsidiada de material de construção.

§ 10. Para os lotes urbanizados produzidos no âmbito do PMCMV, o investimento realizado pelo empreendedor na rede de distribuição de energia elétrica será revertido em subsídio ou desconto em tarifa aos proprietários de lote, nos termos do regulamento, na proporção do impacto do investimento na sua tarifa, conforme regulamento.



§ 11. Nos termos do inciso I do §2º do art. 4, o Ministério das Cidades, por ato regulamentador próprio, poderá estabelecer valores diferenciados para as unidades habitacionais, consideradas as desigualdades regionais do país.

Art. 5º O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e

II - famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais);

b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).



§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí- los.

§ 2º A atualização dos valores de renda bruta familiar deverá ser realizada anualmente, mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

Art. 6º O Programa será constituído pelos seguintes recursos, a serem aplicados com observância à legislação específica de cada fonte e em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis e nos planos de aplicação anuais:

I- dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 2005](#);

III - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a [Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001](#);

IV - Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, de que trata a [Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993](#);

V- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de que trata a [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#);

VI - Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

VII - Emendas Parlamentares;

VIII - operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à



implementação do Programa;

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

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

XI - outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais.

XII - doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;

XIII - Recursos do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil (Funcap), quando os recursos orçamentários e financeiros constantes dos incisos I a IX não estiverem disponíveis e o beneficiário tenha tido o único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes ou esteja em estado de vulnerabilidade a desastres ambientais iminentes, reconhecidos pelos órgãos competentes.

§ 1º As operações contratadas nos termos do inciso VI deste artigo, poderão abranger as parcerias público-privadas, promovidas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

§ 2º A União fica obrigada, por meio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras, a repassar aos entes Estadual, Distrital e Municipal, a título de transferência obrigatória, fundo a fundo ou por meio da celebração de convênio, contrato de repasse ou instrumentos congêneres, no mínimo 5% (cinco por cento) da soma dos recursos definidos nos incisos de I a IV, do art. 6º, além dos recursos previstos no



inciso VII, do art. 6º, podendo ser utilizados para:

- I – Retomada de obras paradas;
- II – Obras de retrofit ou requalificação;
- III – Obras em municípios de até 50 (cinquenta) mil habitantes.

§ 3º Os repasses referidos no parágrafo anterior ficarão condicionados à existência e funcionamento em âmbito Estadual, Distrital ou Municipal de fundo, órgão ou entidade da administração descentralizada responsáveis pela execução das políticas públicas de desenvolvimento urbano ou habitação;

§ 4º A gestão e a movimentação financeira dos recursos de que trata o § 3º deste artigo ocorrerão por meio de conta bancária específica aberta em instituição financeira pública indicada pelo ente Estadual, Distrital ou Municipal, em nome do fundo, órgão ou entidade destinatária dos recursos.

§ 5º Os fundos, órgãos ou entidades destinatárias dos recursos ficam obrigadas a fornecer e atualizar dados e informações habitacionais integradas aos sistemas nacionais, nos termos estabelecidos em ato do Ministro das Cidades.

§ 6º A instituição financeira de que trata o § 3º disponibilizará as informações relacionadas com as movimentações financeiras ao Ministério das Cidades por meio de aplicativo que identifique o destinatário do recurso.

§ 7º Ainda com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacionais de que trata esta lei, observada a legislação aplicável e regulamento do Ministério das Cidades, ficam os beneficiários finais ou dos agentes promotores e financeiros autorizados a oferecer ou receber contrapartidas pecuniárias, em bens imóveis ou execução de obras e serviços para complementação dos valores de investimento das operações ou



retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa, dispensada a participação financeira da família de que faça parte beneficiário do BPC ou da família participante do Programa Bolsa Família.

§ 8º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão complementar o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.

§ 9º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social.

§ 10. A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa priorizará quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1.

§ 11. A Lei do ente federativo deve conter as seguintes isenções dos tributos, cujas operações decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do caput, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos:

I – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis;

II - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação.



§ 12. Serão priorizados nas seleções os entes federativos que, no âmbito de suas competências, concederem isenções tributárias para fins dos programas de que trata esta lei.

§ 13. A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa terá prioridade no recebimento de novas moradias quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1, devendo incentivar no mínimo duas das seguintes condições:

I - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Coeficiente de Aproveitamento (CA) específico;

II - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Gabarito (andares máximos permitidos para a construção sobre o terreno) específico;

III - Diminuir a exigência de vagas de estacionamento, dentro dos condomínios, sobre a quantidade de HIS que será produzida;

IV - Isenção de taxas de Outorgas Onerosas do direito de construir;

V - Flexibilizar a legislação urbanística municipal.

§ 14. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, quando

da produção de novas habitações de interesse social, promoverão a inserção completa dos dados familiares no cadastro para registro das informações dos contratos de financiamento habitacional, ativos e inativos, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da



Habitação - SFH e dos programas habitacionais e sociais do governo federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), através de mapeamento completo e histórico do ente federativo, no âmbito de sua competência, de todos os atendimentos de habitação de interesse social já realizados pelo ente federativo, no que tange as famílias já atendidas:

- I - Urbanização;
- II - Regularização Fundiária;
- III - Concessão de Cartas de Crédito; e
- IV - Produção Habitacional.

§ 15. Os órgãos de aprovação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e todas as Concessionárias de serviços públicos priorizarão as análises e as aprovações de projetos de novas habitações de interesse social no Programa, no âmbito de sua competência, para famílias Faixa Urbano 1.

§ 16. O Ministério das Cidades atenderá famílias enquadradas na Faixa 1, residentes em municípios com população igual ou inferior a 80 (oitenta) mil habitantes, preferencialmente, com recursos de que trata o inciso I e III do caput, na modalidade de oferta pública, para habilitação de Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, inclusive bancos digitais, Sociedades de Crédito Direto, Cooperativas de Crédito e os Agentes Financeiros referidos nos incisos I a XII do art. 8º. Da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 17. Para participar da Oferta Pública as instituições e agentes financeiros previstos no parágrafo anterior, deverão comprovar que possuem pessoal técnico especializado, próprio ou terceirizado, nas áreas de engenharia civil, arquitetura, economia, administração, ciências sociais, serviço social e jurídico.



§ 18. Comprovada a viabilidade do empreendimento para a construção de unidades habitacionais urbanas ou requalificação de imóveis urbanos, as entidades públicas e privadas sem fins lucrativos, poderão receber valores adiantados referentes aos custos técnicos dos projetos que necessariamente devem ser submetidos aos órgãos competentes para aprovação, nos termos de regulamentação própria do Ministério das Cidades.

§ 19. A gestão operacional dos recursos o Orçamento Geral da União será efetuada pela Caixa Econômica Federal, quando destinados a:

I - complementar os descontos concedidos pelo FGTS;

II - atender as famílias residentes em áreas rurais, quando a concessão for concedida diretamente a pessoa física; ou

III - alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar equilíbrio econômico e financeiro das operações realizadas pelas instituições ou agentes financeiros, incluídos os custos de alocação de remuneração e de perda de capital, e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial.

Art. 7º O disposto nos [art. 20 a art. 32 da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam do FGHab, e nos [art. 42 a art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam de custas e emolumentos cartorários, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 8º Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais, com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:

I - que tenham a mulher como responsável pela



unidade familiar;

II - de que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na [Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, inclusive as portadoras de Transtorno do Espectro Autista, conforme Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados à deficiência apresentada;](#)

b) pessoas idosas, conforme o disposto na [Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003](#), devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados para a melhor idade;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na [Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990;](#)

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme lei orgânica da assistência social nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993;

IV - em situação de emergência ou calamidade que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;

V - em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;

VI - em situação de rua;

VII - que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006; e

VIII - famílias residentes em área de risco;



IX - povos tradicionais e quilombolas.

§ 1º De forma complementar, deverão ser também observadas outras prioridades sociais estabelecidas em leis específicas ou compatíveis com as linhas de atendimento do Programa, como a [Lei nº 12.288, de 20 de julho de 2010](#), entre outras.

§ 2º Observado o disposto no caput, o Ministério das Cidades poderá estabelecer critérios complementares, conforme a linha de atendimento do Programa, e facultar aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades privadas sem fins lucrativos, quando promotoras de benefícios habitacionais, a inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais.

Art. 9º A subvenção econômica destinada à pessoa física no ato da contratação que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia por meio do Programa será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no [art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990](#), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

I- seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II- seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de



energia elétrica, em qualquer parte do País;

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do orçamento geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no caput não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento;

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha nua-propriedade de imóvel residencial



gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; e

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o caput poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.

Art. 10. Os contratos e os registros efetivados no âmbito do Programa serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos [art. 1.647](#), [art. 1.648](#) e [art. 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) - Código Civil.

§ 1º O contrato firmado na forma prevista no caput será registrado no cartório de registro de imóveis competente, com a exigência de simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens.

§ 2º Na hipótese de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido, construído ou regularizado no âmbito do Programa na constância



do casamento ou da união estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 3º Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade do imóvel construído ou adquirido será registrado em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de financiamento firmados com recursos do FGTS.

§ 5º As mulheres vítimas de violência doméstica ou familiar que estejam sob medida protetiva de urgência estão autorizadas a realizar o distrato dos contratos de compra e venda antes do prazo final contratual, sendo-lhe permitido ser beneficiada em outra unidade habitacional, independente do registro no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

Art. 11. Observadas as atribuições contidas em legislação específica, compete:

I- ao Ministério das Cidades:

a) gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa;

b) monitorar, avaliar, inclusive por meio de pesquisa de satisfação dos beneficiários, e divulgar periodicamente os resultados obtidos pelo Programa, de forma a assegurar a transparência e a publicidade de informações;

c) garantir as condições adequadas para execução do programa e recepção das moradias, com infraestrutura,



pavimentação, projetos de saneamento básico, iluminação e demais necessidades estruturais necessárias ao cumprimento integral do programa.

II – aos demais órgãos e entidades da Administração Pública

Federal:

a) fornecer ao Ministério das Cidades os dados e informações

necessárias para o monitoramento e avaliação do Programa;

b) fomentar a avaliação do Programa, inclusive entre órgãos e entidades de pesquisa, garantindo a proteção dos dados pessoais e o sigilo bancário das operações, na forma da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018;

III- aos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa, exercer as atribuições estabelecidas nas leis que os instituírem;

IV - aos operadores de fundos financiadores do Programa, estabelecer mecanismos e procedimentos operacionais necessários à realização de ações do Programa, em conformidade com as diretrizes aprovadas pelos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa e pelo Ministério das Cidades, quando for o caso;

V - às instituições financeiras, aos agentes financeiros ou à mandatária da União, adotar mecanismos e procedimentos necessários à realização de ações do Programa e participar de acordo com a sua capacidade técnica e operacional, na forma regulamentada pelos operadores dos fundos financiadores do Programa, pelo Ministério das Cidades e pelos órgãos colegiados gestores dos fundos financiadores do Programa;



VI - aos Governos estaduais, distrital e municipais, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores, implementar e executar seus programas habitacionais em articulação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, garantir as condições adequadas para a sua execução e recepcionar, operar e manter os bens públicos gerados pelos investimentos do Programa;

VII - às entidades privadas com ou sem fins lucrativos destinadas à provisão habitacional, executar as ações e as atividades do Programa, respeitadas a legislação específica relativa aos recursos financiadores;

VIII - aos empreendedores habitacionais, executar as ações e exercer as atividades do Programa, na qualidade de incorporadores, de prestadores de serviço, de executores ou de proponentes, conforme o caso;

IX - às famílias beneficiárias do Programa:

a) fornecer dados e documentos;

b) assumir o financiamento, quando for o caso;

c) honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso;

d) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, com observância à finalidade a que se destinam;

e) participar das ações de trabalho social previstas nas operações contratadas; e

f) manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que



descaracterize o objeto social da concessão.

Art. 12. A participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a linha de atendimento, que poderá ser estabelecer instrumento contratual no qual sejam estabelecidos direitos e obrigações entre os partícipes e sanções aplicáveis após o devido processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 1º O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

§ 2º Fica facultado ao fundo financiador promover a recuperação de unidades habitacionais sem condições de habitabilidade, para promover a sua reinserção no Programa ou a sua desmobilização, observada a regulamentação específica do Ministério das Cidades.

§ 3º A malversação dos recursos do Programa pelos agentes, por culpa ou dolo, ensejará a devolução do valor originalmente disponibilizado, acrescido de juros e de atualização monetária a serem estabelecido em regulamento do Ministério das Cidades, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação.

§ 4º Os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo ou comissivo, contribuirão para a aplicação indevida dos recursos poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, sem prejuízo do dever de ressarcimento dos danos causados e da incidência das demais sanções civis, administrativas e penais aplicáveis.

§ 5º O disposto no art. 7º-D da Lei 11.977, de 7 de



julho de 2009, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 13. Respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a vinculação necessária às linhas de atendimento do Programa, são passíveis de compor o valor de investimento e o custeio da operação, entre outros:

I - elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais de infraestrutura, de equipamentos públicos, de mobilidade, de saneamento, urbanísticos e habitacionais;

II - aquisição de imóveis;

III - regularização fundiária urbana, nos termos do disposto na [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#);

IV - aquisição ou produção de unidades ou de empreendimentos habitacionais;

V - melhoria, ampliação e recuperação de unidades habitacionais, inclusive daquelas destinadas à adequação ambiental e climática;

VI - requalificação de imóveis;

VII - execução de obras de implantação de equipamentos públicos, inclusive educacionais e culturais, de mobilidade, de saneamento e de infraestrutura, incluídas as de instalação de equipamentos de energia solar fotovoltaica, ou geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração alcançadas pela Lei nº 14.300, de 6 de 2022, ou as que contribuam para a redução do consumo de água em unidades imobiliárias;

VIII - prestação de assistência técnica ou de serviços técnicos profissionais, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, no que couber;

IX - ações destinadas ao trabalho social e à gestão



condominial ou associativa com famílias beneficiárias das intervenções habitacionais;

X - elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações;

XI - aquisição de bens destinados a apoiar os agentes públicos ou privados envolvidos na implementação do Programa;

XII - produção de unidades destinadas à atividade comercial;

XIII - elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo;

XIV - aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação;

XV - administração de obras sob gestão de entidade privada sem fins lucrativos;

XVI - custeio de despesas com taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, remuneração de agentes operadores e financeiros, entre outras, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário;

XVII - implementação de infraestrutura e demais ações para prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

XVIII - obras para provisão de lotes urbanizados, incluídos os serviços de pavimentação, terraplenagem e drenagem; e

XIX - aquisição e instalação de infraestrutura de



tecnologia da informação e comunicação.

§ 1º Na produção subsidiada de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, compete ao prestador dos serviços públicos de distribuição de energia elétrica disponibilizar infraestrutura de rede e instalações elétricas até os pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades habitacionais atendidas pelo Programa.

§ 2º A agência reguladora instituirá regras para que o empreendedor imobiliário invista em redes de distribuição de energia elétrica, com a identificação das situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório da concessionária, hipótese em que fará jus ao ressarcimento por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e daquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, hipótese em que não fará jus ao ressarcimento.

§ 3º A União poderá destinar bens imóveis a entes públicos e privados, dispensada alteração legislativa específica, mediante atendimento prioritário a famílias da Faixa Urbano 1, observado o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e na regulamentação correlata, contemplando destinação, entre outros:

I - ao FAR e ao FDS; e

II - a entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos.

§ 4º O investimento e o custeio da operação para execução de obras de infraestrutura vinculadas aos empreendimentos habitacionais poderão ser subsidiados ou financiados pelos recursos do Programa previstos no art. 6º desta Lei.

§ 5º Os contratos de execução de unidades



habitacionais deverão prever cláusula de reajuste pela variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), nos termos da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, tendo como termo inicial a apresentação da proposta e termo final a efetiva assinatura dos contratos.

§ 6º Para as operações firmadas no âmbito do FAR, com data de contratação posterior a 2018, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com verificação quantitativa e qualitativa das operações inconclusas.

§ 7º Nas operações previstas no parágrafo anterior, a subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por unidade habitacional, nos termos do regulamento do Ministério das Cidades, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

§ 8º Fica estabelecido que os prestadores de serviços públicos e as concessionárias de saneamento são obrigados a receber e assumir a gestão das infraestruturas externas aos condomínios que forem implantadas, em consequência de unidades habitacionais produzidas pelo Programa.

§ 9º A geração distribuída solar fotovoltaica, na modalidade remota, ocorrerá por meio de consórcio, cooperativa, condomínio civil voluntário ou edifício ou qualquer outra forma de associação civil, constituídas pelas lideranças locais, observada a Lei nº 14.300, de 5 de janeiro de 2022.

§ 10. O Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata esta lei, subsidiará a capacitação das lideranças locais para



operação e manutenção dos sistemas fotovoltaicas, locais ou remotos, ou de outras fontes renováveis.

§ 11. A União poderá instituir os seguintes subsídios, para compor o valor de investimento e o custeio de operação complementar, mediante ato regulamentar próprio:

I- Subsídio Verde: aporte complementar para projetos com uso de tecnologias sustentáveis e ambientais;

II - Subsídio Localização: aporte complementar para empreendimentos com proximidade de equipamentos públicos e privados urbanos, de polos de oferta de emprego e integrados plenamente à malha de transporte público;

III - Subsídio Qualificação: aporte complementar para empreendimentos que incluam construção de áreas comerciais e equipamentos públicos.

Art. 14. Na hipótese de que trata o § 3º, art. 13, o destinatário do imóvel poderá fazer a locação ou o arrendamento de parcela do imóvel não prevista para uso habitacional, bem como a alienação de unidades imobiliárias, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.

Art. 15. Na produção de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, sem prejuízo das demais garantias obrigatórias exigidas na legislação, nos termos de regulamentação do Ministério das Cidades, poderá ser exigida do empreendedor responsável pela construção a contratação de apólices, tais como:

I- seguro garantia executante construtor;

II - seguro garantia para término de obras, incluída infraestrutura não incidente;

III- seguro de responsabilidade civil e material;



IV- seguro riscos de engenharia;

V - seguro habitacional de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

Art. 16. Os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento dos projetos, das obras e dos serviços serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a necessária vinculação às linhas de atendimento, observados os seguintes aspectos:

I - acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas, nos termos do disposto na [Lei nº 13.146, de 2015](#), e na [Lei nº 10.741, de 2003](#).

II- sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática da solução implantada, dada preferência a soluções para acesso a fontes de energias renováveis, como as solares e eólicas, equipamentos de maior eficiência energética, reuso de água, aproveitamento de águas pluviais, acesso a banda larga de internet e materiais de construção de baixo carbono, incluídos aqueles oriundos de reciclagem;

III- conforto ambiental da unidade habitacional, de forma a promover qualidade de vida às famílias beneficiadas.

Parágrafo único. A regulamentação de que trata o caput deste artigo deverá prever alternativas que possibilitem a diferenciação dos projetos de acordo com as particularidades climáticas, culturais e sociais locais.

