

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 5.330, DE 2019

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para dispor sobre contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

**Autora:** Deputada EDNA HENRIQUE

**Relator:** Deputado SAULO PEDROSO

### I - RELATÓRIO

Trata-se do projeto de Lei nº 5.330, de 2019, de autoria da Deputada Edna Henrique. O projeto objetiva alterar a Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para estipular cláusulas obrigatórias nos contratos de aquisição de unidades habitacionais.

O art. 1º do projeto estabelece a obrigatoriedade de definir um prazo claro, expresso e inteligível para a entrega do imóvel. Este prazo não deve estar atrelado à concessão de financiamento ou a qualquer outro negócio jurídico, com a exceção de um período de tolerância adicional.

O art. 2º propõe que, no caso de descumprimento do prazo estipulado para entrega, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, resultando na obrigatoriedade de pagamento de indenização na forma de aluguel mensal, até a efetiva entrega do imóvel.

Por fim, o art. 3º proíbe a cobrança de juros de obra ou encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves e estipula a cessação da correção monetária sobre o saldo devedor



após o prazo de entrega, substituindo o indexador setorial pelo IPCA, salvo se mais prejudicial ao consumidor.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, tendo sido distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), à Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Nesta CDU, após encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

## II - VOTO DO RELATOR

Os atrasos na entrega de imóveis do programa Minha Casa Minha Vida representam um problema crítico que afeta profundamente a população, especialmente aquela de baixa renda. Em virtude dos atrasos, as famílias acabam tendo de incorrer em custos adicionais de aluguel ou tendo de morar em condições inadequadas, enquanto aguardam a entrega de suas casas<sup>1</sup>.

Além disso, não se pode desprezar que a frustração e a ansiedade causadas pela espera prolongada e pela incerteza quanto à realização da promessa da casa própria são prejuízos emocionais significativos para a população de baixa renda. Essa questão já foi, inclusive, reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), que deu provimento a dano moral por atraso superior a um ano na entrega de imóvel financiado pelo programa Minha Casa, Minha Vida<sup>2</sup>.

Em seu voto, o Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino argumentou que, conquanto o STJ não reconheça o cabimento de dano moral em virtude de atraso na entrega de imóvel, a situação das famílias de baixa renda deveria ser vista de forma diferente. Isso porque, para essas famílias, “a aquisição da casa própria tem um significado muito mais expressivo do ponto

<sup>1</sup> <https://cbn.globo.com/podcasts/cbn-belo-horizonte/noticia/2023/12/13/cerca-de250-familias-denunciam-atrasos-para-entrega-de-imoveis-de-construtora-em-belo-horizonte.ghtml>

<sup>2</sup> <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/859367474/inteiro-teor-859367484>



de vista da realização pessoal em relação à situação das pessoas mais abastadas”<sup>2</sup>. Segundo o Ministro, “esse sentimento de frustração produz abalo psíquico em intensidade superior ao abalo decorrente do mero inadimplemento contratual, dando ensejo à obrigação de indenizar os danos morais experimentados pelos adquirentes”<sup>2</sup>.

Debruçando-se novamente sobre impactos de atrasos de imóveis adquiridos na planta, o STJ, em 2019, fixou quatro teses jurídicas relacionadas à aquisição de imóveis em construção, focando principalmente nos encargos financeiros associados e nas responsabilidades das partes envolvidas. As teses se relacionam a prazos de entrega, indenizações, cobrança de juros e correção monetária e foram adotadas com o intuito de equilibrar os interesses dos consumidores com as práticas do mercado imobiliário, assegurando a justiça e a legalidade nas relações contratuais de compra e venda de imóveis em construção.

O PL nº 5.330, de 2019, em análise, transportou essas teses para a letra da lei, objetivando conferir mais força e segurança jurídica para sua aplicação. Entendemos que essa positivação, especialmente no contexto de programas habitacionais voltados para pessoas de baixa renda, como o "Minha Casa, Minha Vida", representa um passo crucial para a consolidação de direitos e garantias para os cidadãos mais vulneráveis economicamente. A incorporação dessas teses em legislação específica traria benefícios significativos em diversos aspectos.

