

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 4.769, DE 2020

Dá nova redação aos dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.

**Autor:** Deputado CORONEL TADEU

**Relator:** Deputado HILDO ROCHA

#### I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 4.769, de 2020, de autoria do Deputado Coronel Tadeu, que dá nova redação aos dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, para fomentar o mercado imobiliário de imóveis usados.

O projeto propõe alterações nas redações dos arts. 1º, 2º e 3º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para incluir, entre as finalidades e objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, o fomento ao mercado imobiliário de imóveis usados.

O projeto prevê a entrada em vigor da proposição na data da sua aprovação.

O projeto foi distribuído à Comissão de Desenvolvimento Urbano; à Comissão de Finanças e Tributação (mérito e art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 RICD). A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é o ordinário.



\* C D 2 5 5 0 8 1 9 0 6 0 0 0 \*

No âmbito desta Comissão, não foram apresentadas emendas ao projeto principal no prazo regimental, transcorrido de 10/04/2025 a 23/04/2025.

Cabe, regimentalmente, a esta Comissão manifestar-se sobre o projeto de lei em epígrafe sob a ótica do que prescreve o inciso VII do artigo 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O projeto em análise propõe a inclusão, na legislação do Programa Minha Casa Minha Vida, do fomento ao mercado imobiliário de imóveis usados. Em sua justificativa, o autor argumenta que o incentivo à aquisição de imóveis usados permitiria às famílias de baixa renda o acesso imediato à casa própria, além de movimentar o mercado imobiliário, gerar empregos e fortalecer a economia local.

É importante destacar que o presente projeto foi debatido em audiência pública realizada na Comissão de Desenvolvimento Urbano realizada em 14/05/2025, destinada a tratar de projetos com sugestões de melhorias na legislação do Programa Minha Casa Minha Vida. Na ocasião, a Superintendente Nacional Substituta da Caixa Econômica Federal, Sra. Eleonora Lisboa, fez as seguintes observações:

“Hoje, nós temos uma estimativa de 11 milhões de unidades habitacionais vazias no País, um número superior ao déficit habitacional hoje levantado pela Fundação João Pinheiro e acompanhado pelo Ministério das Cidades. Então, nós temos um estoque de imóveis, não só imóveis para o retrofit, que precisam ser recuperados, adequados para o uso habitacional. Dentro do programa Minha Casa, Minha Vida, especialmente, Minha Casa, Minha Vida Entidades, nós temos diversos



\* C D 2 5 5 0 8 1 9 0 6 0 0 0 \*

empreendimentos retrofit, com a recuperação de imóveis que tinham uso comercial ou estavam abandonados e fechados.

Mas nós também temos um estoque de imóveis em condições de moradia que estão fechados e que podem eventualmente ser disponibilizados para o programa, podem ser adquiridos pelo programa e disponibilizados de forma imediata, claro, atendendo determinados critérios, para que não se transforme em um meio de especulação imobiliária um programa habitacional tão importante como o Minha Casa, Minha Vida. Então, a regulamentação de uma linha, de uma modalidade para aquisição de imóveis usados é de fato benéfica. Nós entendemos que isso amplia as possibilidades de atuação do programa.”

Assim, entendemos que a previsão expressa do fomento ao mercado de imóveis usados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida representa uma medida necessária, estratégica e alinhada com os princípios constitucionais de efetivação do direito à moradia e à cidade. Em um país marcado por graves déficits habitacionais e por um vasto estoque de imóveis subutilizados ou abandonados, a ampliação das formas de atendimento habitacional para além da produção de novas unidades habitacionais é essencial para atender à diversidade das demandas sociais.

Ao reconhecer o potencial dos imóveis usados no enfrentamento ao déficit habitacional, a proposta oferece resposta prática e imediata a uma realidade já vivenciada por muitas famílias brasileiras. Em diversas regiões urbanas do país, é possível encontrar imóveis em boas condições de uso que não estão sendo devidamente aproveitados devido à ausência de políticas públicas que estimulem sua reutilização para fins habitacionais sociais.

Além de contribuir para o aproveitamento racional do estoque imobiliário já existente, o estímulo ao financiamento de imóveis usados fortalece a função social da propriedade, princípio este consagrado na Constituição Federal e já presente como diretriz geral do Programa Minha Casa



\* C D 2 5 5 0 8 1 9 0 6 0 0 0 \*

Minha Vida. Permitir que imóveis já construídos e bem localizados cumpram seu papel social, ao abrigar famílias de baixa e média renda, é uma medida que conjuga economia de recursos públicos, sustentabilidade urbana e justiça social. Ao invés de incentivar unicamente a produção habitacional em áreas periféricas, muitas vezes carentes de infraestrutura adequada, a proposta em análise valoriza a integração urbana e a redução dos custos de vida das famílias.

É importante destacar que essa iniciativa também tem forte impacto econômico positivo. O incentivo à aquisição de imóveis usados movimenta cadeias produtivas ligadas à reforma, à regularização fundiária e à assistência técnica habitacional, ao mesmo tempo que dinamiza o mercado imobiliário secundário. Pequenos e médios proprietários de imóveis passam a ter oportunidades reais de comercialização de seus bens, o que pode contribuir para o reequilíbrio do mercado de moradias.

Do ponto de vista ambiental, a proposta representa uma alternativa sustentável à expansão urbana horizontal, que frequentemente implica em desmatamento, impermeabilização do solo e maior demanda por transporte e serviços públicos. O reaproveitamento de imóveis usados evita a produção de resíduos da construção civil e contribui para o adensamento urbano equilibrado, uma das metas centrais da política de desenvolvimento urbano sustentável. Esse aspecto é ainda mais relevante diante das metas climáticas assumidas pelo Brasil e da necessidade de integração entre políticas habitacionais, ambientais e de mobilidade.

Por todos esses motivos, somos favoráveis à APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 4.769, de 2020, na forma do Substitutivo que apresentamos.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Deputado HILDO ROCHA  
 Relator

2025-7297



\* C D 2 5 5 0 8 1 9 0 6 0 0 0 \*

# **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

## **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.769, DE 2020**

Altera a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para prever o estímulo à aquisição de imóveis usados por meio do Programa Minha Casa Minha Vida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º .....

XI – estimular o financiamento habitacional para aquisição de imóveis usados, atendidos critérios de adequação urbanística, habitacional e documental, com vistas à otimização do estoque imobiliário existente e à promoção da função social da propriedade.” (NR)

“Art. 3º .....

XX - incentivo à aquisição de imóveis usados situados em áreas urbanas dotadas de infraestrutura urbana adequada.” (NR)

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

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Deputado HILDO ROCHA



## Relator

2025-7297

Apresentação: 26/06/2025 15:41:40.627 - CDU  
PRL 1 CDU => PL4769/2020

PRL n.1



\* C D 2 5 5 0 8 1 9 0 6 0 0 0 \*



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255081906000>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Hildo Rocha