Art. 17 Para as operações firmadas no âmbito do FAR, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com análise quantitativa e qualitativa das operações em conclusão de obras contratadas a partir de 1º de dezembro de 2018.



Parágrafo único. A subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por UH, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

Art. 18. Nas obras realizadas no âmbito do Programa, as medições pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias deverão ser reajustadas com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC do período, excetuadas aquelas financiadas com recurso de que trata o inciso V do art. 6º.

Art. 19. O Poder Executivo federal estabelecerá:

I - critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas e demais limites contratuais financeiros aplicáveis a cada linha de atendimento e faixa de renda do Programa;

II- metas e benefícios destinados às famílias, em consonância com as prioridades estabelecidas no art. 8º, conforme localização e população do Município ou do Distrito Federal e as faixas de renda, respeitadas as atribuições legais sobre cada fonte de recursos, os limites estabelecidos nesta lei e a disponibilidade orçamentária e financeira;

III- remuneração devida aos agentes operadores e financeiros para atuação no âmbito do Programa, bem como periodicidade de reajuste, quando couber;

IV - metas e formas de aferição de redução de gases de efeito estufa associada aos projetos financiados;

V - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta lei deverá ocorrer anualmente, conforme disposto no § 2º do art. 5º desta lei;

VI – instrumentos e medidas específicas para



prevenção e mitigação da inadimplência e do abandono das unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias, especialmente as de baixa renda.

Art. 20. O Ministério das Cidades estabelecerá:

I - forma de divulgação das informações relativas a dispêndio de recursos, projetos financiados, unidades produzidas e reformadas, famílias atendidas, índices de inadimplência verificados e indicadores de desempenho, a serem publicadas periodicamente;

II - critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, incluídas as cooperativas e associações habitacionais, para atuação nas linhas de atendimento do Programa;

III- valor, número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa;

IV- procedimentos para seleção de beneficiários e regras para execução do trabalho social; e

V - valores e limites de renda e de subvenções destinadas à conclusão das operações contratadas nos termos do disposto na [Lei nº 11.977, de 2009](#).

Art. 21. O Decreto- Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º
.....

§ 2º Será exigida autorização legislativa para a desapropriação dos bens de domínio dos



Estados, dos Municípios e do Distrito Federal pela União e dos bens de domínio dos Municípios pelos Estados.

§ 2º-A Será dispensada a autorização legislativa a que se refere o § 2º quando a desapropriação for realizada mediante acordo entre os entes federativos, no qual serão fixadas as respectivas responsabilidades financeiras quanto ao pagamento das indenizações correspondentes.

.....
" (NR)

"Art. 3º Poderão promover a desapropriação mediante autorização expressa constante de lei ou contrato:

I – os concessionários, inclusive aqueles contratados nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, permissionários, autorizatários e arrendatários;

II – as entidades públicas;

III– as entidades que exerçam funções delegadas do Poder Público; e

IV– o contratado pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso IV do caput, o edital deverá prever expressamente:

I – o responsável por cada fase do procedimento expropriatório;



II – o orçamento estimado para sua realização;
e

III – a distribuição objetiva de riscos entre as partes, incluído o risco pela variação do custo das desapropriações em relação ao orçamento estimado.” (NR)

“Art. 4º

.....

Parágrafo único. Quando a desapropriação executada pelos autorizados a que se refere o art. 3º destinar-se a planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, previstos no Plano Diretor, o edital de licitação poderá prever que a receita decorrente da revenda ou da utilização imobiliária integre projeto associado por conta e risco do contratado, garantido ao Poder Público responsável pela contratação, no mínimo, o ressarcimento dos desembolsos com indenizações, quando estas ficarem sob sua responsabilidade.” (NR)

“Art. 4º-A. Quando o imóvel a ser desapropriado caracterizar-se como núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e seu regulamento, o ente expropriante deverá prever, no planejamento da ação de desapropriação, medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias a que se refere



o caput incluem a realocação de famílias em outra unidade habitacional, a indenização de benfeitorias ou a compensação financeira suficiente para assegurar o restabelecimento da família em outro local, exigindo-se, para este fim, o prévio cadastramento dos ocupantes.

§ 2º Poderá ser equiparada à família ou à pessoa de baixa renda aquela ocupante da área que, por sua situação fática específica, apresente condição de vulnerabilidade, conforme definido pelo expropriante.”

“Art. 5º

.....

.

§ 4º Os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico.

§ 5º Aplica-se o disposto no § 4º nos casos de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, desde que seja assegurada a destinação prevista no referido plano de urbanização ou de



parcelamento de solo.

§ 6º Comprovada a inviabilidade ou a perda objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no Decreto expropriatório, o expropriante deverá adotar uma das seguintes medidas, nesta ordem de preferência:

I- destinar a área não utilizada para outra finalidade pública; ou

II- alienar o bem a qualquer interessado, na forma prevista em lei, assegurado o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada.

§ 7º No caso de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, as diretrizes do plano de urbanização ou de parcelamento do solo deverão estar previstas no Plano Diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em lei municipal específica.” (NR)

“Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial.

Parágrafo único. Em caso de dano por excesso ou abuso de poder ou originário das inspeções e



levantamentos de campo realizados, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal.” (NR)

“Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas nos art. 182, § 4º, inciso III, e art. 184 da Constituição.

§ 2º O disposto no caput aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público.

§ 3º Nas ações referidas no § 2º, o Poder Público não será onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da



propriedade ou da posse titulada pelo autor da ação.” (NR)

Art. 22. A [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 31-

A.

.....

...

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertencas aos respectivos adquirentes.

.....” (NR)

Art. 23. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido se não houver ou quando:

I- atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II- atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este



fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

.....

...

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

§ 5º Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.” (NR)

“Art. 176-B. O disposto no art. 176-A aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro:

I- de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;

II - de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação;

III- de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação;

IV - de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e

V - de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que tratam os § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.”

“Art. 195-B. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A.

.....



..

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de requerer a abertura de matrícula para seus bens, nos termos do caput, o Município poderá, em acordo com o Estado, requerer, em nome deste, a abertura de matrícula de imóveis urbanos estaduais situados nos limites do respectivo território municipal no registro de imóveis competente.

.....”

(NR)

“Art. 213.

.....

§ 17. Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, mencionados no §10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante. Os interessados não identificados serão notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na rede mundial de computadores, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis, com as implicações previstas no §4º deste artigo.” (NR)

“Art. 221.

.....

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;

.....

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma; e



VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

.....

§ 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II do caput deste artigo, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firmas.

§ 6º Os contratos e termos administrativos mencionados no inciso VI deverão ser submetidos à qualificação registral pelo Oficial de Registro de Imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao expropriado.” (NR)

“Art. 235.

.....

.

III - dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

.....

.....

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham sido objeto da imissão provisória na posse.” (NR)

Art. 24. A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979,



passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do loteador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas ao loteamento respectivo e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 2º O loteador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do loteamento somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes componentes do loteamento, o produto da cessão também passará a integrar o



patrimônio de afetação.

§ 5º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão administrados pelo Loteador.

§ 6º Nos loteamentos objeto de financiamento, a comercialização dos lotes deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 7º A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre os lotes integrantes do loteamento, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização desses lotes, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente loteador, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 18-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo loteador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido



constituídos sobre o imóvel objeto do loteamento para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de implantar o empreendimento.

Art. 18-C. A Comissão de Representantes, a Prefeitura e a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da implementação da infraestrutura, pelo prazo de termo de verificação da sua realização ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do loteador, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação dos lotes, de obra e de outros contratos eventualmente vinculados ao loteamento.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo



de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 18-D. Incumbe ao loteador:

I- promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada loteamento;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários ao loteamento, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da infraestrutura;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em pelo menos uma conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII- assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 18-C o livre acesso à obra, bem como aos

* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII- manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 18-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação do termo de verificação emitido pelo órgão público competente, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do loteador perante eventual instituição financiadora da obra;

Art. 18-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do loteador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, a obra até então realizada e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto do loteamento”.

“Art. 22.

.....

§ 1º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que



passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 3º. Somente a partir da emissão do TVEO (Termo de Verificação e Execução de Obras), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.” (NR)

“Art. 22-A. O Município poderá requerer que integre o seu domínio, a partir da data de registro do loteamento, as áreas gravadas com servidão de passagem para oleodutos ou redes de energia elétrica.”

“Art. 26.

.....

§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

.....” (NR)

Art. 25. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20



* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



.....

§ 27. A critério do titular da conta vinculada do FGTS, em ato formalizado no momento da contratação do financiamento habitacional, os direitos aos saques de que trata o caput deste artigo, poderão ser objeto de alienação ou cessão fiduciária para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedida no âmbito do SFH, dispensados os prazos mencionados na alínea "b" do inciso V e o interstício mínimo de 2 (dois) anos do inciso VI, ambos deste artigo, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, mediante caucionamento dos depósitos a serem realizados na conta vinculada do trabalhador, exceto os previstos nos § 1º e § 2º do artigo 18 desta Lei.

§ 28. A vedação prevista no § 2º do art. 2º desta Lei não se aplica ao que dispõe o § 27." (NR)

Art. 26. A [Lei nº 8.677, de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimentos de interesse social nas áreas de habitação popular, inclusive regularização fundiária e melhoria habitacional, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento, infraestrutura, desde que vinculada aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários.

§ 1º O FDS tem por finalidade o financiamento de projetos de iniciativa de pessoas físicas e de empresas ou entidades do setor privado, incluída a concessão de garantia de crédito de operações de financiamento habitacional, vedada a concessão de financiamentos a projetos de órgãos



da administração direta, autárquica ou fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios ou de entidades sob seu controle direto ou indireto.

§ 2º O financiamento da infraestrutura de que trata o caput poderá contemplar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais. (NR)

.....

“Art. 5º

.....

§ 4º O Conselho Curador se reunirá, em caráter ordinário, no mínimo, semestralmente, mediante convocação de seu Presidente, e, em caráter extraordinário, mediante convocação de qualquer um de seus membros, na forma estabelecida pelo Conselho Curador.

§ 4º-A Na falta da convocação para a reunião ordinária pelo Presidente, de que trata o § 4º, qualquer um dos membros do Conselho Curador poderá fazê-lo, com antecedência mínima de quinze dias.

.....” (NR)

“Art. 12-B A União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a transferir recursos ao FDS para subvencionar a regularização fundiária e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física.”



* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



Art. 27. A [Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 214-A. O fundo de que trata o art. 81 desta Lei poderá ser usado para subsidiar os custos de assinatura básica de telefonia, internet em banda larga e televisão por assinatura, de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida.

.....”

(NR)

Art. 28. A [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

.....

§ 1º.....

.....

V – os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, se destinam, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste;

IV- a propriedade superficiária; ou

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.

.....” (NR)

“Art.

23.



§

1º

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.” (NR)

“Art. 24.

.....

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.” (NR)

“Art. 27.

.....

§ 3º Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 4º Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

.....

.....” (NR)

“Art. 37-C Os editais previstos nesta Lei poderão



ser publicados de forma eletrônica.”(NR)

“Art. 38 Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública, neste último caso quando formalizados pelas caixas econômicas e bancos comerciais integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), na contratação do crédito imobiliário.” (NR)

Art. 29. A [Lei nº 10.188, de 2001](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

.....

[§ 4º](#) Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para:

.....

II - pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas habitacionais federais, as quais, não poderão ser impedidas de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

§ 5º O FAR poderá financiar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos



dos investimentos habitacionais realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.” (NR)

Art. 30 A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil , passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225.

.....

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje; e

XIV- os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão.” (NR)

“Art. 1.473.

.....

.

X - a propriedade superficiária; e

XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão.

.....”

(NR)

Art. 31. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora



ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

.....

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social destinados a famílias, cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. A existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º.

§ 10º As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º e 8º serão definidas em regulamento.

§ 11º Para os eventuais aportes de Estados e Municípios em projetos de construção e incorporação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, que forem contabilizados como receitas, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento).”
(NR)



Art. 32. A [Lei nº 11.977, de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 6º-A

.....

[§ 1º](#) Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada.

§ 2º (Revogado)

.....

§ 5º

[I](#) - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de cento e vinte meses, ressalvada a hipótese de quitação antecipada de que trata o inciso II;

[II](#) - poderá haver quitação antecipada do financiamento, conforme regulamentação do Ministério das Cidades; e

.....

[§ 7º](#) Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação da unidade habitacional, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.

.....

[§ 9º](#) O descumprimento contratual pela família beneficiária de operações financiadas pelo FAR e pelo FDS poderá ensejar a retomada do bem pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Ministério das Cidades para a destinação da unidade habitacional.

.....



§ 16. Os imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser objeto de desmobilização, pelo FAR ou FDS, por meio de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento, venda, ou outros negócios jurídicos compatíveis, em contrato subsidiado ou não, aos estados, Distrito Federal, aos municípios, aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas, às pessoas físicas e às entidades com ou sem fins lucrativos, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 17. (Revogado)

§ 18. Compete ao Ministério das Cidades regulamentar a exigência de participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do caput, inclusive por meio da ampliação do rol de dispensas de que trata o § 3º e da eventual renegociação de dívidas.

§ 19. A União fica autorizada a utilizar imóveis ociosos, de sua propriedade, nas regiões urbanas centrais com o objetivo voltado a sua requalificação para oferta de benefícios habitacionais, desde que o atendimento contemple exclusivamente famílias da Faixa Urbano 1, dentro dos seguintes moldes:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público;

II- estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento



populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade ambiental em região urbana, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.” (NR)

“Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até trinta dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR, os quais, não poderão ser impedidos de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

.....”

(NR)

“Art. 8º-A O Ministério das Cidades, nas situações enquadradas nos incisos VI e VII do parágrafo único do art. 7º, deverá notificar, no prazo de sessenta dias, as instituições ou agentes financeiros para:

.....

§ 4º A manifestação de interesse a que se refere o § 2º possibilitará a prorrogação dos compromissos assumidos pelas instituições ou pelos agentes financeiros pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, contado a partir de 26 de



* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



agosto de 2020, para conclusão e entrega das unidades habitacionais.

.....” (NR)

“Art. 13.

.....

§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados o limite de renda definido para o PMCMV, as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal e as demais regras estabelecidas na regulamentação do Programa.” (NR)

“Art. 20. Fica a União autorizada a participar, observadas suas disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas dotações anuais, do FGHab, que terá por finalidades:

.....” (NR)

“Art. 42.

.....

§ 4º A redução prevista no inciso II do caput aplica-se às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 .” (NR)

“Art. 43-B. A redução prevista no inciso II do caput do art. 43 aplica-se também às operações com imóveis residenciais de empreendimentos fora do MCMV contratados com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020.” (NR)

“Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, com:

a) obrigatoriedade de construção de rampas de acesso nas calçadas e nos espaços públicos no âmbito do PMCMV



II- disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

III - condições de sustentabilidade das construções e dos espaços adequados e/ou destinados para animais domésticos (Pets) em cada unidade habitacional; (NR)

IV- uso de novas tecnologias construtiva;

V - condições de habitabilidade e sustentabilidade das construções.

.....” (NR)

Art. 33. O art. 1º da [Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011](#), passa a vigorar acrescido do inciso XI, nos seguintes termos:

“Art. 1º

.....

XI - das obras e serviços de engenharia para infraestrutura, construção e requalificação, urbanização e regularização fundiária no âmbito das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação.

..... (NR)

Art. 34. A [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 784.

.....

§ 4º Nos títulos executivos constituídos ou



atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura.” (NR)

Art. 35. A [Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

Art. 30.....

§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta ou entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar Reurb-S ou E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta lei.

.....
.....

Art. 36.

.....

§ 6º Na hipótese de utilização, pelo Poder Público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, a mesma deverá ser anuída pelos autores ou de quem detenha os direitos autorais, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas na Reurb, do titular originário do domínio da área, na forma do inciso I do “caput” deste artigo, poderão ser caucionados ou averbados em alienação fiduciária e colocados em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o Poder Público como beneficiário da garantia estabelecida.” (NR)

“Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta,



implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar de recursos financeiros públicos e privados

“§ 1º - Os projetos e obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, incluindo as ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários poderão ser financiados com recursos do SBPE, FGTS, FAR, FDS, bem como por outras fontes de financiamento públicos, privados ou internacionais.

§ 2º - Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação do poder público, e que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas realizar as operações.

§ 3º - As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a REURB são as previstas no artigo 17 da Lei 9514/97, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 4º - O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados.

“Art. 37-B - Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de viabilizar a elaboração de projetos, indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S.



Parágrafo único - As Prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.”

.....

Art. 44.

.....

§ 8º O Oficial de Registro de Imóveis, ao abrir as matrículas individuais, decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de Proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo no campo relativo ao proprietário atual, texto fazendo menção de que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários.” (NR)

Art. 36. A [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

["Art. 17-A.](#) As instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes poderão fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada de que trata esta lei.

Parágrafo único. Os contratos preliminares de negócios imobiliários, em que seja parte alienante a loteadora ou a incorporadora, poderão fazer uso de assinatura eletrônica



avançada, aprovada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Públicos (ONSERP) e qualificada, nos termos desta Lei.” (NR)

Art. 37. A [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 75.

.....

XVIII - aquisição de excedente de energia elétrica de que trata o inciso VIII do art. 1º da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, junto a unidades consumidoras beneficiárias de programas sociais ou habitacionais das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal.

.....”

(NR)

Art. 38. A [Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022](#), passa a vigorar nos seguintes termos:

“Art. 16.

.....

§ 2º O valor mínimo faturável aplicável aos participantes do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE), inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instituído pela Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, deve ter uma redução de no mínimo 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor mínimo faturável aplicável aos demais consumidores equivalentes, conforme regulação da Aneel.” (NR)



* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



"Art. 24.

Parágrafo único. Caso o titular das unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida opte pela comercialização dos seus excedentes de energia elétrica, haverá obrigação, por parte da concessionária ou permissionária de distribuição de energia elétrica, na compra dos excedentes de energia elétrica, seguindo os Valores Anuais de Referência Específicos (VRES), conforme Art. 2º-B da Lei nº 10.848, de 15 de março de 2004. O valor monetário desta compra deverá ser destinado ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, que destina recursos ao Programa, conforme a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009." (NR)

"Art. 36-A. A unidade consumidora participante do SCEE poderá comercializar excedente de energia elétrica com órgãos públicos desde que seja beneficiária de programa social ou habitacional das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal."

Art. 39. A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar as seguintes alterações:

"Art. 6º

§ 1º

.....

.

III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão ser apresentados por tabelião de notas, podendo este também extratificar instrumentos particulares, hipótese em que deverá ser arquivado o instrumento contratual em pasta própria (NR).

IV- os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a

* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio, poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis e as referidas instituições financeiras arquivarão o instrumento contratual ou título em pasta própria.

.....

§ 4º O instrumento contratual a que se refere o inciso II do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.” (NR)

Art. 40. Permanecerão submetidos às regras da [Lei nº 11.977, de 2009](#), todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020, e à Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, todos aqueles contratados após 26 de agosto de 2020.

