



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## PROJETO DE LEI N.º 20-A, DE 2020 (Do Sr. Giovani Cherini)

Dispõe sobre organização e funcionamento das cooperativas habitacionais e institui dever de criação de programa de apoio e fomento às cooperativas habitacionais nos projetos de lei de Plano Plurianual; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e do nº 4.216/21, apensado, com substitutivo (relator: DEP. JOSEILDO RAMOS).

### **DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

### **APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

### **S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 4216/21

III - 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 As cooperativas habitacionais regem-se pelo disposto nesta lei, sem prejuízo das disposições a elas aplicáveis na Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, e na Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012.

Art. 2º Nas ações com vistas ao atendimento do disposto no art. 23, inciso IX, da Constituição Federal, a União dará precedência aos empreendimentos habitacionais implantados por intermédio de cooperativas habitacionais, em consonância com as diretrizes, objetivos, prioridades e metas constantes do Plano Plurianual e da Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício respectivo.

Art. 3º O Poder Executivo fará incluir, nos projetos de lei de Plano Plurianual, proposta de instituição de Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais, com o propósito de fomentar a maior participação das cooperativas habitacionais nos empreendimentos habitacionais destinados às famílias de baixa renda, explicitando, em cada proposição, o montante dos recursos destinados ao programa e a parte destes que será oriunda das leis orçamentárias anuais.

§ 1º O programa mencionado no *caput* se destinará a atender, especificamente, às famílias de baixa renda, assim definidas no plano plurianual do período, na lei de diretrizes orçamentárias do exercício respectivo ou em outro ato legal.

§ 2º Ressalvada orientação diversa da lei de diretrizes orçamentárias do exercício, terão precedência para atendimento pelo programa os projetos:

I – em parceria com governos estaduais ou municipais;

II – em que a construção das unidades habitacionais seja realizada diretamente pelos associados da cooperativa habitacional em regime de mutirão.

III – que utilizem padrões construtivos, sistemas operacionais e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

§ 3º Nos projetos apoiados pelo Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais, deve ser estimulada a constituição de fundos solidários para auxílio aos cooperativados em situação de dificuldades financeiras.

§ 4º A concepção e a implementação dos projetos apoiados pelo Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais deverão ser acompanhadas de profissionais qualificados nas áreas de engenharia e arquitetura.

§ 5º O Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho – PRONACOOP, instituído pela Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, não substitui o programa mencionado no *caput* deste artigo.

Art. 4º As cooperativas habitacionais podem ser constituídas para a realização de um ou mais empreendimentos habitacionais, simultânea ou sucessivamente.

§ 1º O sistema de caixa, contabilidade e prestação de contas deve ser individualizado para cada empreendimento habitacional.

§ 2º No caso de empreendimentos habitacionais realizados simultaneamente, devem ser realizadas assembleias seccionais para tratar das matérias específicas de cada empreendimento.

Art. 5º Na forma prevista no estatuto, pode ser contratada pessoa jurídica como entidade assessorada para auxílio da cooperativa habitacional no alcance dos objetivos sociais.

Parágrafo único. A entidade assessorada, bem como as pessoas eventualmente contratadas para cargos de gerência, devem exercer as suas atribuições sob estrito comando da diretoria ou conselho de administração.

Art. 6º Contratado seguro de garantia de conclusão da obra pela cooperativa habitacional, fica dispensada a constituição do fundo de reserva.

Art. 7º A cooperativa habitacional não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 8º O ato cooperativo de transferência de habitação a associado pela cooperativa habitacional produz efeito meramente declaratório e não atributivo da propriedade.

Art. 9º Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de cooperativas habitacionais em que a construção for efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. Fica vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.

Art. 10. Nos programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos, devem ser assegurados investimentos em empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais.

Art. 11. Verificado que a cooperativa habitacional é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no art. 28 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e no art. 50 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem prejuízo das sanções penais.

Art. 12. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar cooperativa habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Como descrevem Oliveira Filho *et al* (2017)<sup>1</sup>, “o cooperativismo é um processo pelo qual homens juntam forças de produção para um bem em comum, possibilitando o desenvolvimento econômico e social e melhorando o padrão de vida dos associados. É uma associação autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais, por meio de uma empresa de propriedade coletiva e democraticamente gerida”.

A importância de associações, como as cooperativas, para a construção de sociedades mais justas e democráticas é reconhecida no ápice do ordenamento

<sup>1</sup> OLIVEIRA FILHO *et al.* **O Cooperativismo Urbano: A experiência das cooperativas habitacionais no Brasil e no Uruguai.** Revista de Gestão e Organizações Cooperativas. V. 4, n. 7, jan/jun 2017. Disponível em [file:///C:/Users/P\\_8030/Documents/Trabalhos%202019/Projetos%20de%20Lei/esp%C3%A7o%C2%A7o%20para%20cooperativas%20habitacionais/26519-135434-3-PB.pdf](file:///C:/Users/P_8030/Documents/Trabalhos%202019/Projetos%20de%20Lei/esp%C3%A7o%C2%A7o%20para%20cooperativas%20habitacionais/26519-135434-3-PB.pdf) Acesso em Dez/2019

jurídico pátrio. A Constituição Federal (CF), no § 2º do art. 174, determina à Lei que estimule o cooperativismo e outras formas de associativismo. No campo infralegal, tem-se como principal norma a Lei nº 5.764, de 1971, que define a Política Nacional de Cooperativismo e institui regime jurídico das sociedades cooperativas. Algumas outras leis tratam de tipos específicos de cooperativas, tal como a Lei nº 9.867, de 1999, que dispõe sobre cooperativas sociais, e a Lei nº 12.690, de 2012, que dispõe sobre as cooperativas de trabalho e institui o Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho (PRONACOOP).

