

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.



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



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



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 movimentaria 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



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



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



2025-7297

Relator

6

Apresentação: 26/06/2025 15:41:40.627 - CDU
PRL 1 CDU => PL 4769/2020

PRL n.1



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