§ 1º Os contratos que venham a ser firmados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência das operações de que trata o caput poderão ser beneficiados pelas regras estabelecidas por esta Medida Provisória, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de que tratam o caput e o § 1º deste artigo para os quais não existam beneficiários qualificados obedecerão às mesmas faixas de renda e aos demais critérios de seleção, hierarquização, priorização e preferência dispostos nesta lei e nos demais regulamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 41. A partir da data de publicação da Medida

* C D 2 3 9 1 0 1 7 3 0 3 0 0 *



Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, todas as operações com benefício de que trata o art. 3º integrarão o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 42. O Ministério das Cidades fica autorizado a convalidar atos administrativos preparatórios de operações futuras, praticados sob a vigência da [Lei nº 11.977, de 2009](#), e da [Lei nº 14.118, de 2021](#).

Parágrafo único. O disposto nesta lei poderá ser aplicado na convalidação de que trata o caput, desde que em benefício da operação e que não colida com as diretrizes previstas no art. 4º.

Art. 43. Ficam revogados:

I - o [parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514, de 1997](#);

II - os seguintes dispositivos da [Lei nº 11.977, de 2009](#):

- a) o § 2º do art. 4º;
- b) os § 2º e § 17 do art. 6º-A;
- c) o inciso III do caput do art. 7º-B; e
- d) o § 1º-B do art. 20.

III - os seguintes dispositivos da [Lei nº 14.118, de 2021](#):

- a) os [art. 1º a art. 16](#); e
- b) o [art. 25](#).

IV - os seguintes dispositivos da [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#):

- a) alínea 'b' do inciso XVII e § 10º do art. 5º
- b) o art. 6º-B;
- c) o inciso III do § 3º do art. 9º;



- d) o § 3º-B do art. 9º;
- e) o § 3º-C do art. 9º;
- f) os § 12, 15 a 17 do art. 9º; e
- g) o § 3º-A do art. 20-D.” (NR)

Art. 44. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em de de 2023.

Deputado MARANGONI

Relator



COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO AO RELATÓRIO
APRESENTADO NA COMISSÃO MISTA DESTINADA A EMITIR
PARECER SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 15 DE
FEVEREIRO DE 2023

Da COMISSAO MISTA, sobre a Medida Provisória nº 1.162, de 15 de fevereiro de 2023, que *Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.*

Relator: Deputado **MARANGONI**

Na 7ª reunião da Comissão Mista da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, iniciada em 31 de maio de 2023, apresentamos relatório perante esta Comissão acompanhado de Projeto de Lei de Conversão (PLV). Na ocasião, foi concedida vista coletiva da matéria.

Na presente complementação, acatando sugestões de arlamentares membros desta Comissão Mista e aperfeiçoando o texto já apresentado, alteramos os seguintes dispositivos do PLV: a ementa para incluir as legislações alteradas; art. 8º para incluir o inciso IX a fim de incluir como grupo prioritário os povos tradicionais e quilombolas, acatando emenda da deputada Silvia Waiãpi; o art. 17, retirando o RET, que já está contemplado no texto com alteração da Lei n 10.931, de 2004, para incluir na proposta a elaboração de relatório análise quantitativa e qualitativa das operações em conclusão, tendo por fundamento a necessidade de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, considerando o exponencial número de construções



paralisadas ou atrasadas no país; o art. 27 para exclusão do inciso II do art. 81, pois que o mesmo se trata de alteração do Fundo de Universalização dos Serviços de Telecomunicações (FUST), criação um novo fundo, podendo gerar confusão acerca da existência do FUST; inciso XIII do art. 6º para exclusão da referência ao FCVS pois que não será objeto da análise apresentada, renumerando os incisos; o inciso XIII do art. 3º, §10 do art. 4º, e o inciso XIII do art. 6º para melhoria da redação de texto; art. 26 para inclusão de parágrafos para permitir que o FDS financie a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais, na Lei nº 8.677, de 1993; Art. 29 para inclusão do §5º para permitir que o FAR financie a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais, na Lei nº 10.188, de 2001; art. 32, para alterar o §4º do art. 8º-A da Lei nº 11.977, de 2009 para que o prazo a ser prorrogado seja exequível para a conclusão de obras inacabadas de Oferta Pública; o art. 35, para adequar a Lei nº 13.465, de 2017, que trata da emissão da Certidão de Regularização Fundiária, da permissão de utilização de recursos para projetos e obras de vias de acesso, iluminação pública, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais; art. 39 para incluir no inciso IV a possibilidade garantias de crédito rural ou cédulas e títulos de crédito do agronegócio a fim de que possam ser apresentados ao registro eletrônico; art. 43 para adequação das revogações a serem realizadas; e outras melhorias redacionais. Além disso, exclusão do inciso III renumerando o IV para VIII, do parágrafo primeiro do art. 6. da Lei n. 14.382, previsto no art. 39 do PLV, e exclusão do art. 38 da Lei 9.514, previsto no art. 28 do PLV.

Assim, nosso voto é:

- a) pelo atendimento dos pressupostos constitucionais da Medida Provisória nº 1.162, de 2023;
- b) pela inconstitucionalidade das Emendas nº 61, 70, 77, 80, 154, 159, 165, 190, 191, 192, 203, 206, 248, e 296, também por versarem sobre matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da referida Medida Provisória;
- c) pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das demais emendas;



d) pela adequação orçamentária e financeira da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e, quanto às Emendas:

d1) pela inadequação orçamentária e financeira das Emendas nº 3, 18, 24, 70, 144, 197, 204, 207 e 257;

d2) pela não implicação sobre as despesas ou receitas públicas das demais emendas;

e) no mérito:

e1) pela aprovação da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e pela aprovação total ou parcial das Emendas nº 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 29, 31, 33, 34, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 56, 63, 67, 92, 103, 118, 121, 122, 126, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 138, 143, 149, 157, 161, 163, 168, 169, 170, 177, 185, 189, 194, 195, 199, 201, 211, 212, 214, 218, 220, 221, 222, 226, 244, 245, 252, 253, 254, 255, 275, 278, 287, 292 e 298, na forma do Projeto de Lei de Conversão anexo a este Parecer; e

e2) pela rejeição das demais emendas.



PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº , DE 2023

(Medida Provisória nº 1.162, de 2023)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, a Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.



O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determina os artigos 3º e 6º da Constituição Federal.

Art. 2º São objetivos do Programa:

I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;

II - ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;

III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;

IV - estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática, energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;

V - apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento e ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;

VI – fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população



de

baixa renda;

VIII – fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos

públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais;

IX - gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis; e

X - estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Art. 3º São diretrizes do Programa:

I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda, compreendidas nas alíneas “a” dos incisos I e II do artigo 5º desta lei;

II - concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

III - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;

IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade e com



localização que privilegie a integração com centros urbanos, de forma a não prejudicar o nível do custo de vida e a segurança pública dos usuários;

VI - cooperação federativa e fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#);

VII - estímulo à inovação e aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança, da acessibilidade e da habitabilidade da construção de habitações e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social;

VIII - sustentabilidade econômica, social, energética e ambiental dos benefícios habitacionais, inclusive com estímulo aos estudos de exploração comercial dos ativos ambientais gerados pelo Programa;

IX - transparência e monitoramento com relação à execução física e orçamentária dos benefícios habitacionais e à participação dos atores envolvidos, incluída a divulgação dos valores de subvenção concedidos e dos benefícios gerados;

X - conclusão de investimentos iniciados e cumprimento de compromissos pregressos, exceto se comprovada inviabilidade;

XI - utilização de sistemas operacionais, soluções de projeto, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia;

XII - promoção de adensamento urbano adequado à integração eficiente das unidades habitacionais com a infraestrutura de transporte e serviços necessários ao atendimento da população;

XIII - promoção de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para todos os empreendimentos do Programa executados por autoconstrução, autogestão, mutirão ou administração direta;

XIV - incentivo à gestão, construção e reforma de unidades habitacionais pelas próprias famílias beneficiárias, quando organizadas por meio de associações e cooperativas habitacionais, garantida a assistência



técnica gratuita;

XVI - redução das desigualdades sociais, regionais, culturais e informacionais do País, inclusive através da instalação de infraestrutura de acesso a serviços de telecomunicação que permita o provimento de conexão à internet e de serviço de telecomunicações destinado à distribuição de conteúdo audiovisual.

XVII - garantia da pluralidade de agentes promotores e financeiros, especialmente os públicos;

XVIII - incentivo à requalificação e retrofit de prédios degradados, não utilizados, subutilizados, localizados nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, priorizando os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles com até 200 (duzentas) unidades habitacionais;

XIX - Promover iniciativas cooperativas de geração de renda e fortalecimento da organização comunitária, por meio de investimentos no Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), com duração de até 2 (dois) anos no pós-obra, nos termos de regulamento do Ministério das Cidades.

XX - Nos termos do inciso III, do art. 3º, a União deverá priorizar projetos em municípios que apliquem os mecanismos de garantia da função social da propriedade, conforme previsão da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2021.

Art. 4º Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;

II - provisão subsidiada de unidades habitacionais derivadas da requalificação ou retrofit de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, priorizando-se os localizados em áreas centrais e históricas e os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles que resultem em até 200 (duzentas) unidades;

III - provisão financiada de unidades habitacionais novas,



usadas, requalificadas retrofitadas, que serão consideradas novas, em áreas urbanas ou rurais;

IV - fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas;

V - provisão de lotes urbanizados, dotados da adequada

infraestrutura;

VI - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais;

VII - apoio financeiro a programas e ações habitacionais de interesse social desenvolvidos por Estados e Municípios;

VIII – Moradia Primeiro;

IX – regularização fundiária.

§ 1º As linhas de atendimento deverão ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma dos dispositivos autoaplicáveis desta lei e das regulamentações do Ministério das Cidades, observada a legislação aplicável.

§ 2º As unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos sob a forma de cessão, de doação, de locação, de comodato, de arrendamento ou de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis.

§ 3º Serão admitidas aquisições pelo FAR e FDS de unidades habitacionais providas com base nos incisos I, II e III do *caput* por meio de programas e ações desenvolvidos por órgãos e entidades da administração descentralizada de quaisquer entes federativos, incluídas as parcerias público- privadas.

§ 4º Exclusivamente para os fins desta lei consideram-se unidades habitacionais requalificadas ou retrofitadas aquelas oriundas da recuperação total ou parcial de imóveis ou edifícios tombados, degradados, não utilizados ou subutilizados, não se tratando de unidades



isoladas meramente reformadas.

§ 5º A implementação das linhas de atendimento deverá priorizar a pluralidade de agentes promotores e financeiros, em articulação com todos os entes federativos, por meio de seus órgãos e entidades descentralizadas responsáveis pela execução das políticas de desenvolvimento urbano e habitação, e com sociedade civil organizada.

§ 6º As unidades imobiliárias consideradas aptas, nos termos do inciso XIII do Art. 3º e inciso II do art. 4º, devem ter sido concluídas e entregues no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei;

§ 7º No âmbito do programa, a linha de atendimento da provisão de lotes urbanizados contará com os seguintes instrumentos e diretrizes:

I – aplicação dos recursos previstos no art. 6º.

II - redução ou desconto de emolumentos de atos nos termos do arts. 42 e 43 da Lei nº 11.977, de 2009;

III - os investimentos e custeio das obras não incidentes do empreendimento de parcelamento de solo, de implantação de redes de energia, saneamento, pavimentação, terraplenagem e drenagem, poderão compor o investimento do programa na modalidade de financiamento ou subsídio;

IV – implementação da infraestrutura de saneamento básico externa será responsabilidade do prestador de serviço público de saneamento básico, nos termos do caput do artigo 18-A da Lei 14.026, de 2020; e

V – assistência técnica para o projeto e a construção de edificação em lote urbanizado para o adequado padrão construtivo.

§ 9º O Programa poderá oferecer ao beneficiário a provisão de lote urbanizado e a construção da unidade imobiliária, compreendendo a aquisição financiada ou subsidiada de material de construção.

§ 10. Para os lotes urbanizados produzidos no âmbito do



PMCMV, o investimento realizado pelo empreendedor na rede de distribuição de energia elétrica será revertido em subsídio ou desconto em tarifa aos proprietários de lote, nos termos do regulamento, na proporção do impacto do investimento na sua tarifa, conforme regulamento.

§ 11. Nos termos do inciso I do §2º do art. 4, o Ministério das Cidades, por ato regulamentador próprio, poderá estabelecer valores diferenciados para as unidades habitacionais, consideradas as desigualdades regionais do país.

Art. 5º O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e

II - famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais);

b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).



§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí- los.

§ 2º A atualização dos valores de renda bruta familiar deverá ser realizada anualmente, mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

Art. 6º O Programa será constituído pelos seguintes recursos, a serem aplicados com observância à legislação específica de cada fonte e em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis e nos planos de aplicação anuais:

- I - dotações orçamentárias da União;
- II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 2005](#);
- III - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a [Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001](#);
- IV - Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, de que trata a [Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993](#);
- V - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de que trata a [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#);
- VI - Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
- VII – Emendas Parlamentares;
- VIII - operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;
- IX - contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;
- X - doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de



que tratam os incisos II, III, IV e V; e

XI - outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais.

XII - doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;

XIII - Recursos do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil (Funcap), quando os recursos orçamentários e financeiros constantes dos incisos I a IX não estiverem disponíveis e o beneficiário tenha tido o único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes ou esteja em estado de vulnerabilidade a desastres ambientais iminentes, reconhecidos pelos órgãos competentes.

§ 1º As operações contratadas nos termos do inciso VI deste artigo, poderão abranger as parcerias público-privadas, promovidas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

§ 2º A União fica obrigada, por meio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras, a repassar aos entes Estadual, Distrital e Municipal, a título de transferência obrigatória, fundo a fundo ou por meio da celebração de convênio, contrato de repasse ou instrumentos congêneres, no mínimo 5% (cinco por cento) da soma dos recursos definidos

nos incisos de I a IV, do art. 6º, além dos recursos previstos no inciso VII, do art. 6º, podendo ser utilizados para:

- I – Retomada de obras paradas;
- II – Obras de retrofit ou requalificação;
- III – Obras em municípios de até 50 (cinquenta) mil habitantes.

§ 3º Os repasses referidos no parágrafo anterior ficarão condicionados à existência e funcionamento em âmbito Estadual, Distrital ou Municipal de fundo, órgão ou entidade da administração descentralizada responsáveis pela execução das políticas públicas de desenvolvimento urbano ou habitação;



§ 4º A gestão e a movimentação financeira dos recursos de que trata o § 3º deste artigo ocorrerão por meio de conta bancária específica aberta em instituição financeira pública indicada pelo ente Estadual, Distrital ou Municipal, em nome do fundo, órgão ou entidade destinatária dos recursos.

§ 5º Os fundos, órgãos ou entidades destinatárias dos recursos ficam obrigadas a fornecer e atualizar dados e informações habitacionais integradas aos sistemas nacionais, nos termos estabelecidos em ato do Ministro das Cidades.

§ 6º A instituição financeira de que trata o § 3º disponibilizará as informações relacionadas com as movimentações financeiras ao Ministério das Cidades por meio de aplicativo que identifique o destinatário do recurso.

§ 7º Ainda com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacionais de que trata esta lei, observada a legislação aplicável e regulamento do Ministério das Cidades, ficam os beneficiários finais ou dos agentes promotores e financeiros autorizados a oferecer ou receber contrapartidas pecuniárias, em bens imóveis ou execução de obras e serviços para complementação dos valores de investimento das operações ou retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa, dispensada a participação financeira da família de que faça parte beneficiário do BPC ou da família participante do Programa Bolsa Família.

§ 8º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão complementar o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.

§ 9º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções



destinadas à habitação de interesse social.

§ 10. A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa priorizará quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1.

§ 11. A Lei do ente federativo deve conter as seguintes isenções dos tributos, cujas operações decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do caput, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos:

- I – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis;
- II - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação;
- III– Imposto Predial e Terriotrial Urbano.

§ 12. Serão priorizados nas seleções os entes federativos que, no âmbito de suas competências, concederem isenções tributárias para fins dos programas de que trata esta lei.

§ 13. A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa terá prioridade no recebimento de novas moradias quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1, devendo incentivar no mínimo duas das seguintes condições:

I - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Coeficiente de Aproveitamento (CA) específico;

II - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Gabarito (andares máximos permitidos para a construção sobre o terreno) específico;

III - Diminuir a exigência de vagas de estacionamento, dentro dos condomínios, sobre a quantidade de HIS que será produzida;



IV - Isenção de taxas de Outorgas Onerosas do direito de construir;

V - Flexibilizar a legislação urbanística municipal.

§ 14. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, quando da produção de novas habitações de interesse social, promoverão a inserção completa dos dados familiares no cadastro para registro das informações dos contratos de financiamento habitacional, ativos e inativos, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e dos programas habitacionais e sociais do governo federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), através de mapeamento completo e histórico do ente federativo, no âmbito de sua competência, de todos os atendimentos de habitação de interesse social já realizados pelo ente federativo, no que tange as famílias já atendidas:

I - Urbanização;

II - Regularização Fundiária;

III - Concessão de Cartas de Crédito; e

IV - Produção Habitacional.

§ 15. Os órgãos de aprovação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e todas as Concessionárias de serviços públicos priorizarão as análises e as aprovações de projetos de novas habitações de interesse social no Programa, no âmbito de sua competência, para famílias Faixa Urbano 1.

§ 16. O Ministério das Cidades atenderá famílias enquadradas na Faixa 1, residentes em municípios com população igual ou inferior a 80 (oitenta) mil habitantes, preferencialmente, com recursos de que trata o inciso I e III do caput, na modalidade de oferta pública, para habilitação de Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, inclusive bancos digitais, Sociedades de Crédito Direto, Cooperativas de Crédito e os Agentes Financeiros referidos nos incisos I a XII do art. 8º. Da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 17. Para participar da Oferta Pública as instituições e agentes financeiros previstos no parágrafo anterior, deverão comprovar que possuem pessoal técnico especializado, próprio ou terceirizado, nas áreas



de engenharia civil, arquitetura, economia, administração, ciências sociais, serviço social e jurídico.

§ 18. Comprovada a viabilidade do empreendimento para a construção de unidades habitacionais urbanas ou requalificação de imóveis urbanos, as entidades públicas e privadas sem fins lucrativos, poderão receber valores adiantados referentes aos custos técnicos dos projetos que necessariamente devem ser submetidos aos órgãos competentes para aprovação, nos termos de regulamentação própria do Ministério das Cidades.

§ 19. A gestão operacional dos recursos o Orçamento Geral da União será efetuada pela Caixa Econômica Federal, quando destinados a:

I - complementar os descontos concedidos pelo FGTS;

II - atender as famílias residentes em áreas rurais, quando a concessão for concedida diretamente a pessoa física; ou

III – alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar equilíbrio econômico e financeiro das operações realizadas pelas instituições ou agentes financeiros, incluídos os custos de alocação de remuneração e de perda de capital, e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial.