Não obstante a regulação das cooperativas de trabalho, entre as quais se incluem as destinadas à construção de moradias, e a instituição da PRONACOOP, observa-se que ainda é tímida a adoção de medidas de apoio e estímulo às cooperativas habitacionais. Exemplos nacionais e internacionais mostram que as cooperativas são importantes instrumentos na diminuição do déficit habitacional e na construção de cidades mais democráticas e justas. No entanto, sua participação tem sofrido forte diminuição no Brasil. Oliveira Filho *et al* (2017) mostraram experiência exitosas em Porto Alegre, Bento Gonçalves e no Uruguai, onde, por meio de fomento e apoio a cooperativas habitacionais, respostas eficientes aos problemas habitacionais foram alcançadas. Os autores observaram que as cooperativas habitacionais constituíam sistemas de grande potencial para a construção de moradias dignas e um ambiente urbano inclusivo, exercendo papel fundamental na construção da cidadania. No entanto, observaram, também, uma diminuição gradual do número de cooperativas nos últimos anos, fruto da falta de espaço de atuação, estímulo e fomento.

É necessário, portanto, adotar medidas para deter a diminuição de cooperativas habitacionais e, ao mesmo tempo, fortalecer e estimular a atuação dessas associações. Exemplos exitosos como os citados devem ser nacionalmente apoiados e a lógica de construção de moradia no Brasil deve ser repensada e modificada, porquanto o que se verifica, até o momento, é que a lógica de atuação do Poder Público no enfrentamento do déficit habitacional tem perpetuado as injustiças sociais, tal como a segregação do espaço urbano, que expulsa famílias de baixa renda para periferias desprovidas de equipamentos e serviços essenciais à habitação digna. Dionísio *et al* (2018)<sup>2</sup>, ao analisar as políticas habitacionais implementadas no País,

---

<sup>2</sup> DIONÍSIO, Jacely Tamara *et al*. **Déficit Habitacional Nas Camadas De Interesse Social: Um Olhar Sobre As Políticas Públicas De Habitação No Brasil E No Programa Minha Casa Minha Vida (Pmcmv)**. Revista Cultural e Científica do UNIFACEV. v. 16, n. 2, 2018. Disponível em:

destaca que, desde os anos 60, as moradias são construídas em terrenos distantes dos centros urbanos e carentes de serviços e de infraestrutura. Para os autores, a política habitacional brasileira historicamente trata a problemática habitacional do País como trivial, sendo, assim, políticas que se resumem na “produção desenfreada de casas, sem um planejamento adequado em relação à infraestrutura e à qualidade da moradia” (DIONÍSIO *et al*, 2018, p. 12).

O vigente e maior programa habitacional do País, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), é infeliz exemplo do traço marcante citado por Dionísio *et al* (2018). Extenso estudo publicado pelo Observatório das Metrópoles<sup>3</sup> aponta que o programa reproduz os efeitos da segregação e da desigualdade, historicamente desenvolvidos nas cidades. A pesquisa relata que o Programa não enfrentou esse problema desde a sua origem. Avaliações de órgãos de controle também realizaram a mesma constatação.

É evidente, portanto, que a forma de atuação do Estado em habitação precisa ser modificada e que o fortalecimento da atuação das cooperativas habitacionais é instrumento de grande importância nesse processo. Com isso em vista, apresento este Projeto de Lei que pretende regular a organização e funcionamento das cooperativas habitacionais, além de prover mecanismos de apoio e fomento a essas associações. Com isso, acredito que a atuação das cooperativas habitacionais será impulsionada em todo o País, com consequências bastante positivas para a questão habitação e urbana.

Devo destacar que tomei como texto base o substitutivo ao PL nº 466, de 2003, apresentado na Comissão de Constituição e Justiça (CCJC), em 6/4/2005. O substitutivo tomou por base extensas análises e contribuições realizadas pelas Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU) e de Finanças e Tributação (CFT). A CCJC era a última comissão antes do projeto seguir ao Plenário, mas, infelizmente, o parecer não chegou a ser votado. Por essa razão, o PL nº 466, de 2003, foi arquivado, no ano de 2007, nos termos do art. 105 do Regimento Interno.

