



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.330-A, DE 2019 **(Da Sra. Edna Henrique)**

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. SAULO PEDROSO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigor acrescida do seguinte artigo:

“Art. 73-B. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

§ 1º No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido e ensejará o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

§ 2º É ilícita a cobrança de juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.

§ 3º O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Superior Tribunal de Justiça, em setembro de 2019, divulgou uma série de entendimentos relativos a questões controvertidas no âmbito do Minha Casa, Minha Vida¹, cuja positivação entendemos essencial. Segundo dados do CNJ, as teses firmadas sobre o programa Minha Casa Minha Vida são objeto de discussão em mais de oito mil processos atualmente em trâmite perante os tribunais brasileiros.

A falta das previsões contratuais especificamente aplicáveis aos contratos do programa Minha Casa Minha Vida gera desnecessária insegurança jurídica e desmensurado ônus àqueles que mais dependem da assistência estatal.

Ainda que a atuação do STJ ajude a sanar parte do desamparo a que submetidos os beneficiários do programa, acreditamos que é dever do Poder Legislativo agir proativamente e cristalizar em lei os entendimentos judiciais acima apresentados. Isso porque o acesso ao Judiciário demanda recursos e tempo que uma redação legislativa clara pode mais facilmente evitar.

Pelos motivos acima declinados, solicito apoio dos meus Pares para discussão e, dada a relevância do tema, célere aprovação da proposição que ora apresento à apreciação legislativa.

Sala das Sessões, em 2 de outubro de 2019.

Deputada **EDNA HENRIQUE**
PSDB/PB

¹ Disponível em <http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Segunda-Secao-fixat-eses-sobre-atraso-na-entrega-de-imoveis-do-programa-Minha-Casa--Minha-Vida.aspx> (acesso em 1.10.2019)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

- I - condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
- 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;
- IV - uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a

aplicação do disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (*“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012*)

§ 1º O contrato firmado na forma do *caput* será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)

Art. 74. O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente."

"Art. 32.

§ 1º As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§ 2º Incluem-se na disposição prevista no § 1º as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§ 3º A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria."

.....

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 casas¹.

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 Vida².

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

¹ <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>

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



de vista da realização pessoal em relação à situação das pessoas mais abastadas”². 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”².

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.330, DE 2019

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação o Projeto de Lei nº 5.330/2019, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Saulo Pedroso.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Antônio Doido, Luiza Erundina, Natália Bonavides, Saulo Pedroso, AJ Albuquerque, Cobalchini, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Juliana Cardoso, Max Lemos, Paulo Litro, Rafael Simoes, Talíria Petrone e Thiago Flores.

Sala da Comissão, em 29 de abril de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO ADOTADO 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 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 29 de abril de 2025.

Deputado **YURY DO PAREDÃO**
Presidente