Art. 7º O disposto nos [art. 20 a art. 32 da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam do FGHab, e nos [art. 42 a art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam de custas e emolumentos cartorários, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 8º Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais, com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:

I - que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;



II - de que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na [Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, inclusive as portadoras de Transtorno do Espectro Autista, conforme Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados à deficiência apresentada;](#)

b) pessoas idosas, conforme o disposto na [Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003](#), devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados para a melhor idade;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na [Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990](#);

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme lei orgânica da assistência social nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993;

IV - em situação de emergência ou calamidade que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;

V - em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;

VI - em situação de rua;

VII – que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006; e

VIII - famílias residentes em área de risco;

IX - povos tradicionais e quilombolas.

§ 1º De forma complementar, deverão ser também observadas outras prioridades sociais estabelecidas em leis específicas ou compatíveis com as linhas de atendimento do Programa, como a [Lei nº 12.288, de 20 de julho de 2010](#), entre outras.



§ 2º Observado o disposto no caput, o Ministério das Cidades poderá estabelecer critérios complementares, conforme a linha de atendimento do Programa, e facultar aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades privadas sem fins lucrativos, quando promotoras de benefícios habitacionais, a inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais.

Art. 9º A subvenção econômica destinada à pessoa física no ato da contratação que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia por meio do Programa será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no [art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990](#), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País;

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do orçamento geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no caput não se aplica à família que se enquadre em



uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento;

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha nua-propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes; e

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o caput poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.



Art. 10. Os contratos e os registros efetivados no âmbito do Programa serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos [art. 1.647](#), [art. 1.648](#) e [art. 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) - Código Civil.

§ 1º O contrato firmado na forma prevista no caput será registrado no cartório de registro de imóveis competente, com a exigência de simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens.

§ 2º Na hipótese de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido, construído ou regularizado no âmbito do Programa na constância do casamento ou da união estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 3º Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade do imóvel construído ou adquirido será registrado em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de financiamento firmados com recursos do FGTS.

§ 5º As mulheres vítimas de violência doméstica ou familiar que estejam sob medida protetiva de urgência estão autorizadas a realizar o distrato dos contratos de compra e venda antes do prazo final contratual, sendo-lhe permitido ser beneficiada em outra unidade habitacional, independente do registro no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

Art. 11. Observadas as atribuições contidas em legislação específica, compete:

I - ao Ministério das Cidades:



a) gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa;

b) monitorar, avaliar, inclusive por meio de pesquisa de satisfação dos beneficiários, e divulgar periodicamente os resultados obtidos pelo Programa, de forma a assegurar a transparência e a publicidade de informações;

c) garantir as condições adequadas para execução do programa e recepção das moradias, com infraestrutura, pavimentação, projetos

de saneamento básico, iluminação e demais necessidades estruturais necessárias ao cumprimento integral do programa.

II – aos demais órgãos e entidades da Administração Pública

Federal:

a) fornecer ao Ministério das Cidades os dados e informações

necessárias para o monitoramento e avaliação do Programa;

b) fomentar a avaliação do Programa, inclusive entre órgãos e entidades de pesquisa, garantindo a proteção dos dados pessoais e o sigilo bancário das operações, na forma da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018;

III - aos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa, exercer as atribuições estabelecidas nas leis que os instituïrem;

IV - aos operadores de fundos financiadores do Programa, estabelecer mecanismos e procedimentos operacionais necessários à realização de ações do Programa, em conformidade com as diretrizes



aprovadas pelos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa e pelo Ministério das Cidades, quando for o caso;

V - às instituições financeiras, aos agentes financeiros ou à mandatária da União, adotar mecanismos e procedimentos necessários à realização de ações do Programa e participar de acordo com a sua capacidade técnica e operacional, na forma regulamentada pelos operadores dos fundos financiadores do Programa, pelo Ministério das Cidades e pelos órgãos colegiados gestores dos fundos financiadores do Programa;

VI - aos Governos estaduais, distrital e municipais, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores, implementar e executar seus programas habitacionais em articulação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, garantir as condições adequadas para a sua execução e recepcionar, operar e manter os bens públicos gerados pelos investimentos do Programa;

VII - às entidades privadas com ou sem fins lucrativos destinadas à provisão habitacional, executar as ações e as atividades do Programa, respeitadas a legislação específica relativa aos recursos financiadores;

VIII - aos empreendedores habitacionais, executar as ações e exercer as atividades do Programa, na qualidade de incorporadores, de prestadores de serviço, de executores ou de proponentes, conforme o caso;

IX - às famílias beneficiárias do Programa:

a) fornecer dados e documentos;

b) assumir o financiamento, quando for o caso;

c) honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, serviços urbanos e taxa condominial, quando for o caso;

d) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, com observância à finalidade a que se destinam;

e) participar das ações de trabalho social previstas nas



operações contratadas; e

f) manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão.

Art. 12. A participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a linha de atendimento, que poderá ser estabelecer instrumento contratual no qual sejam estabelecidos direitos e obrigações entre os partícipes e sanções aplicáveis após o devido processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 1º O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

§ 2º Fica facultado ao fundo financiador promover a recuperação de unidades habitacionais sem condições de habitabilidade, para promover a sua reinserção no Programa ou a sua desmobilização, observada a regulamentação específica do Ministério das Cidades.

§ 3º A malversação dos recursos do Programa pelos agentes, por culpa ou dolo, ensejará a devolução do valor originalmente disponibilizado, acrescido de juros e de atualização monetária a serem estabelecido em regulamento do Ministério das Cidades, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação.

§ 4º Os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo ou comissivo, contribuírem para a aplicação indevida dos recursos poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, sem prejuízo do dever de ressarcimento dos danos causados e da incidência das demais sanções civis, administrativas e penais aplicáveis.

§ 5º O disposto no art. 7º-D da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.



Art. 13. Respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a vinculação necessária às linhas de atendimento do Programa, são passíveis de compor o valor de investimento e o custeio da operação, entre outros:

I - elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais de infraestrutura, de equipamentos públicos, de mobilidade, de saneamento, urbanísticos e habitacionais;

II - aquisição de imóveis;

III - regularização fundiária urbana, nos termos do disposto na [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#);

IV - aquisição ou produção de unidades ou de empreendimentos habitacionais;

V - melhoria, ampliação e recuperação de unidades habitacionais, inclusive daquelas destinadas à adequação ambiental e climática;

VI - requalificação de imóveis;

VII - execução de obras de implantação de equipamentos públicos, inclusive educacionais e culturais, de mobilidade, de saneamento e de infraestrutura, incluídas as de instalação de equipamentos de energia solar fotovoltaica, ou geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração alcançadas pela Lei nº 14.300, de 6 de 2022, ou as que contribuam para a redução do consumo de água em unidades imobiliárias;

VIII - prestação de assistência técnica ou de serviços técnicos profissionais, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, no que couber;

IX - ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com famílias beneficiárias das intervenções habitacionais;

X - elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações;



XI - aquisição de bens destinados a apoiar os agentes públicos ou privados envolvidos na implementação do Programa;

XII - produção de unidades destinadas à atividade comercial;

XIII - elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo;

XIV - aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação;

XV - administração de obras sob gestão de entidade privada sem fins lucrativos;

XVI - custeio de despesas com taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, remuneração de agentes operadores e financeiros, entre outras, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário;

XVII - implementação de infraestrutura e demais ações para prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

XVIII – obras para provisão de lotes urbanizados, incluídos os serviços de pavimentação, terraplenagem e drenagem; e

XIX – aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação.

§ 1º Na produção subsidiada de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, compete ao prestador dos serviços públicos de distribuição de energia elétrica disponibilizar infraestrutura de rede e instalações elétricas até os pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades habitacionais atendidas pelo Programa.

§ 2º A agência reguladora instituirá regras para que o



empreendedor imobiliário invista em redes de distribuição de energia elétrica, com a identificação das situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório da concessionária, hipótese em que fará jus ao ressarcimento por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e daquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, hipótese em que não fará jus ao ressarcimento.

§ 3º A União poderá destinar bens imóveis a entes públicos e privados, dispensada alteração legislativa específica, mediante atendimento prioritário a famílias da Faixa Urbano 1, observado o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e na regulamentação correlata, contemplando destinação, entre outros:

I - ao FAR e ao FDS; e

II - a entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos.

§ 4º O investimento e o custeio da operação para execução de obras de infraestrutura vinculadas aos empreendimentos habitacionais poderão ser subsidiados ou financiados pelos recursos do Programa previstos no art. 6º desta Lei.

§ 5º Os contratos de execução de unidades habitacionais deverão prever cláusula de reajuste pela variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), nos termos da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, tendo como termo inicial a apresentação da proposta e termo final a efetiva assinatura dos contratos.

§ 6º Para as operações firmadas no âmbito do FAR, com data de contratação posterior a 2018, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com verificação quantitativa e qualitativa das operações inconclusas.

§ 7º Nas operações previstas no parágrafo anterior, a subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente



Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por unidade habitacional, nos termos do regulamento do Ministério das Cidades, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

§ 8º Fica estabelecido que os prestadores de serviços públicos e as concessionárias de saneamento são obrigados a receber e assumir a gestão das infraestruturas externas aos condomínios que forem implantadas, em consequência de unidades habitacionais produzidas pelo Programa.

§ 9º A geração distribuída solar fotovoltaica, na modalidade remota, ocorrerá por meio de consórcio, cooperativa, condomínio civil voluntário ou edifício ou qualquer outra forma de associação civil, constituídas pelas lideranças locais, observada a Lei nº 14.300, de 5 de janeiro de 2022.

§ 10. O Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata esta lei, subsidiará a capacitação das lideranças locais para operação e manutenção dos sistemas fotovoltaicas, locais ou remotos, ou de outras fontes renováveis.

§ 11. A União poderá instituir os seguintes subsídios, para compor o valor de investimento e o custeio de operação complementar, mediante ato regulamentar próprio:

I - Subsídio Verde: aporte complementar para projetos com uso de tecnologias sustentáveis e ambientais;

II - Subsídio Localização: aporte complementar para empreendimentos com proximidade de equipamentos públicos e privados urbanos, de polos de oferta de emprego e integrados plenamente à malha de transporte público;

III - Subsídio Qualificação: aporte complementar para empreendimentos que incluam construção de áreas comerciais e equipamentos públicos.

Art. 14. Na hipótese de que trata o § 3º, art. 13, o destinatário do imóvel poderá fazer a locação ou o arrendamento de parcela



do imóvel não prevista para uso habitacional, bem como a alienação de unidades imobiliárias, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.

Art. 15. Na produção de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, sem prejuízo das demais garantias obrigatórias exigidas na legislação, nos termos de regulamentação do Ministério das Cidades, poderá ser exigida do empreendedor responsável pela construção a contratação de apólices, tais como:

I - seguro garantia executante construtor;

II - seguro garantia para término de obras, incluída infraestrutura não incidente;

III - seguro de responsabilidade civil e material;

IV - seguro riscos de engenharia;

V - seguro habitacional de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

Art. 16. Os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento dos projetos, das obras e dos serviços serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a necessária vinculação às linhas de atendimento, observados os seguintes aspectos:

I - acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas, nos termos do disposto na [Lei nº 13.146, de 2015](#), e na [Lei nº 10.741, de 2003](#).

II - sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática da solução implantada, dada preferência a soluções para acesso a fontes de energias renováveis, como as solares e eólicas, equipamentos de maior eficiência energética, reuso de água, aproveitamento de águas pluviais, acesso a banda larga de internet e materiais de construção de baixo carbono, incluídos aqueles oriundos de reciclagem;



III – conforto ambiental da unidade habitacional, de forma a promover qualidade de vida às famílias beneficiadas.

Parágrafo único. A regulamentação de que trata o caput deste artigo deverá prever alternativas que possibilitem a diferenciação dos projetos de acordo com as particularidades climáticas, culturais e sociais locais.

Art. 17 Para as operações firmadas no âmbito do FAR, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com análise quantitativa e qualitativa das operações em conclusão de obras contratadas a paritr de 1º de dezembro de 2018.

Parágrafo único. A subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por UH, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

Art. 18. Nas obras realizadas no âmbito do Programa, as medições pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias deverão ser reajustadas com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC do período, excetuadas aquelas financiadas com recurso de que trata o inciso V do art. 6º.

Art. 19. O Poder Executivo federal estabelecerá:

I - critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas e demais limites contratuais financeiros aplicáveis a cada linha de atendimento e faixa de renda do Programa;

II - metas e benefícios destinados às famílias, em consonância com as prioridades estabelecidas no art. 8º, conforme localização e população do Município ou do Distrito Federal e as faixas de renda, respeitadas as atribuições legais sobre cada fonte de recursos, os limites estabelecidos nesta lei e a disponibilidade orçamentária e financeira;

III - remuneração devida aos agentes operadores e financeiros para atuação no âmbito do Programa, bem como periodicidade



de reajuste, quando couber;

IV - metas e formas de aferição de redução de gases de efeito estufa associada aos projetos financiados;

V - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta lei deverá ocorrer anualmente, conforme disposto no § 2º do art. 5º desta lei;

VI – instrumentos e medidas específicas para prevenção e mitigação da inadimplência e do abandono das unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias, especialmente as de baixa renda.

Art. 20. O Ministério das Cidades estabelecerá:

I - forma de divulgação das informações relativas a dispêndio de recursos, projetos financiados, unidades produzidas e reformadas, famílias atendidas, índices de inadimplência verificados e indicadores de desempenho, a serem publicadas periodicamente;

II - critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, incluídas as cooperativas e associações habitacionais, para atuação nas linhas de atendimento do Programa;

III - valor, número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa;

IV - procedimentos para seleção de beneficiários e regras para execução do trabalho social; e

V - valores e limites de renda e de subvenções destinadas à conclusão das operações contratadas nos termos do disposto na [Lei nº 11.977, de 2009](#).

Art. 21. O Decreto- Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

.....”



§ 2º Será exigida autorização legislativa para a desapropriação dos bens de domínio dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal pela União e dos bens de domínio dos Municípios pelos Estados.

§ 2º-A Será dispensada a autorização legislativa a que se refere o § 2º quando a desapropriação for realizada mediante acordo entre os entes federativos, no qual serão fixadas as respectivas responsabilidades financeiras quanto ao pagamento das indenizações correspondentes.

.....” (NR)

“Art. 3º Poderão promover a desapropriação mediante autorização expressa constante de lei ou contrato:

I – os concessionários, inclusive aqueles contratados nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, permissionários, autorizatários e arrendatários;

II – as entidades públicas;

III – as entidades que exerçam funções delegadas do Poder Público; e

IV – o contratado pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso IV do caput, o edital deverá prever expressamente:

I – o responsável por cada fase do procedimento expropriatório;

II – o orçamento estimado para sua realização; e

III – a distribuição objetiva de riscos entre as partes, incluído o risco pela variação do custo das desapropriações em relação ao orçamento estimado.”



(NR)

“Art. 4º

Parágrafo único. Quando a desapropriação executada pelos autorizados a que se refere o art. 3º destinar-se a planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, previstos no Plano Diretor, o edital de licitação poderá prever que a receita decorrente da revenda ou da utilização imobiliária integre projeto associado por conta e risco do contratado, garantido ao Poder Público responsável pela contratação, no mínimo, o ressarcimento dos desembolsos com indenizações, quando estas ficarem sob sua responsabilidade.” (NR)

“Art. 4º-A. Quando o imóvel a ser desapropriado caracterizar-se como núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e seu regulamento, o ente expropriante deverá prever, no planejamento da ação de desapropriação, medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias a que se refere o caput incluem a realocação de famílias em outra unidade habitacional, a indenização de benfeitorias ou a compensação financeira suficiente para assegurar o restabelecimento da família em outro local, exigindo-se, para este fim, o prévio cadastramento dos ocupantes.

§ 2º Poderá ser equiparada à família ou à pessoa de baixa renda aquela ocupante da área que, por sua situação fática específica, apresente condição de vulnerabilidade, conforme definido pelo expropriante.”

“Art. 5º

.....

* C D 2 3 7 5 5 6 2 7 4 4 0 *



§ 4º Os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico.

§ 5º Aplica-se o disposto no § 4º nos casos de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, desde que seja assegurada a destinação prevista no referido plano de urbanização ou de parcelamento de solo.

§ 6º Comprovada a inviabilidade ou a perda objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no Decreto expropriatório, o expropriante deverá adotar uma das seguintes medidas, nesta ordem de preferência:

I - destinar a área não utilizada para outra finalidade pública; ou

II - alienar o bem a qualquer interessado, na forma prevista em lei, assegurado o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada.

§ 7º No caso de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, as diretrizes do plano de urbanização ou de parcelamento do solo deverão estar previstas no Plano Diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em lei municipal específica.” (NR)

“Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as



autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial.

Parágrafo único. Em caso de dano por excesso ou abuso de poder ou originário das inspeções e levantamentos de campo realizados, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal.” (NR)

“Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas nos art. 182, § 4º, inciso III, e art. 184 da Constituição.

§ 2º O disposto no caput aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições



decorrentes de atos do Poder Público.

§ 3º Nas ações referidas no § 2º, o Poder Público não será onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou da posse titulada pelo autor da ação.” (NR)

Art. 22. A [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 31-A.

.....

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e á entrega das unidades imobiliárias e de suas pertencas aos respectivos adquirentes.

.....” (NR)

Art. 23. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido se não houver ou quando:

I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

.....



§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

§ 5º Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.” (NR)

“Art. 176-B. O disposto no art. 176-A aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro:

I - de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;

II - de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação;

III - de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação;

IV - de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e

V - de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que tratam os § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.”

“Art. 195-B. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A.

.....

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de requerer a abertura de matrícula para seus bens, nos termos do caput, o Município poderá, em acordo com o Estado, requerer, em nome deste, a abertura de matrícula de imóveis urbanos estaduais situados nos limites do respectivo território municipal no registro de imóveis competente.

.....” (NR)

* C D 2 3 7 5 5 6 2 7 4 4 0 *



“Art. 213.

.....

§ 17. Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, mencionados no §10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante. Os interessados não identificados serão notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na rede mundial de computadores, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis, com as implicações previstas no §4º deste artigo.” (NR)

“Art. 221.

.....

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;

.....

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma; e

VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

.....

§ 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II do caput deste artigo, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firmas.

§ 6º Os contratos e termos administrativos mencionados no inciso VI deverão ser submetidos à qualificação registral pelo Oficial de Registro de Imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao

* C D 2 3 7 5 5 6 2 7 4 4 0 *



expropriado.” (NR)

“Art. 235.

.....

III - dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

.....

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham sido objeto da imissão provisória na posse.” (NR)

Art. 24. A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do loteador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas ao loteamento respectivo e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 2º O loteador responde pelos prejuízos que causar ao



patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do loteamento somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes componentes do loteamento, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

§ 5º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão administrados pelo Loteador.