Primeiramente, a clareza e a segurança jurídica são fundamentais em qualquer relação contratual, especialmente aquelas que envolvem bens de grande valor, como é o caso dos imóveis. Para os beneficiários de programas habitacionais, muitos dos quais tendo o programa como única via para realizar o sonho da casa própria, a definição legal clara dos seus direitos e deveres é essencial. As teses do STJ, ao serem positivadas em lei, proporcionariam uma base sólida para a compreensão e execução dos contratos, evitando interpretações divergentes que possam prejudicar os compradores.



Além disso, a positivação de teses garante, por vezes, a proteção contra práticas abusivas. Questões como a cobrança indevida de juros após o prazo contratual de entrega das chaves e a necessidade de indenização adequada em casos de atraso na entrega são pontos críticos que afetam diretamente o cotidiano e o planejamento financeiro dos adquirentes de baixa renda. Tanto é assim que é digno de nota a lei federal dos Distratos Imobiliários, que trouxe regras claras e proteções efetivas para o adquirente de imóvel: a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que “Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano”.

Como isso, a legislação nacional ganhou uniformização das regras em todo o país, alinhando os interesses dos empreendedores e dos consumidores e promovendo um desenvolvimento mais sustentável e ético do setor. Isso incentivou práticas de construção e venda mais responsáveis, melhorando a qualidade dos empreendimentos e a satisfação dos compradores.

Em suma, a incorporação das teses jurídicas do STJ em uma lei federal deve ser sempre ponderada para garantir a efetiva proteção aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida, mas também contribuir para a maturidade e a ética do mercado imobiliário como um todo, reforçando a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana, princípios fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro.

Para maior efetividade da proposta, no entanto, faz-se necessário que as teses jurídicas sejam incorporadas e compatibilizadas com arcabouço jurídico já existente, notadamente a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro, de 2018, para ajustes ao novo Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Medida Provisória nº 1.162, de 2023, posteriormente convertida na Lei nº 14.620, de 2023. Isso porque todas as novas contratações seguirão os ditames dessa lei, ficando a Lei nº 11.977, de 2009, responsável pela regulação apenas dos empreendimentos habitacionais firmados e contratados



até 25 de agosto de 2020. Com isso em vista, propomos o presente substitutivo ao texto projeto de lei.

Diante de todo o exposto, somos pela **aprovação** do projeto de Lei nº 5.330, de 2019, na forma do **substitutivo** em anexo.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 2024.

Deputado SAULO PEDROSO  
Relator

2023-22196



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.330, DE 2019

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para dispor sobre cláusulas de contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para dispor sobre cláusulas de contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 73-B:

“Art. 73-B. O contrato de compra e venda de unidade autônoma em construção, firmado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, deverá prever, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo definido para a entrega do imóvel, assegurando a transparência quanto à possibilidade de prorrogação desse prazo por até 180 dias, conforme disposto no Art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo único. É ilícita a cobrança de juros de obras do adquirente, ou outro encargo equivalente, após decorrido o prazo para a entrega das chaves, incluído o período de prorrogação de 180 dias. (NR)

Art. 3º A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 9º-A:

Art. 9º-A. O contrato de compra e venda de unidade autônoma em construção, firmado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, deverá prever, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo definido para a entrega do imóvel, assegurando a transparência quanto à possibilidade de



prorrogação desse prazo por até 180 dias, conforme disposto no Art. 43-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo único. É ilícita a cobrança de juros de obras do adquirente, ou outro encargo equivalente, após decorrido o prazo para a entrega das chaves, incluído o período de prorrogação de 180 dias. (NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 2024.

Deputado SAULO PEDROSO  
Relator

2023-22196