§ 6º Nos loteamentos objeto de financiamento, a comercialização dos lotes deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 7º A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre os lotes integrantes do loteamento, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização desses lotes, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente loteador, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 18-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo loteador e,



quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto do loteamento para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de implantar o empreendimento.

Art. 18-C. A Comissão de Representantes, a Prefeitura e a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da implementação da infraestrutura, pelo prazo de termo de verificação da sua realização ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do loteador, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação dos lotes, de obra e de outros contratos eventualmente vinculados ao loteamento.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.



Art. 18-D. Incumbe ao loteador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada loteamento;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários ao loteamento, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da infraestrutura;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em pelo menos uma conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 18-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação;
e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.



Art. 18-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação do termo de verificação emitido pelo órgão público competente, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do loteador perante eventual instituição financiadora da obra;

Art. 18-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do loteador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, a obra até então realizada e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto do loteamento”.

“Art. 22.

.....

§ 1º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 3º. Somente a partir da emissão do TVEO (Termo de Verificação e Execução de Obras), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.” (NR)



“Art. 22-A. O Município poderá requerer que integre o seu domínio, a partir da data de registro do loteamento, as áreas gravadas com servidão de passagem para oleodutos ou redes de energia elétrica.”

“Art. 26.

.....

§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

.....” (NR)

Art. 25. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20

.....

§ 27. A critério do titular da conta vinculada do FGTS, em ato formalizado no momento da contratação do financiamento habitacional, os direitos aos saques de que trata o caput deste artigo, poderão ser objeto de alienação ou cessão fiduciária para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedida no âmbito do SFH, dispensados os prazos mencionados na alínea “b” do inciso V e o interstício mínimo de 2 (dois) anos do inciso VI, ambos deste artigo, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, mediante caucionamento dos depósitos a serem realizados na conta vinculada do trabalhador, exceto os previstos nos § 1º e § 2º do artigo 18 desta Lei.

§ 28. A vedação prevista no § 2º do art. 2º desta Lei não se aplica ao que dispõe o § 27.” (NR)



Art. 26. A [Lei nº 8.677, de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimentos de interesse social nas áreas de habitação popular, inclusive regularização fundiária e melhoria habitacional, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento, infraestrutura, desde que vinculada aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários.

§ 1º O FDS tem por finalidade o financiamento de projetos de iniciativa de pessoas físicas e de empresas ou entidades do setor privado, incluída a concessão de garantia de crédito de operações de financiamento habitacional, vedada a concessão de financiamentos a projetos de órgãos da administração direta, autárquica ou fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios ou de entidades sob seu controle direto ou indireto.

§ 2º O financiamento da infraestrutura de que trata o caput poderá contemplar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais.
(NR)

.....

“Art. 5º

.....

[§ 4º](#) O Conselho Curador se reunirá, em caráter ordinário, no mínimo, semestralmente, mediante convocação de seu Presidente, e, em caráter extraordinário, mediante convocação de qualquer um de seus membros, na forma estabelecida pelo Conselho Curador.

§ 4º-A Na falta da convocação para a reunião ordinária



pelo Presidente, de que trata o § 4º, qualquer um dos membros do Conselho Curador poderá fazê-lo, com antecedência mínima de quinze dias.

.....” (NR)

“Art. 12-B A União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a transferir recursos ao FDS para subvencionar a regularização fundiária e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física.”

Art. 27. A [Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 214-A. O fundo de que trata o art. 81 desta Lei poderá ser usado para subsidiar os custos de assinatura básica de telefonia, internet em banda larga e televisão por assinatura, de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida.

.....” (NR)

Art. 28. A [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

.....

§ 1º.....

.....

V – os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, se destinam, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste;

IV - a propriedade superficiária; ou

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades



delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.

.....” (NR)

“Art. 23.

§ 1º

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.” (NR)

“Art. 24.

.....

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.” (NR)

“Art. 27.

.....

§ 3º Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 4º Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

.....” (NR)

“Art. 37-C Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica.”(NR)

Art. 29. A [Lei nº 10.188, de 2001](#), passa a vigorar com



as seguintes alterações:

“Art. 1º

.....

§ 4º Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para:

.....

II - pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas habitacionais federais, as quais, não poderão ser impedidas de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

§ 5º O FAR poderá financiar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.” (NR)

Art. 30 A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil , passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225.

.....

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje; e

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão.” (NR)



“Art. 1.473.

.....

X - a propriedade superficiária; e

XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão.

.....” (NR)

Art. 31. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

.....

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social destinados a famílias, cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. A existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º.

§ 10º As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º e 8º serão definidas em



regulamento.

§ 11º Para os eventuais aportes de Estados e Municípios em projetos de construção e incorporação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, que forem contabilizados como receitas, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento).” (NR)

Art. 32. A [Lei nº 11.977, de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 6º-A

.....

[§ 1º](#) Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada.

§ 2º (Revogado)

.....

§ 5º

[I -](#) a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de cento e vinte meses, ressalvada a hipótese de quitação antecipada de que trata o inciso II;

[II -](#) poderá haver quitação antecipada do financiamento, conforme regulamentação do Ministério das Cidades; e

.....

[§ 7º](#) Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação da unidade habitacional, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.



.....

§ 9º O descumprimento contratual pela família beneficiária de operações financiadas pelo FAR e pelo FDS poderá ensejar a retomada do bem pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Ministério das Cidades para a destinação da unidade habitacional.

.....

§ 16. Os imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser objeto de desmobilização, pelo FAR ou FDS, por meio de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento, venda, ou outros negócios jurídicos compatíveis, em contrato subsidiado ou não, aos estados, Distrito Federal, aos municípios, aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas, às pessoas físicas e às entidades com ou sem fins lucrativos, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 17. (Revogado)

§ 18. Compete ao Ministério das Cidades regulamentar a exigência de participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do caput, inclusive por meio da ampliação do rol de dispensas de que trata o § 3º e da eventual renegociação de dívidas.

§ 19. A União fica autorizada a utilizar imóveis ociosos, de sua propriedade, nas regiões urbanas centrais com o objetivo voltado a sua requalificação para oferta de benefícios habitacionais, desde que o atendimento contemple exclusivamente famílias da Faixa Urbano 1, dentro dos seguintes moldes:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público;

II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e



acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando

associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade ambiental em região urbana, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.” (NR)

“Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até trinta dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR, os quais, não poderão ser impedidos de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

.....” (NR)

“Art. 8º-A O Ministério das Cidades, nas situações enquadradas nos incisos VI e VII do parágrafo único do art. 7º, deverá notificar, no prazo de sessenta dias, as instituições ou agentes financeiros para:

.....

§ 4º A manifestação de interesse a que se refere o § 2º possibilitará a prorrogação dos compromissos assumidos pelas instituições ou pelos agentes financeiros pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, contado a partir de 26 de agosto de 2020, para conclusão e entrega das unidades habitacionais.

.....” (NR)

“Art. 13.

.....



§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados o limite de renda definido para o PMCMV, as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal e as demais regras estabelecidas na regulamentação do Programa.” (NR)

“Art. 20. Fica a União autorizada a participar, observadas suas disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas dotações anuais, do FGHab, que terá por finalidades:

.....” (NR)

“Art. 42.

.....

§ 4º A redução prevista no inciso II do caput aplica-se às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 .” (NR)

“Art. 43-B. A redução prevista no inciso II do caput do art. 43 aplica-se também às operações com imóveis residenciais de empreendimentos fora do MCMV contratados com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020.” (NR)

“Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, com:

a) obrigatoriedade de construção de rampas de acesso nas calçadas e nos espaços públicos no âmbito do PMCMV

II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

III - condições de sustentabilidade das construções e dos espaços adequados e/ou destinados para animais domésticos (Pets) em cada unidade habitacional; (NR)

IV - uso de novas tecnologias construtiva;

V – condições de habitabilidade e sustentabilidade das



construções.

.....” (NR)

Art. 33. O art. 1º da [Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011](#), passa a vigorar acrescido do inciso XI, nos seguintes termos:

“Art. 1º

.....

XI - das obras e serviços de engenharia para infraestrutura, construção e requalificação, urbanização e regularização fundiária no âmbito das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação.

..... (NR)

Art. 34. A [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 784.

.....

§ 4º Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura.” (NR)

Art. 35. A [Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

Art. 30.....

§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta ou entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar Reurb-S ou E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta lei.



.....
 Art. 36.

.....
 § 6º Na hipótese de utilização, pelo Poder Público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, a mesma deverá ser anuída pelos autores ou de quem detenha os direitos autorais, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas na Reurb, do titular originário do domínio da área, na forma do inciso I do “caput” deste artigo, poderão ser caucionados ou averbados em alienação fiduciária e colocados em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o Poder Público como beneficiário da garantia estabelecida.”
 (NR)

“Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar de recursos financeiros públicos e privados

“§ 1º - Os projetos e obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, incluindo as ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos



proprietários poderão ser financiados com recursos do SBPE, FGTS, FAR, FDS, bem como por outras fontes de financiamento públicos, privados ou internacionais.

§ 2º - Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação do poder público, e que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas realizar as operações.

§ 3º - As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a REURB são as previstas no artigo 17 da Lei 9514/97, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 4º - O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados.

“Art. 37-B - Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de viabilizar a elaboração de projetos, indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S.

Parágrafo único - As Prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.”



.....
Art. 44.
.....

§ 8º O Oficial de Registro de Imóveis, ao abrir as matrículas individuais, decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de Proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo no campo relativo ao proprietário atual, texto fazendo menção de que o futuro proprietário será oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários.” (NR)

Art. 36. A [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“[Art. 17-A.](#) As instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes poderão fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada de que trata esta lei.

Parágrafo único. Os contratos preliminares de negócios imobiliários, em que seja parte alienante a loteadora ou a incorporadora, poderão fazer uso de assinatura eletrônica avançada, aprovada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Públicos (ONSERP) e qualificada, nos termos desta Lei.” (NR)

Art. 37. A [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“[Art. 75.](#)
.....

[XVIII - aquisição de excedente de energia elétrica de](#)



que trata o inciso VIII do art. 1º da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, junto a unidades consumidoras beneficiárias de programas sociais ou habitacionais das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal.

.....” (NR)

Art. 38. A Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, passa a vigorar nos seguintes termos:

“Art. 16.

.....

§ 2º O valor mínimo faturável aplicável aos participantes do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE), inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instituído pela Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, deve ter uma redução de no mínimo 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor mínimo faturável aplicável aos demais consumidores equivalentes, conforme regulação da Aneel.” (NR)

“Art. 24.

Parágrafo único. Caso o titular das unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida opte pela comercialização dos seus excedentes de energia elétrica, haverá obrigação, por parte da concessionária ou permissionária de distribuição de energia elétrica, na compra dos excedentes de energia elétrica, seguindo os Valores Anuais de Referência Específicos (VRES), conforme Art. 2º-B da Lei nº 10.848, de 15 de março de 2004. O valor monetário desta compra deverá ser destinado ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, que destina recursos ao Programa, conforme a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.” (NR)

“Art. 36-A. A unidade consumidora participante do SCEE poderá comercializar excedente de energia elétrica com órgãos públicos desde que seja



beneficiária de programa social ou habitacional das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal.”

Art. 39. A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 6º

§ 1º

.....

III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio, poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis e as referidas instituições financeiras arquivarão o instrumento contratual ou título em pasta própria.

.....

§ 4º O instrumento contratual a que se refere o inciso II do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.”
(NR)

Art. 40. Permanecerão submetidos às regras da Lei nº 11.977, de 2009, todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020, e à Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, todos aqueles contratados após 26 de agosto de 2020.

§ 1º Os contratos que venham a ser firmados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência das operações de que trata o caput poderão ser beneficiados pelas regras estabelecidas por esta Medida Provisória, conforme ato do Ministério das Cidades.



§ 2º Os empreendimentos habitacionais de que tratam o caput e o § 1º deste artigo para os quais não existam beneficiários qualificados obedecerão às mesmas faixas de renda e aos demais critérios de seleção, hierarquização, priorização e preferência dispostos nesta lei e nos demais regulamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 41. A partir da data de publicação da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, todas as operações com benefício de que trata o art. 3º integrarão o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 42. O Ministério das Cidades fica autorizado a convalidar atos administrativos preparatórios de operações futuras, praticados sob a vigência da [Lei nº 11.977, de 2009](#), e da [Lei nº 14.118, de 2021](#).

Parágrafo único. O disposto nesta lei poderá ser aplicado na convalidação de que trata o caput, desde que em benefício da operação e que não colida com as diretrizes previstas no art. 4º.

Art. 43. Ficam revogados:

I - o [parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514, de 1997](#);

II - os seguintes dispositivos da [Lei nº 11.977, de 2009](#):

- a) o § 2º do art. 4º;
- b) os § 2º e § 17 do art. 6º-A;
- c) o inciso III do caput do art. 7º-B; e
- d) o § 1º-B do art. 20.

III - os seguintes dispositivos da [Lei nº 14.118, de 2021](#):

- a) os [art. 1º a art. 16](#); e
- b) o [art. 25](#).

IV- os seguintes dispositivos da [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#):

- a) alínea 'b' do inciso XVII e § 10º do art. 5º
- b) o art. 6º-B;



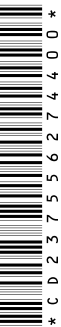
- c) o inciso III do § 3º do art. 9º;
- d) o § 3º-B do art. 9º;
- e) o § 3º-C do art. 9º;
- f) os § 12, 15 a 17 do art. 9º; e
- g) o § 3º-A do art. 20-D.” (NR)

Art. 44. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em de de 2023.

Deputado MARANGONI

Relator



ERRATA À COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO DO RELATÓRIO APRESENTADO NA COMISSÃO MISTA DESTINADA A EMITIR PARECER SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 15 DE FEVEREIRO DE 2023

Da Comissão Mista sobre a Medida Provisória nº 1.162/2023, que *Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.*

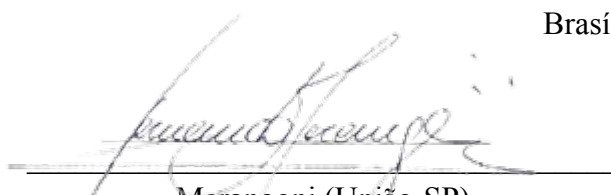
Relator: Deputado MARANGONI

Em reunião de votação do relatório, no dia 01/06/2023, foi apresentada complementação de voto. Após considerações feitas em plenário, o relator acatou as seguintes alterações, que passam a fazer parte do relatório:

No Projeto de Lei de Conversão, o art. 39, que altera a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, o inciso III do § 1º do art. 6º deve ser renumerado para inciso IV.

Ainda no art. 39 do PLV, deve ser acrescido o inciso III no § 4º do art. 6º, passando a constar a seguinte redação: “§ 4º O instrumento contratual a que se referem os incisos II e III do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes”.

Brasília, 01 de junho de 2023.


Marangoni (União-SP)
Relator da Comissão Mista





Relatório de Registro de Presença
CMMPV 1162/2023, 31/05/2023*, 7ª Reunião
Comissão Mista da Medida Provisória nº 1162, de 2023

Bloco Parlamentar Democracia (UNIÃO, MDB, PODEMOS, PDT, PSDB)			
TITULARES		SUPLENTE	
EDUARDO BRAGA	PRESENTE	1. MARCELO CASTRO	PRESENTE
GIORDANO	PRESENTE	2. VENEZIANO VITAL DO RÊGO	
EFRAIM FILHO	PRESENTE	3. JAYME CAMPOS	
STYVENSON VALENTIM		4. MARCOS DO VAL	PRESENTE
WEVERTON	PRESENTE	5. ALESSANDRO VIEIRA	PRESENTE

Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (REDE, PT, PSB, PSD)			
TITULARES		SUPLENTE	
ANGELO CORONEL	PRESENTE	1. JUSSARA LIMA	PRESENTE
DANIELLA RIBEIRO		2. MARGARETH BUZETTI	
TERESA LEITÃO	PRESENTE	3. BETO FARO	PRESENTE
JORGE KAJURU	PRESENTE	4. CHICO RODRIGUES	PRESENTE

Bloco Parlamentar Vanguarda (PL, NOVO)			
TITULARES		SUPLENTE	
EDUARDO GOMES		1. CARLOS PORTINHO	
WILDER MORAIS		2. JORGE SEIF	

Bloco Parlamentar Aliança (PP, REPUBLICANOS)			
TITULARES		SUPLENTE	
LAÉRCIO OLIVEIRA	PRESENTE	1. LUIS CARLOS HEINZE	
MECIAS DE JESUS	PRESENTE	2. DAMARES ALVES	

MDB, PODEMOS, PSC, PSD, REPUBLICANOS			
TITULARES		SUPLENTE	
CARLOS CHIODINI	PRESENTE	1. HENDERSON PINTO	PRESENTE
GUILHERME BOULOS	PRESENTE	2. DELEGADA KATARINA	PRESENTE
ANTONIO ANDRADE	PRESENTE	3. SILVIO COSTA FILHO	PRESENTE

PL			
TITULARES		SUPLENTE	
SILVIA WAIÃPI	PRESENTE	1. YURY DO PAREDÃO	
ZÉ TROVÃO		2. JOSÉ MEDEIROS	PRESENTE

PCdoB, PT, PV			
TITULARES		SUPLENTE	
JULIANA CARDOSO	PRESENTE	1. REIMONT	
FERNANDO MINEIRO	PRESENTE	2. JACK ROCHA	PRESENTE

UNIÃO			
TITULARES		SUPLENTE	
MARANGONI	PRESENTE	1. MARCOS SOARES	
PASTOR DINIZ	PRESENTE	2. PADOVANI	PRESENTE



Relatório de Registro de Presença
CMMPV 1162/2023, 31/05/2023*, 7ª Reunião

PP			
TITULARES		SUPLENTE	
ANDRÉ FUFUCA		1. JULIO LOPES	

CIDADANIA, PSDB			
TITULARES		SUPLENTE	
DAGOBERTO NOGUEIRA		1. BETO PEREIRA	

PDT			
TITULARES		SUPLENTE	
LÉO PRATES	PRESENTE	1. MAURO BENEVIDES FILHO	

SOLIDARIEDADE			
TITULARES		SUPLENTE	
AUREO RIBEIRO	PRESENTE	1. WELITON PRADO	PRESENTE

Não Membros Presentes

MARA GABRILLI
DR. SAMUEL ARAÚJO
AUGUSTA BRITO
EDUARDO VELLOSO
WELLINGTON FAGUNDES
ZENAIDE MAIA
NELSINHO TRAD
CIRO NOGUEIRA
ROGÉRIO CARVALHO
PAULO PAIM

*Reunião realizada em:

31 de Maio de 2023 (Quarta-feira), às 12h (abertura)
01 de Junho de 2023 (Quinta-feira), às 11h (continuação)



CONGRESSO NACIONAL
Comissão Mista da Medida Provisória nº 1162/2023

DECISÃO DA COMISSÃO

Reunida nesta data a Comissão Mista destinada a examinar e emitir parecer sobre a Medida Provisória nº 1.162, de 2023, foi aprovado, por unanimidade, o relatório do Deputado Marangoni, que passa a constituir o Parecer da Comissão, o qual conclui pelo atendimento dos pressupostos constitucionais da Medida Provisória nº 1.162, de 2023; pela inconstitucionalidade das Emendas nº 61, 70, 77, 80, 154, 159, 165, 190, 191, 192, 203, 206, 248, e 296, também por versarem sobre matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da referida Medida Provisória; pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das demais emendas; pela adequação orçamentária e financeira da Medida Provisória nº 1.162, de 2023; e, quanto às Emendas: pela inadequação orçamentária e financeira das Emendas nº 3, 18, 24, 70, 144, 197, 204, 207 e 257; pela não implicação sobre as despesas ou receitas públicas das demais emendas; no mérito: pela aprovação da Medida Provisória nº 1.162, de 2023, e pela aprovação total ou parcial das Emendas nº 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 29, 31, 33, 34, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 56, 63, 67, 92, 103, 118, 121, 122, 126, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 138, 143, 149, 157, 161, 163, 168, 169, 170, 177, 185, 189, 194, 195, 199, 201, 211, 212, 214, 218, 220, 221, 222, 226, 244, 245, 252, 253, 254, 255, 275, 278, 287, 292 e 298, na forma do Projeto de Lei de Conversão apresentado; e pela rejeição das demais emendas.

Brasília, 01 de junho de 2023.

Senador Eduardo Braga
Presidente da Comissão Mista

PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº 14, DE 2023

(Proveniente da Medida Provisória nº 1.162, de 2023)

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, a Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas

urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determina os artigos 3º e 6º da Constituição Federal.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I - reduzir as desigualdades sociais e regionais do País;
- II - ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento;
- III - promover a melhoria de moradias existentes, inclusive com promoção de acessibilidade, para reparar as inadequações habitacionais;
- IV - estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos e prazos de produção e entregas, à sustentabilidade ambiental, climática, energética e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional;
- V - apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento e ampliação da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa;
- VI – fortalecer o planejamento urbano e a implementação de ações e métodos de prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;
- VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;
- VIII – fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais;
- IX - gerar emprego e renda em uma economia estruturada em bases sustentáveis; e

X - estimular e facilitar a implantação de infraestrutura de conectividade e dos serviços de telecomunicações e internet para reduzir as lacunas digitais, culturais e informacionais.

Art. 3º São diretrizes do Programa:

I - atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda, compreendidas nas alíneas “a” dos incisos I e II do artigo 5º desta lei;

II - concepção da habitação em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural, energética e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece;

III - estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos do disposto na Constituição;

IV - promoção do planejamento integrado com as políticas de desenvolvimento urbano, de habitação, de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de acessibilidade e de gestão do território e de forma transversal com as políticas ambiental e climática, de desenvolvimento econômico e social e de segurança pública, entre outras, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

V - estímulo a políticas fundiárias que garantam a oferta de áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade e com localização que privilegie a integração com centros urbanos, de forma a não prejudicar o nível do custo de vida e a segurança pública dos usuários;

VI - cooperação federativa e fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005](#);

VII - estímulo à inovação e aperfeiçoamento da qualidade, da durabilidade, da segurança, da acessibilidade e da habitabilidade da construção de habitações e da instalação de infraestrutura em empreendimentos de interesse social;

VIII - sustentabilidade econômica, social, energética e ambiental dos benefícios habitacionais, inclusive com estímulo aos estudos de exploração comercial dos ativos ambientais gerados pelo Programa;

IX - transparência e monitoramento com relação à execução física e orçamentária dos benefícios habitacionais e à participação dos atores envolvidos, incluída a divulgação dos valores de subvenção concedidos e dos benefícios gerados;

X - conclusão de investimentos iniciados e cumprimento de compromissos pregressos, exceto se comprovada inviabilidade;

XI - utilização de sistemas operacionais, soluções de projeto, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia;

XII - promoção de adensamento urbano adequado à integração eficiente das unidades habitacionais com a infraestrutura de transporte e serviços necessários ao atendimento da população;

XIII - promoção de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para todos os empreendimentos do Programa executados por autoconstrução, autogestão, mutirão ou administração direta;

XIV - incentivo à gestão, construção e reforma de unidades habitacionais pelas próprias famílias beneficiárias, quando organizadas por meio de associações e cooperativas habitacionais, garantida a assistência técnica gratuita;

XVI - redução das desigualdades sociais, regionais, culturais e informacionais do País, inclusive através da instalação de infraestrutura de acesso a serviços de telecomunicação que permita o provimento de conexão à internet e de serviço de telecomunicações destinado à distribuição de conteúdo audiovisual.

XVII - garantia da pluralidade de agentes promotores e financeiros, especialmente os públicos;

XVIII - incentivo à requalificação e retrofit de prédios

degradados, não utilizados, subutilizados, localizados nas áreas centrais das grandes cidades brasileiras, priorizando os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles com até 200 (duzentas) unidades habitacionais;

XIX - Promover iniciativas cooperativas de geração de renda e fortalecimento da organização comunitária, por meio de investimentos no Projeto de Trabalho Técnico Social (PTTS), com duração de até 2 (dois) anos no pós-obra, nos termos de regulamento do Ministério das Cidades.

XX - Nos termos do inciso III, do art. 3º, a União deverá priorizar projetos em municípios que apliquem os mecanismos de garantia da função social da propriedade, conforme previsão da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2021.

Art. 4º Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;

II - provisão subsidiada de unidades habitacionais derivadas da requalificação ou retrofit de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, priorizando-se os localizados em áreas centrais e históricas e os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles que resultem em até 200 (duzentas) unidades;

III - provisão financiada de unidades habitacionais novas, usadas, requalificadas retrofitadas, que serão consideradas novas, em áreas urbanas ou rurais;

IV - fomento à criação de mercados de locação social de imóveis em áreas urbanas;

V - provisão de lotes urbanizados, dotados da adequada infraestrutura;

VI - melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais;

VII - apoio financeiro a programas e ações habitacionais de

interesse social desenvolvidos por Estados e Municípios;

VIII – Moradia Primeiro;

IX – regularização fundiária.

§ 1º As linhas de atendimento deverão ser implementadas com vistas ao alcance dos objetivos e das diretrizes do Programa, na forma dos dispositivos autoaplicáveis desta lei e das regulamentações do Ministério das Cidades, observada a legislação aplicável.

§ 2º As unidades imobiliárias produzidas no âmbito do Programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos sob a forma de cessão, de doação, de locação, de comodato, de arrendamento ou de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, conforme previsto em regulamento, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis.

§ 3º Serão admitidas aquisições pelo FAR e FDS de unidades habitacionais providas com base nos incisos I, II e III do *caput* por meio de programas e ações desenvolvidos por órgãos e entidades da administração descentralizada de quaisquer entes federativos, incluídas as parcerias público-privadas.

§ 4º Exclusivamente para os fins desta lei consideram-se unidades habitacionais requalificadas ou retrofitadas aquelas oriundas da recuperação total ou parcial de imóveis ou edifícios tombados, degradados, não utilizados ou subutilizados, não se tratando de unidades isoladas meramente reformadas.

§ 5º A implementação das linhas de atendimento deverá priorizar a pluralidade de agentes promotores e financeiros, em articulação com todos os entes federativos, por meio de seus órgãos e entidades descentralizadas responsáveis pela execução das políticas de desenvolvimento urbano e habitação, e com sociedade civil organizada.

§ 6º As unidades imobiliárias consideradas aptas, nos termos do inciso XIII do Art. 3º e inciso II do art. 4º, devem ter sido concluídas e entregues no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei;

§ 7º No âmbito do programa, a linha de atendimento da

provisão de lotes urbanizados contará com os seguintes instrumentos e diretrizes:

I – aplicação dos recursos previstos no art. 6º.

II - redução ou desconto de emolumentos de atos nos termos do arts. 42 e 43 da Lei nº 11.977, de 2009;

III - os investimentos e custeio das obras não incidentes do empreendimento de parcelamento de solo, de implantação de redes de energia, saneamento, pavimentação, terraplenagem e drenagem, poderão compor o investimento do programa na modalidade de financiamento ou subsídio;

IV – implementação da infraestrutura de saneamento básico externa será responsabilidade do prestador de serviço público de saneamento básico, nos termos do caput do artigo 18-A da Lei 14.026, de 2020; e

V – assistência técnica para o projeto e a construção de edificação em lote urbanizado para o adequado padrão construtivo.

§ 9º O Programa poderá oferecer ao beneficiário a provisão de lote urbanizado e a construção da unidade imobiliária, compreendendo a aquisição financiada ou subsidiada de material de construção.

§ 10. Para os lotes urbanizados produzidos no âmbito do PMCMV, o investimento realizado pelo empreendedor na rede de distribuição de energia elétrica será revertido em subsídio ou desconto em tarifa aos proprietários de lote, nos termos do regulamento, na proporção do impacto do investimento na sua tarifa, conforme regulamento.

§ 11. Nos termos do inciso I do §2º do art. 4, o Ministério das Cidades, por ato regulamentador próprio, poderá estabelecer valores diferenciados para as unidades habitacionais, consideradas as desigualdades regionais do país.

Art. 5º O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

I - famílias residentes em áreas urbanas:

a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais);

b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e

c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e

II - famílias residentes em áreas rurais:

a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais);

b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e

c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda, o cálculo do valor de renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada - BPC e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 2º A atualização dos valores de renda bruta familiar deverá ser realizada anualmente, mediante ato do Ministro de Estado das Cidades.

Art. 6º O Programa será constituído pelos seguintes recursos, a serem aplicados com observância à legislação específica de cada fonte e em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis e nos planos de aplicação anuais:

- I - dotações orçamentárias da União;
- II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a [Lei nº 11.124, de 2005](#);
- III - Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a [Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001](#);
- IV - Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, de que trata a [Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993](#);
- V - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de que trata a [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#);
- VI - Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
- VII – Emendas Parlamentares;
- VIII - operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;
- IX - contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;
- X - doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II, III, IV e V; e
- XI - outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais.
- XII - doações ou alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis da União, observada legislação pertinente;
- XIII - Recursos do Fundo Nacional para Calamidades Públicas, Proteção e Defesa Civil (Funcap), quando os recursos orçamentários e financeiros constantes dos incisos I a IX não estiverem disponíveis e o beneficiário tenha tido o único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos órgãos competentes ou esteja em estado de vulnerabilidade a desastres ambientais iminentes, reconhecidos pelos órgãos competentes.

§ 1º As operações contratadas nos termos do inciso VI deste

artigo, poderão abranger as parcerias público-privadas, promovidas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

§ 2º A União fica obrigada, por meio do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal, em conformidade com as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras, a repassar aos entes Estadual, Distrital e Municipal, a título de transferência obrigatória, fundo a fundo ou por meio da celebração de convênio, contrato de repasse ou instrumentos congêneres, no mínimo 5% (cinco por cento) da soma dos recursos definidos nos incisos de I a IV, do art. 6º, além dos recursos previstos no inciso VII, do art. 6º, podendo ser utilizados para:

- I – Retomada de obras paradas;
- II – Obras de retrofit ou requalificação;
- III – Obras em municípios de até 50 (cinquenta) mil habitantes.

§ 3º Os repasses referidos no parágrafo anterior ficarão condicionados à existência e funcionamento em âmbito Estadual, Distrital ou Municipal de fundo, órgão ou entidade da administração descentralizada responsáveis pela execução das políticas públicas de desenvolvimento urbano ou habitação;

§ 4º A gestão e a movimentação financeira dos recursos de que trata o § 3º deste artigo ocorrerão por meio de conta bancária específica aberta em instituição financeira pública indicada pelo ente Estadual, Distrital ou Municipal, em nome do fundo, órgão ou entidade destinatária dos recursos.

§ 5º Os fundos, órgãos ou entidades destinatárias dos recursos ficam obrigadas a fornecer e atualizar dados e informações habitacionais integradas aos sistemas nacionais, nos termos estabelecidos em ato do Ministro das Cidades.

§ 6º A instituição financeira de que trata o § 3º disponibilizará as informações relacionadas com as movimentações financeiras ao Ministério das Cidades por meio de aplicativo que identifique o destinatário do recurso.

§ 7º Ainda com vistas a viabilizar as linhas de atendimento habitacionais de que trata esta lei, observada a legislação aplicável e regulamento do Ministério das Cidades, ficam os beneficiários finais ou dos

agentes promotores e financeiros autorizados a oferecer ou receber contrapartidas pecuniárias, em bens imóveis ou execução de obras e serviços para complementação dos valores de investimento das operações ou retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa, dispensada a participação financeira da família de que faça parte beneficiário do BPC ou da família participante do Programa Bolsa Família.

§ 8º A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão complementar o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.

§ 9º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social.

§ 10. A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa priorizará quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1.

§ 11. A Lei do ente federativo deve conter as seguintes isenções dos tributos, cujas operações decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do caput, a qual deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos:

I – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis;

II - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação;

III – Imposto Predial e Territorial Urbano.

§ 12. Serão priorizados nas seleções os entes federativos que, no âmbito de suas competências, concederem isenções tributárias para

fins dos programas de que trata esta lei.

§ 13. A participação dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios na produção de novas habitações de interesse social no Programa terá prioridade no recebimento de novas moradias quando da existência de lei do ente federativo, no âmbito de sua competência, que assegure condições especiais para a viabilização de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de Faixa Urbano 1, devendo incentivar no mínimo duas das seguintes condições:

I - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Coeficiente de Aproveitamento (CA) específico;

II - Aumentar o direito de construir sobre o terreno que se produzirá a HIS, através do Gabarito (andares máximos permitidos para a construção sobre o terreno) específico;

III - Diminuir a exigência de vagas de estacionamento, dentro dos condomínios, sobre a quantidade de HIS que será produzida;

IV - Isenção de taxas de Outorgas Onerosas do direito de construir;

V - Flexibilizar a legislação urbanística municipal.

§ 14. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, quando da produção de novas habitações de interesse social, promoverão a inserção completa dos dados familiares no cadastro para registro das informações dos contratos de financiamento habitacional, ativos e inativos, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e dos programas habitacionais e sociais do governo federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias), através de mapeamento completo e histórico do ente federativo, no âmbito de sua competência, de todos os atendimentos de habitação de interesse social já realizados pelo ente federativo, no que tange as famílias já atendidas:

I - Urbanização;

II - Regularização Fundiária;

III - Concessão de Cartas de Crédito; e

IV - **Produção Habitacional.**

§ 15. Os órgãos de aprovação dos Estados, do Distrito Federal dos Municípios, e todas as Concessionárias de serviços públicos priorizarão as análises e as aprovações de projetos de novas habitações de interesse social no Programa, no âmbito de sua competência, para famílias Faixa Urbano1.

§ 16. O Ministério das Cidades atenderá famílias enquadradas na Faixa 1, residentes em municípios com população igual ou inferior a 80 (oitenta) mil habitantes, preferencialmente, com recursos de que trata o inciso I e III do caput, na modalidade de oferta pública, para habilitação de Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, inclusive bancos digitais, Sociedades de Crédito Direto, Cooperativas de Crédito e os Agentes Financeiros referidos nos incisos I a XII do art. 8º. Da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 17. Para participar da Oferta Pública as instituições e agentes financeiros previstos no parágrafo anterior, deverão comprovar que possuem pessoal técnico especializado, próprio ou terceirizado, nas áreas de engenharia civil, arquitetura, economia, administração, ciências sociais, serviço social e jurídico.

§ 18. Comprovada a viabilidade do empreendimento para a construção de unidades habitacionais urbanas ou requalificação de imóveis urbanos, as entidades públicas e privadas sem fins lucrativos, poderão receber valores adiantados referentes aos custos técnicos dos projetos que necessariamente devem ser submetidos aos órgãos competentes para aprovação, nos termos de regulamentação própria do Ministério das Cidades.

§ 19. A gestão operacional dos recursos do Orçamento Geral da União será efetuada pela Caixa Econômica Federal, quando destinados a:

- I - complementar os descontos concedidos pelo FGTS;
- II - atender as famílias residentes em áreas rurais, quando a concessão for concedida diretamente a pessoa física; ou
- III – alocar subvenção econômica com a finalidade de complementar o valor necessário a assegurar equilíbrio econômico e financeiro das operações realizadas pelas instituições ou agentes financeiros,

incluídos os custos de alocação de remuneração e de perda de capital, e as despesas de contratação, de administração, de cobrança e de execução judicial e extrajudicial.

Art. 7º O disposto nos [art. 20 a art. 32 da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam do FGHab, e nos [art. 42 a art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2009](#), que tratam de custas e emolumentos cartorários, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 8º Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais, com o emprego de dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS, as famílias:

I - que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;

II - de que façam parte:

a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na [Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, inclusive as portadoras de Transtorno do Espectro Autista, conforme Lei nº 12.764, de 27 de dezembro de 2012, devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados à deficiência apresentada;](#)

b) pessoas idosas, conforme o disposto na [Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003](#), devendo os imóveis destinados a essas pessoas ser adaptados para a melhor idade;

c) crianças ou adolescentes, conforme o disposto na [Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990;](#)

d) pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;

III - em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme leiorgânica da assistência social nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993;

IV - em situação de emergência ou calamidade que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;

V - em deslocamento involuntário em razão de obras

públicas federais;

VI - em situação de rua;

VII – que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar, conforme o disposto na Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006; e

VIII - famílias residentes em área de risco;

IX - povos tradicionais e quilombolas.

§ 1º De forma complementar, deverão ser também observadas outras prioridades sociais estabelecidas em leis específicas ou compatíveis com as linhas de atendimento do Programa, como a [Lei nº 12.288, de 20 de julho de 2010](#), entre outras.

§ 2º Observado o disposto no caput, o Ministério das Cidades poderá estabelecer critérios complementares, conforme a linha de atendimento do Programa, e facultar aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades privadas sem fins lucrativos, quando promotoras de benefícios habitacionais, a inclusão de outros requisitos e critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social locais.

Art. 9º A subvenção econômica destinada à pessoa física no ato da contratação que tenha por objetivo proporcionar a aquisição ou a produção da moradia por meio do Programa será concedida apenas uma vez para cada beneficiário e poderá ser cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas nos termos do disposto no [art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990](#), com recursos do FGTS, vedada a sua concessão à pessoa física que:

I - seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;

II - seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade

estabelecido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País;

III - tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com recursos do orçamento geral da União, do FAR, do FDS ou provenientes de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuados as subvenções e os descontos destinados à aquisição de material de construção e o Crédito Instalação, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma prevista em regulamentação específica.

§ 1º Observada a legislação específica relativa a fontes de recursos, o disposto no caput não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito por força de decisão judicial há, no mínimo, cinco anos;

II - tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito em favor do coadquirente há, no mínimo, cinco anos;

III - tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em fração ideal de até quarenta por cento, observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a quarenta por cento;

V - tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação registrado no cartório competente;

VI - tenha tido propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado ao usufruto;

VII - tenha tido o seu único imóvel perdido em razão de situação de emergência ou calamidade formalmente reconhecida pelos

órgãos competentes; e

VIII - sofra operação de reassentamento, de remanejamento ou de substituição de moradia, decorrentes de obras públicas.

§ 2º O disposto no caput não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de melhoria habitacional.

§ 3º A subvenção econômica de que trata o caput poderá ser cumulativa com aquelas concedidas por programas habitacionais de âmbito federal, estadual, distrital ou municipal e, ainda, com financiamento habitacional com recursos do FGTS, observada regulamentação específica.

Art. 10. Os contratos e os registros efetivados no âmbito do Programa serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos [art. 1.647](#), [art. 1.648](#) e [art. 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) - Código Civil.

§ 1º O contrato firmado na forma prevista no caput será registrado no cartório de registro de imóveis competente, com a exigência de simples declaração da mulher acerca dos dados relativos ao cônjuge ou ao companheiro e ao regime de bens.

§ 2º Na hipótese de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido, construído ou regularizado no âmbito do Programa na constância do casamento ou da união estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

§ 3º Na hipótese de haver filhos do casal e a guarda ser atribuída exclusivamente ao homem, o título da propriedade do imóvel construído ou adquirido será registrado em seu nome ou a ele transferido, revertida a titularidade em favor da mulher caso a guarda dos filhos seja a ela posteriormente atribuída.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos contratos de

financiamento firmados com recursos do FGTS.

§ 5º As mulheres vítimas de violência doméstica ou familiar que estejam sob medida protetiva de urgência estão autorizadas a realizar o distrato dos contratos de compra e venda antes do prazo final contratual, sendo-lhe permitido ser beneficiada em outra unidade habitacional, independente do registro no Cadastro Nacional de Mutuários (Cadmut).

Art. 11. Observadas as atribuições contidas em legislação específica, compete:

I - ao Ministério das Cidades:

a) gerir e estabelecer a forma de implementação das ações e das linhas de atendimento do Programa;

b) monitorar, avaliar, inclusive por meio de pesquisa de satisfação dos beneficiários, e divulgar periodicamente os resultados obtidos pelo Programa, de forma a assegurar a transparência e a publicidade de informações;

c) garantir as condições adequadas para execução do programa e recepção das moradias, com infraestrutura, pavimentação, projetos

de saneamento básico, iluminação e demais necessidades estruturais necessárias ao cumprimento integral do programa.

II – aos demais órgãos e entidades da Administração Pública

Federal:

a) fornecer ao Ministério das Cidades os dados e informações necessárias para o monitoramento e avaliação do Programa;

b) fomentar a avaliação do Programa, inclusive entre órgãos e entidades de pesquisa, garantindo a proteção dos dados pessoais e o sigilo bancário das operações, na forma da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018;

III - aos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores

do Programa, exercer as atribuições estabelecidas nas leis que os instituírem;

IV - aos operadores de fundos financiadores do Programa, estabelecer mecanismos e procedimentos operacionais necessários à realização de ações do Programa, em conformidade com as diretrizes aprovadas pelos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do Programa e pelo Ministério das Cidades, quando for o caso;

V - às instituições financeiras, aos agentes financeiros ou à mandatária da União, adotar mecanismos e procedimentos necessários à realização de ações do Programa e participar de acordo com a sua capacidade técnica e operacional, na forma regulamentada pelos operadores dos fundos financiadores do Programa, pelo Ministério das Cidades e pelos órgãos colegiados gestores dos fundos financiadores do Programa;

VI - aos Governos estaduais, distrital e municipais, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores, implementar e executar seus programas habitacionais em articulação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, garantir as condições adequadas para a sua execução e recepcionar, operar e manter os bens públicos gerados pelos investimentos do Programa;

VII - às entidades privadas com ou sem fins lucrativos destinadas à provisão habitacional, executar as ações e as atividades do Programa, respeitadas a legislação específica relativa aos recursos financiadores;

VIII - aos empreendedores habitacionais, executar as ações e exercer as atividades do Programa, na qualidade de incorporadores, de prestadores de serviço, de executores ou de proponentes, conforme o caso;

IX - às famílias beneficiárias do Programa:

- a) fornecer dados e documentos;
- b) assumir o financiamento, quando for o caso;
- c) honrar o pagamento de aluguéis, arrendamentos, despesas com taxas decorrentes da posse ou da propriedade do imóvel e outras contrapartidas, como despesas com Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, serviços urbanos e taxa condominial,

quando for o caso;

d) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados à sua disposição, com observância à finalidade a que se destinam;

e) participar das ações de trabalho social previstas nas operações contratadas; e

f) manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão.

Art. 12. A participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a linha de atendimento, que poderá ser estabelecer instrumento contratual no qual sejam estabelecidos direitos e obrigações entre os partícipes e sanções aplicáveis após o devido processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 1º O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

§ 2º Fica facultado ao fundo financiador promover a recuperação de unidades habitacionais sem condições de habitabilidade, para promover a sua reinserção no Programa ou a sua desmobilização, observada a regulamentação específica do Ministério das Cidades.

§ 3º A malversação dos recursos do Programa pelos agentes, por culpa ou dolo, ensejará a devolução do valor originalmente disponibilizado, acrescido de juros e de atualização monetária a serem estabelecido em regulamento do Ministério das Cidades, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação.

§ 4º Os participantes privados que descumprirem normas ou, por meio de ato omissivo ou comissivo, contribuírem para a aplicação indevida

dos recursos poderão perder a possibilidade de atuar no Programa, sem prejuízo do dever de ressarcimento dos danos causados e da incidência das demais sanções civis, administrativas e penais aplicáveis.

§ 5º O disposto no art. 7º-D da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, aplica-se, no que couber, às operações de que trata esta lei.

Art. 13. Respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a vinculação necessária às linhas de atendimento do Programa, são passíveis de compor o valor de investimento e o custeio da operação, entre outros:

I - elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais de infraestrutura, de equipamentos públicos, de mobilidade, de saneamento, urbanísticos e habitacionais;

II - aquisição de imóveis;

III - regularização fundiária urbana, nos termos do disposto na [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#);

IV - aquisição ou produção de unidades ou de empreendimentos habitacionais;

V - melhoria, ampliação e recuperação de unidades habitacionais, inclusive daquelas destinadas à adequação ambiental e climática;

VI - requalificação de imóveis;

VII - execução de obras de implantação de equipamentos públicos, inclusive educacionais e culturais, de mobilidade, de saneamento e de infraestrutura, incluídas as de instalação de equipamentos de energia solar fotovoltaica, ou geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração de energia elétrica a partir das modalidades de geração alcançadas pela Lei nº 14.300, de 6 de 2022, ou as que contribuam para a redução do consumo de água em unidades imobiliárias;

VIII - prestação de assistência técnica ou de serviços técnicos profissionais, observada a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, no que couber;

IX - ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com famílias beneficiárias das intervenções habitacionais;

X - elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações;

XI - aquisição de bens destinados a apoiar os agentes públicos ou privados envolvidos na implementação do Programa;

XII - produção de unidades destinadas à atividade comercial;

XIII - elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo;

XIV - aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação;

XV - administração de obras sob gestão de entidade privada sem fins lucrativos;

XVI - custeio de despesas com taxas, impostos diretos e emolumentos cartorários, remuneração de agentes operadores e financeiros, entre outras, imprescindíveis para a regularização do contrato com o beneficiário;

XVII - implementação de infraestrutura e demais ações para prevenção, mitigação, preparação e resposta contra desastres naturais;

XVIII – obras para provisão de lotes urbanizados, incluídos os serviços de pavimentação, terraplenagem e drenagem; e

XIX – aquisição e instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação.

§ 1º Na produção subsidiada de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, compete ao prestador dos serviços públicos de distribuição de energia elétrica disponibilizar infraestrutura de rede e instalações elétricas até os pontos de conexão necessários à implantação dos

serviços nas edificações e nas unidades habitacionais atendidas pelo Programa.

§ 2º A agência reguladora instituirá regras para que o empreendedor imobiliário invista em redes de distribuição de energia elétrica, com a identificação das situações nas quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório da concessionária, hipótese em que fará jus ao ressarcimento por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e daquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, hipótese em que não fará jus ao ressarcimento.

§ 3º A União poderá destinar bens imóveis a entes públicos e privados, dispensada alteração legislativa específica, mediante atendimento prioritário a famílias da Faixa Urbano 1, observado o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e na regulamentação correlata, contemplando destinação, entre outros:

I - ao FAR e ao FDS; e

II - a entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos.

§ 4º O investimento e o custeio da operação para execução de obras de infraestrutura vinculadas aos empreendimentos habitacionais poderão ser subsidiados ou financiados pelos recursos do Programa previstos no art. 6º desta Lei.

§ 5º Os contratos de execução de unidades habitacionais deverão prever cláusula de reajuste pela variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), nos termos da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, tendo como termo inicial a apresentação da proposta e termo final a efetiva assinatura dos contratos.

§ 6º Para as operações firmadas no âmbito do FAR, com data de contratação posterior a 2018, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com verificação quantitativa e qualitativa das operações inconclusas.

§ 7º Nas operações previstas no parágrafo anterior, a subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por unidade habitacional, nos termos do regulamento do Ministério das Cidades, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

§ 8º Fica estabelecido que os prestadores de serviços públicos e as concessionárias de saneamento são obrigados a receber e assumir a gestão das infraestruturas externas aos condomínios que forem implantadas, em consequência de unidades habitacionais produzidas pelo Programa.

§ 9º A geração distribuída solar fotovoltaica, na modalidade remota, ocorrerá por meio de consórcio, cooperativa, condomínio civil voluntário ou edifício ou qualquer outra forma de associação civil, constituídas pelas lideranças locais, observada a Lei nº 14.300, de 5 de janeiro de 2022.

§ 10. O Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata esta lei, subsidiará a capacitação das lideranças locais para operação e manutenção dos sistemas fotovoltaicas, locais ou remotos, ou de outras fontes renováveis.

§ 11. A União poderá instituir os seguintes subsídios, para compor o valor de investimento e o custeio de operação complementar, mediante ato regulamentar próprio:

I - Subsídio Verde: aporte complementar para projetos com uso de tecnologias sustentáveis e ambientais;

II - Subsídio Localização: aporte complementar para empreendimentos com proximidade de equipamentos públicos e privados urbanos, de polos de oferta de emprego e integrados plenamente à malha de transporte público;

III - Subsídio Qualificação: aporte complementar para empreendimentos que incluam construção de áreas comerciais e equipamentos públicos.

Art. 14. Na hipótese de que trata o § 3º, art. 13, o destinatário do imóvel poderá fazer a locação ou o arrendamento de parcela do imóvel não prevista para uso habitacional, bem como a alienação de unidades imobiliárias, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.

Art. 15. Na produção de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, sem prejuízo das demais garantias obrigatórias exigidas na legislação, nos termos de regulamentação do Ministério das Cidades, poderá ser exigida do empreendedor responsável pela construção a contratação de apólices, tais como:

I - seguro garantia executante construtor;

II - seguro garantia para término de obras, incluída infraestrutura não incidente;

III - seguro de responsabilidade civil e material;

IV - seguro riscos de engenharia;

V - seguro habitacional de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel.

Art. 16. Os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento dos projetos, das obras e dos serviços serão objeto de regulamentação do Ministério das Cidades, respeitados os regulamentos específicos de cada fonte de recursos e a necessária vinculação às linhas de atendimento, observados os seguintes aspectos:

I - acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas, nos termos do disposto na [Lei nº 13.146, de 2015](#), e na [Lei nº 10.741, de 2003](#).

II - sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática das soluções implantadas, dada preferência a soluções para acesso a fontes de energias renováveis, como as solares e eólicas, equipamentos de maior eficiência energética, [reuso de água](#), [aproveitamento de águas pluviais](#),

acesso a banda larga de internet e materiais de construção de baixo carbono, incluindo aqueles oriundos de reciclagem;

III – conforto ambiental da unidade habitacional, de forma a promover qualidade de vida às famílias beneficiadas.

Parágrafo único. A regulamentação de que trata o caput deste artigo deverá prever alternativas que possibilitem a diferenciação dos projetos de acordo com as particularidades climáticas, culturais e sociais locais.

Art. 17 Para as operações firmadas no âmbito do FAR, será instituído pelo Ministério das Cidades e Agentes Financeiros, com objetivo de formatar propostas para obras não concluídas e não entregues, análise de relatório consolidado com análise quantitativa e qualitativa das operações em conclusão de obras contratadas a partir de 1º de dezembro de 2018.

Parágrafo único. A subvenção econômica concedida a cada família beneficiária, aplicável às operações de que trata esta lei, observará o limite de avaliação do Agente Financeiro considerando as regras do programa vigente, limitado ao valor atual por UH, podendo ser complementado por convênio com outros entes da Federação.

Art. 18. Nas obras realizadas no âmbito do Programa, as medições pagas pela contratante com atraso superior a 60 (sessenta) dias deverão ser reajustadas com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC do período, excetuadas aquelas financiadas com recurso de que trata o inciso V do art. 6º.

Art. 19. O Poder Executivo federal estabelecerá:

I - critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas e demais limites contratuais financeiros aplicáveis a cada linha de atendimento e faixa de renda do Programa;

II - metas e benefícios destinados às famílias, em consonância com as prioridades estabelecidas no art. 8º, conforme localização e população do Município ou do Distrito Federal e as faixas de renda, respeitadas as atribuições legais sobre cada fonte de recursos, os limites estabelecidos nesta lei e a disponibilidade orçamentária e financeira;

III - remuneração devida aos agentes operadores e

financeiros para atuação no âmbito do Programa, bem como periodicidade de reajuste, quando couber;

IV - metas e formas de aferição de redução de gases de efeito estufa associada aos projetos financiados;

V - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta lei deverá ocorrer anualmente, conforme disposto no § 2º do art. 5º desta lei;

VI – instrumentos e medidas específicas para prevenção e mitigação da inadimplência e do abandono das unidades habitacionais pelas famílias beneficiárias, especialmente as de baixa renda.

Art. 20. O Ministério das Cidades estabelecerá:

I - forma de divulgação das informações relativas a dispêndio de recursos, projetos financiados, unidades produzidas e reformadas, famílias atendidas, índices de inadimplência verificados e indicadores de desempenho, a serem publicadas periodicamente;

II - critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos, incluídas as cooperativas e associações habitacionais, para atuação nas linhas de atendimento do Programa;

III - valor, número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa;

IV - procedimentos para seleção de beneficiários e regras para execução do trabalho social; e

V - valores e limites de renda e de subvenções destinadas à conclusão das operações contratadas nos termos do disposto na [Lei nº 11.977, de 2009](#).

Art. 21. O Decreto- Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º

.....

§ 2º Será exigida autorização legislativa para a desapropriação dos bens de domínio dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal pela União e dos bens de domínio dos Municípios pelos Estados.

§ 2º-A Será dispensada a autorização legislativa a que se refere o § 2º quando a desapropriação for realizada mediante acordo entre os entes federativos, no qual serão fixadas as respectivas responsabilidades financeiras quanto ao pagamento das indenizações correspondentes.

.....” (NR)

“Art. 3º Poderão promover a desapropriação mediante autorização expressa constante de lei ou contrato:

I – os concessionários, inclusive aqueles contratados nos termos da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, permissionários, autorizatários e arrendatários;

II – as entidades públicas;

III – as entidades que exerçam funções delegadas do Poder Público; e

IV – o contratado pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso IV do caput, o edital deverá prever expressamente:

I – o responsável por cada fase do procedimento expropriatório;

II – o orçamento estimado para sua realização; e

III – a distribuição objetiva de riscos entre as partes,

incluído o risco pela variação do custo das desapropriações em relação ao orçamento estimado.”
(NR)

“Art. 4º

Parágrafo único. Quando a desapropriação executada pelos autorizados a que se refere o art. 3º destinar-se a planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, previstos no Plano Diretor, o edital de licitação poderá prever que a receita decorrente da revenda ou da utilização imobiliária integre projeto associado por conta e risco do contratado, garantido ao Poder Público responsável pela contratação, no mínimo, o ressarcimento dos desembolsos com indenizações, quando estas ficarem sob sua responsabilidade.” (NR)

“Art. 4º-A. Quando o imóvel a ser desapropriado caracterizar-se como núcleo urbano informal ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e seu regulamento, o ente expropriante deverá prever, no planejamento da ação de desapropriação, medidas compensatórias.

§ 1º As medidas compensatórias a que se refere o caput incluem a realocação de famílias em outra unidade habitacional, a indenização de benfeitorias ou a compensação financeira suficiente para assegurar o restabelecimento da família em outro local, exigindo-se, para este fim, o prévio cadastramento dos ocupantes.

§ 2º Poderá ser equiparada à família ou à pessoa de baixa renda aquela ocupante da área que, por sua situação fática específica, apresente condição de vulnerabilidade, conforme definido pelo expropriante.”

“Art. 5º

.....

§ 4º Os bens desapropriados para fins de utilidade pública e os direitos decorrentes da respectiva imissão na posse poderão ser alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico.

§ 5º Aplica-se o disposto no § 4º nos casos de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, desde que seja assegurada a destinação prevista no referido plano de urbanização ou de parcelamento de solo.

§ 6º Comprovada a inviabilidade ou a perda objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no Decreto expropriatório, o expropriante deverá adotar uma das seguintes medidas, nesta ordem de preferência:

I - destinar a área não utilizada para outra finalidade pública; ou

II - alienar o bem a qualquer interessado, na forma prevista em lei, assegurado o direito de preferência à pessoa física ou jurídica desapropriada.

§ 7º No caso de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de renovação urbana ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, as diretrizes do plano de urbanização ou de parcelamento do solo **deverão estar previstas no Plano Diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em lei municipal**

específica.” (NR)

“Art. 7º Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, ao auxílio de força policial.

Parágrafo único. Em caso de dano por excesso ou abuso de poder ou originário das inspeções e levantamentos de campo realizados, cabe indenização por perdas e danos, sem prejuízo da ação penal.” (NR)

“Art. 15-A. No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social prevista na Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, na hipótese de haver divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença, expressos em termos reais, poderão incidir juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos.

§ 1º Os juros compensatórios destinam-se apenas a compensar danos correspondentes a lucros cessantes comprovadamente sofridos pelo proprietário, não incidindo nas indenizações relativas às desapropriações que tiverem como pressuposto o descumprimento da função social da propriedade, previstas nos art. 182, § 4º, inciso III, e art. 184 da Constituição.

§ 2º O disposto no caput aplica-se também às ações ordinárias de indenização por apossamento administrativo ou por desapropriação indireta e às ações que visem à indenização por restrições

decorrentes de atos do Poder Público.

§ 3º Nas ações referidas no § 2º, o Poder Público não será onerado por juros compensatórios relativos a período anterior à aquisição da propriedade ou da posse titulada pelo autor da ação.” (NR)

Art. 22. A [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa avigorar com as seguintes alterações:

“Art. 31-A.

.....

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertencas aos respectivos adquirentes.

.....” (NR)

Art. 23. A [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido se não houver ou quando:

I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

.....

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

§ 5º Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.” (NR)

“Art. 176-B. O disposto no art. 176-A aplica-se, sem prejuízo de outros, ao registro:

I - de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;

II - de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação;

III - de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação;

IV - de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e

V - de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que tratam os § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.”

“Art. 195-B. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A.

.....

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de requerer a abertura de matrícula para seus bens, nos termos do caput, o Município poderá, em acordo com o Estado, requerer, em nome deste, a abertura de matrícula de imóveis urbanos estaduais situados nos limites do respectivo território municipal no registro de imóveis competente.

.....” (NR)

“Art. 213.

.....

§ 17. Se, realizadas buscas, não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes do imóvel retificando, mencionados no §10, deverá ser colhida a anuência de eventual ocupante. Os interessados não identificados serão notificados por meio de edital eletrônico, publicado uma vez na rede mundial de computadores, para se manifestarem no prazo de 15 dias úteis, com as implicações previstas no §4º deste artigo.” (NR)

“Art. 221.

.....

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;

.....

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma; e

VI - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

.....

§ 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II do caput deste artigo, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firmas.

§ 6º Os contratos e termos administrativos mencionados no inciso VI deverão ser submetidos à qualificação registral pelo Oficial de Registro de Imóveis, previamente ao pagamento do valor devido ao expropriado.” (NR)

“Art. 235.

.....

III - dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

.....

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham sido objeto da imissão provisória na posse.” (NR)

Art. 24. A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18-A. A critério do loteador, o loteamento poderá ser submetido ao regime da afetação, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do loteador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas ao loteamento respectivo e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 2º O loteador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do loteamento somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à implementação da infraestrutura

correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização dos lotes componentes do loteamento, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

§ 5º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão administrados pelo Loteador.

§ 6º Nos loteamentos objeto de financiamento, a comercialização dos lotes deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela certificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 7º A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre os lotes integrantes do loteamento, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização desses lotes, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente loteador, permanecendo este como único responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 18-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo loteador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto do loteamento para garantia do

pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de implantar o empreendimento.

Art. 18-C. A Comissão de Representantes, a Prefeitura e a instituição financiadora da infraestrutura poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da implementação da infraestrutura, pelo prazo de termo de verificação da sua realização ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do loteador, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação dos lotes, de obra e de outros contratos eventualmente vinculados ao loteamento.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 18-D. Incumbe ao loteador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada

loteamento;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários ao loteamento, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da infraestrutura;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo loteador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em pelo menos uma conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 18-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 18-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação do termo de verificação emitido pelo órgão público competente, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do loteador perante eventual instituição financiadora da obra;

Art. 18-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do loteador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, a obra até então realizada e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto do loteamento”.

“Art. 22.

.....

§ 1º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 2º A partir da data de registro do loteamento, o Município providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio.

§ 3º. Somente a partir da emissão do TVEO (Termo de Verificação e Execução de Obras), o Município promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador no caso dos lotes comercializados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados.” (NR)

“Art. 22-A. O Município poderá requerer que integre o seu domínio, a partir da data de registro do loteamento, as áreas gravadas com servidão de passagem para oleodutos ou redes de energia elétrica.”

“Art. 26.

.....

§ 3º Admite-se a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, os Estados, o Distrito

Federal, os Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, no caso dos parcelamentos populares, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

.....” (NR)

Art. 25. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20

.....

§ 27. A critério do titular da conta vinculada do FGTS, em ato formalizado no momento da contratação do financiamento habitacional, os direitos aos saques de que trata o caput deste artigo, poderão ser objeto de alienação ou cessão fiduciária para liquidação, amortização ou pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedida no âmbito do SFH, dispensados os prazos mencionados na alínea “b” do inciso V e o interstício mínimo de 2 (dois) anos do inciso VI, ambos deste artigo, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, mediante caucionamento dos depósitos a serem realizados na conta vinculada do trabalhador, exceto os previstos nos § 1º e § 2º do artigo 18 desta Lei.

§ 28. A vedação prevista no § 2º do art. 2º desta Lei não se aplica ao que dispõe o § 27.” (NR)

Art. 26. A [Lei nº 8.677, de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimentos de interesse social nas áreas de habitação popular, inclusive regularização fundiária e melhoria habitacional, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento, infraestrutura, desde que vinculada aos programas de habitação, bem como

equipamentos comunitários.

§ 1º O FDS tem por finalidade o financiamento de projetos de iniciativa de pessoas físicas e de empresas ou entidades do setor privado, incluída a concessão de garantia de crédito de operações de financiamento habitacional, vedada a concessão de financiamentos a projetos de órgãos da administração direta, autárquica ou fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios ou de entidades sob seu controle direto ou indireto.

§ 2º O financiamento da infraestrutura de que trata o caput poderá contemplar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais.
(NR)

.....

“Art. 5º

.....

§ 4º O Conselho Curador se reunirá, em caráter ordinário, no mínimo, semestralmente, mediante convocação de seu Presidente, e, em caráter extraordinário, mediante convocação de qualquer um de seus membros, na forma estabelecida pelo Conselho Curador.

§ 4º-A Na falta da convocação para a reunião ordinária pelo Presidente, de que trata o § 4º, qualquer um dos membros do Conselho Curador poderá fazê-lo, com antecedência mínima de quinze dias.

.....” (NR)

“Art. 12-B A União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a transferir recursos ao FDS para subvencionar a regularização fundiária e a melhoria

de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física.”

Art. 27. A [Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 214-A. O fundo de que trata o art. 81 desta Lei poderá ser usado para subsidiar os custos de assinatura básica de telefonia, internet em banda larga e televisão por assinatura, de beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida.

.....” (NR)

Art. 28. A [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

.....

§ 1º.....

.....

V – os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, se destinam, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste;

IV - a propriedade superficiária; ou

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.

.....” (NR)

“Art. 23.

§ 1º

§ 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade

Predial e Territorial Urbana – IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.” (NR)

“Art. 24.

.....

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão intervivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.” (NR)

“Art. 27.

.....

§ 3º Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 4º Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

.....” (NR)

“Art. 37-C Os editais previstos nesta Lei poderão ser publicados de forma eletrônica.”(NR)

Art. 29. A [Lei nº 10.188, de 2001](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

.....

[§ 4º](#) Os imóveis produzidos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou

parcialmente, para pessoa física ou jurídica, conforme regulamentação do Ministério das Cidades, sem prejuízo de outros negócios jurídicos compatíveis, com prioridade para:

.....

II - pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas habitacionais federais, as quais, não poderão ser impedidas de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

§ 5º O FAR poderá financiar os gastos necessários para viabilizar a provisão de energia de fontes renováveis aos beneficiários diretos dos investimentos habitacionais realizados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.” (NR)

Art. 30 A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil , passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1.225.

.....

XII- a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje; e

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas respectiva cessão e promessa de cessão.” (NR)

“Art. 1.473.

.....

X - a propriedade superficiária; e

XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas respectiva cessão e promessa de cessão.

.....” (NR)

Art. 31. A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

.....

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social destinados a famílias, cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. A existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º.

§ 10º As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º e 8º serão definidas em regulamento.

§ 11º Para os eventuais aportes de Estados e Municípios em projetos de construção e incorporação no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, que forem contabilizados como receitas, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento).” (NR)

Art. 32. A [Lei nº 11.977, de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 6º-A

.....

[§ 1º](#) Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada.

§ 2º (Revogado)

.....

§ 5º

[I](#) - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de cento e vinte meses, ressalvada a hipótese de quitação antecipada de que trata o inciso II;

[II](#) - poderá haver quitação antecipada do financiamento, conforme regulamentação do Ministério das Cidades; e

.....

[§ 7º](#) Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida no ato da contratação da unidade habitacional, conforme regulamentação do Ministério das Cidades.

.....

[§ 9º](#) O descumprimento contratual pela família beneficiária de operações financiadas pelo FAR e pelo FDS poderá ensejar a retomada do bem pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Ministério das Cidades para a destinação da unidade habitacional.

.....

[§ 16.](#) Os imóveis cuja viabilidade ou permanência no Programa restar prejudicada poderão ser objeto de desmobilização, pelo FAR ou FDS, por meio de cessão, doação, locação, comodato, arrendamento, venda, ou

outros negócios jurídicos compatíveis, em contrato subsidiado ou não, aos estados, Distrito Federal, aos municípios, aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas, às pessoas físicas e às entidades com ou sem fins lucrativos, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 17. (Revogado)

§ 18. Compete ao Ministério das Cidades regulamentar a exigência de participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do caput, inclusive por meio da ampliação do rol de dispensas de que trata o § 3º e da eventual renegociação de débitos.

§ 19. A União fica autorizada a utilizar imóveis ociosos, de sua propriedade, nas regiões urbanas centrais com o objetivo voltado a sua requalificação para oferta de benefícios habitacionais, desde que o atendimento contemple exclusivamente famílias da Faixa Urbano 1, dentro dos seguintes moldes:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público;

II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade ambiental em região urbana, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.” (NR)

“Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no

FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até trinta dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR, os quais, não poderão ser impedidos de habitarem com seus animais domésticos nessas residências, respeitando as normas vigentes e garantindo o bem-estar animal.

.....” (NR)

“Art. 8º-A O Ministério das Cidades, nas situações enquadradas nos incisos VI e VII do parágrafo único do art. 7º, deverá notificar, no prazo de sessenta dias, as instituições ou agentes financeiros para:

.....

§ 4º A manifestação de interesse a que se refere o § 2º possibilitará a prorrogação dos compromissos assumidos pelas instituições ou pelos agentes financeiros pelo prazo de até 60 (sessenta) meses, contado a partir de 26 de agosto de 2020, para conclusão e entrega das unidades habitacionais.

.....” (NR)

“Art. 13.

.....

§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados o limite de renda definido para o PMCMV, as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal e as demais regras estabelecidas na regulamentação do Programa.” (NR)

“Art. 20. Fica a União autorizada a participar, observadas suas disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas dotações anuais, do FG Hab, que terá por finalidades:

.....” (NR)

“Art. 42.

.....

§ 4º A redução prevista no inciso II do caput aplica-se às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020 .” (NR)

“Art. 43-B. A redução prevista no inciso II do caput do art. 43 aplica-se também às operações com imóveis residenciais de empreendimentos fora do MCMV contratados com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020.” (NR)

“Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, com:

a) obrigatoriedade de construção de rampas de acesso nas calçadas e nos espaços públicos no âmbito do PMCMV

II - disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;

III - condições de sustentabilidade das construções e dos espaços adequados e/ou destinados para animais domésticos (Pets) em cada unidade habitacional; (NR)

IV - uso de novas tecnologias construtiva;

V – condições de habitabilidade e sustentabilidade das construções.

.....” (NR)

Art. 33. O art. 1º da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, passa a vigorar acrescido do inciso XI, nos seguintes termos:

“Art. 1º

.....

XI - das obras e serviços de engenharia para infraestrutura, construção e requalificação, urbanização

e regularizaçãofundiária no âmbito das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação.

..... (NR)

Art. 34. A [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 784.

.....

§ 4º Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura.” (NR)

Art. 35. A [Lei nº 13.465, de 14 de julho de 2017](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

Art. 30.....

§ 4º Para as terras de sua propriedade, os órgãos da administração direta ou entidades da administração indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e Municípios ficam autorizados a instaurar, processar e aprovar Reurb-S ou E e a utilizar os demais instrumentos previstos nesta lei.

.....

Art. 36.

.....

§ 6º Na hipótese de utilização, pelo Poder Público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, a mesma deverá ser anuída pelos autores ou de quem detenha os direitos autorais, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária.

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas na Reurb, do titular originário do domínio da área, na forma do inciso I do “caput” deste artigo, poderão ser caucionados ou averbados em alienação fiduciária e colocados em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o Poder Público como beneficiário da garantia estabelecida.” (NR)

“Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, podendo utilizar de recursos financeiros públicos e privados

“§ 1º - Os projetos e obras de infraestrutura essencial na Reurb-S ou Reurb-E, incluindo vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, incluindo as ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica e valores despendidos com indenizações aos antigos proprietários poderão ser financiados com recursos do SBPE, FGTS, FAR, FDS, bem como por outras fontes de financiamento públicos, privados ou internacionais.

§ 2º - Garantida a previsão de restituição integral dos valores disponibilizados, ficam autorizados os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação do poder público, e que operem na execução de política habitacional e de infraestruturas conexas realizar as operações.

§ 3º - As garantias para as operações financeiras para as obras de infraestrutura e melhorias essenciais para a

REURB são as previstas no artigo 17 da Lei 9514/97, e deverão ser incluídas na Certidão de Regularização Fundiária.

§ 4º - O cálculo dos valores devidos pelos beneficiários da Reurb poderá ser realizado adotando-se como critério as áreas dos imóveis regularizados, individualmente considerados.

“Art. 37-B - Fica autorizada a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de viabilizar a elaboração de projetos, indenização e a realização das obras de infraestrutura em projetos de Reurb-S.

Parágrafo único - As Prefeituras poderão receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado ou desapropriado amigavelmente.”

.....
Art. 44.

.....
§ 8º O Oficial de Registro de Imóveis, ao abrir as matrículas individuais, decorrentes do projeto de regularização fundiária, deverá, nas matrículas de unidades imobiliárias cujo ocupante não venha a ser informado na lista de beneficiários da CRF, fazer constar o titular originário da matrícula na condição de Proprietário anterior, não inserindo esse mesmo proprietário como titular atual da matrícula aberta, mas apenas inserindo no campo relativo ao proprietário atual, texto fazendo menção de que o futuro proprietário será **oportunamente citado na matrícula quando do envio de listas complementares de beneficiários.**” (NR)

Art. 36. A [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

[“Art. 17-A.](#) As instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes poderão fazer uso das assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada de que trata esta lei.

Parágrafo único. Os contratos preliminares de negócios imobiliários, em que seja parte alienante a loteadora ou a incorporadora, poderão fazer uso de assinatura eletrônica avançada, aprovada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Públicos (ONSERP) e qualificada, nos termos desta Lei.” (NR)

Art. 37. A [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 75.

.....

XVIII - aquisição de excedente de energia elétrica de que trata o inciso VIII do art. 1º da Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, junto a unidades consumidoras beneficiárias de programas sociais ou habitacionais das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal.

.....” (NR)

Art. 38. A [Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022](#), passa a vigorar nos seguintes termos:

“Art. 16.

.....

§ 2º O valor mínimo faturável aplicável aos participantes do Sistema de Compensação de Energia Elétrica

(SCEE), inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instituído pela Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, deve ter uma redução de no mínimo 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor mínimo faturável aplicável aos demais consumidores equivalentes, conforme regulação da Aneel.” (NR)

“Art. 24.

Parágrafo único. Caso o titular das unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida opte pela comercialização dos seus excedentes de energia elétrica, haverá obrigação, por parte da concessionária ou permissionária de distribuição de energia elétrica, na compra dos excedentes de energia elétrica, seguindo os Valores Anuais de Referência Específicos (VRES), conforme Art. 2º-B da Lei nº 10.848, de 15 de março de 2004. O valor monetário desta compra deverá ser destinado ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, que destina recursos ao Programa, conforme a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.” (NR)

“Art. 36-A. A unidade consumidora participante do SCEE poderá comercializar excedente de energia elétrica com órgãos públicos desde que seja beneficiária de programa social ou habitacional das esferas federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal.”

Art. 39. A [Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022](#), passa a vigorar as seguintes alterações:

“Art. 6º

§ 1º

.....

[IV](#) - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, bem como os relativos a garantias de crédito rural em cédulas e títulos de crédito do agronegócio, poderão ser apresentados ao [registro eletrônico de imóveis e as referidas instituições](#) financeiras arquivarão o instrumento contratual ou título em

pasta própria.

.....

§ 4º O instrumento contratual a que se referem os incisos II e III do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.”
(NR)

Art. 40. Permanecerão submetidos às regras da [Lei nº 11.977, de 2009](#), todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020, e à Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, todos aqueles contratados após 26 de agosto de 2020.

§ 1º Os contratos que venham a ser firmados com pessoas físicas ou jurídicas em decorrência das operações de que trata o caput poderão ser beneficiados pelas regras estabelecidas por esta Medida Provisória, conforme ato do Ministério das Cidades.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de que tratam o capute o § 1º deste artigo para os quais não existam beneficiários qualificados obedecerão às mesmas faixas de renda e aos demais critérios de seleção, hierarquização, priorização e preferência dispostos nesta lei e nos demais regulamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 41. A partir da data de publicação da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, todas as operações com benefício de que trata o art. 3º integrarão o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 42. O Ministério das Cidades fica autorizado a convalidar atos administrativos preparatórios de operações futuras, praticados sob a vigência da [Lei nº 11.977, de 2009](#), e da [Lei nº 14.118, de 2021](#).

Parágrafo único. O disposto nesta lei poderá ser aplicado na convalidação de que trata o caput, desde que em benefício da operação e que não colida com as diretrizes previstas no art. 4º.

Art. 43. Ficam revogados:

I - o [parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514, de](#)

1997;

II - os seguintes dispositivos da Lei nº 11.977, de 2009:

- a) o § 2º do art. 4º;
- b) os § 2º e § 17 do art. 6º-A;
- c) o inciso III do caput do art. 7º-B; e
- d) o § 1º-B do art. 20.

III - os seguintes dispositivos da Lei nº 14.118, de 2021:

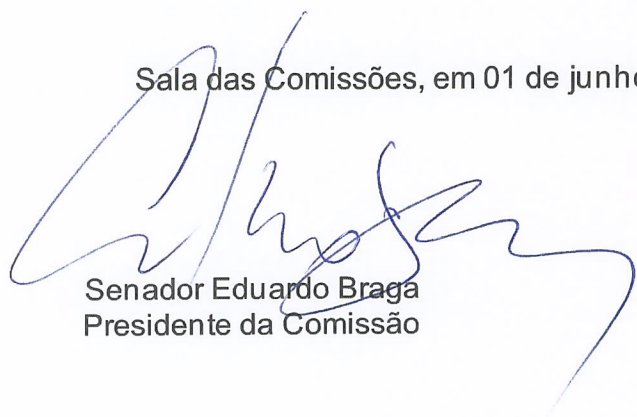
- a) os art. 1º a art. 16; e
- b) o art. 25.

IV - os seguintes dispositivos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990:

- a) alínea 'b' do inciso XVII e § 10º do art. 5º
- b) o art. 6º-B;
- c) o inciso III do § 3º do art. 9º;
- d) o § 3º-B do art. 9º;
- e) o § 3º-C do art. 9º;
- f) os § 12, 15 a 17 do art. 9º; e
- g) o § 3º-A do art. 20-D." (NR)

Art. 44. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em 01 de junho de 2023.



Senador Eduardo Braga
Presidente da Comissão