---

[file:///C:/Users/P\\_8030/Documents/Trabalhos%202019/Projetos%20de%20Lei/creche%20nop%20MC MV/1030-2656-1-PB.pdf](file:///C:/Users/P_8030/Documents/Trabalhos%202019/Projetos%20de%20Lei/creche%20nop%20MC MV/1030-2656-1-PB.pdf)

<sup>3</sup> Observatório das Metrópoles. **Minha Casa.....E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis Estados Brasileiros.** Coleção Metrópoles. 2015. Disponível em: <https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf>

Não obstante o arquivamento do PL nº 466, de 2003, e o lapso de tempo decorrido desde a discussão da proposta, o texto do projeto ainda se encontra atual e adequado às necessidades do País. Ademais, diante da tramitação quase completa do projeto, com aprovação na CDU e na CFT e com proposta de aprovação com substitutivo na CCJC, o texto aqui utilizado como base possui força e qualidade. De minha parte, fiz apenas alguns acréscimos para manter a coerência com leis e exigências mais atuais, tais como a necessidade compatibilização com a Lei nº 12.620, de 2012, e a necessidade de estimular a utilização de técnicas e materiais construtivos ambientalmente sustentáveis.

Diante da patente importância da matéria para o País, conclamo os nobres Pares a sua aprovação

Sala das Sessões, em 4 de fevereiro de 2020.

Deputado GIOVANI CHERINI

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

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

**TÍTULO III  
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO**

## CAPÍTULO II DA UNIÃO

---

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

- I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;
- II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;
- III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;
- IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;
- V - proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação, à ciência, à tecnologia, à pesquisa e à inovação; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 85, de 2015, republicada no DOU de 3/3/2015*)
- VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;
- VII - preservar as florestas, a fauna e a flora;
- VIII - fomentar a produção agropecuária e organizar o abastecimento alimentar;
- IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;
- X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;
- XI - registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais em seus territórios;
- XII - estabelecer e implantar política de educação para a segurança do trânsito.

Parágrafo único. Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional. (*Parágrafo único com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006*)

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

- I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
- II - orçamento;
- III - juntas comerciais;
- IV - custas dos serviços forenses;
- V - produção e consumo;
- VI - florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição;
- VII - proteção ao patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico;
- VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- IX - educação, cultura, ensino, desporto, ciência, tecnologia, pesquisa, desenvolvimento e inovação; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 85, de 2015, republicada no DOU de 3/3/2015*)
- X - criação, funcionamento e processo do juizado de pequenas causas;
- XI - procedimentos em matéria processual;
- XII - previdência social, proteção e defesa da saúde;
- XIII - assistência jurídica e defensoria pública;

XIV - proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência;

XV - proteção à infância e à juventude;

XVI - organização, garantias, direitos e deveres das polícias civis.

§ 1º No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.

§ 2º A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados.

§ 3º Inexistindo lei federal sobre normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades.

§ 4º A superveniência de lei federal sobre normas gerais suspende a eficácia da lei estadual, no que lhe for contrário.

---

## TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA

---

Art. 174. Como agente normativo e regulador da atividade econômica, o Estado exercerá, na forma da lei, as funções de fiscalização, incentivo e planejamento, sendo este determinante para o setor público e indicativo para o setor privado.

§ 1º A lei estabelecerá as diretrizes e bases do planejamento do desenvolvimento nacional equilibrado, o qual incorporará e compatibilizará os planos nacionais e regionais de desenvolvimento.

§ 2º A lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.

§ 3º O Estado favorecerá a organização da atividade garimpeira em cooperativas, levando em conta a proteção do meio ambiente e a promoção econômico-social dos garimpeiros.

§ 4º As cooperativas a que se refere o parágrafo anterior terão prioridade na autorização ou concessão para pesquisa e lavra dos recursos e jazidas de minerais garimpáveis, nas áreas onde estejam atuando, e naquelas fixadas de acordo com o art. 21, XXV, na forma da lei.

Art. 175. Incumbe ao poder público, na forma da lei, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, sempre através de licitação, a prestação de serviços públicos.

Parágrafo único. A lei disporá sobre:

I - o regime das empresas concessionárias e permissionárias de serviços públicos, o caráter especial de seu contrato e de sua prorrogação, bem como as condições de caducidade, fiscalização e rescisão da concessão ou permissão;

II - os direitos dos usuários;

III - política tarifária;

IV - a obrigação de manter serviço adequado.

---

### **LEI N° 5.764, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1971**

Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e dá outras providências.

## **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

### **CAPÍTULO I DA POLÍTICA NACIONAL DE COOPERATIVISMO**

Art. 1º Compreende-se como Política Nacional de Cooperativismo a atividade decorrente das iniciativas ligadas ao sistema cooperativo, originárias de setor público ou privado, isoladas ou coordenadas entre si, desde que reconhecido seu interesse público.

Art. 2º As atribuições do Governo Federal na coordenação e no estímulo às atividades de cooperativismo no território nacional serão exercidas na forma desta Lei e das normas que surgirem em sua decorrência.

Parágrafo único. A ação do Poder Público se exercerá, principalmente, mediante prestação de assistência técnica e de incentivos financeiros e creditórios especiais, necessários à criação, desenvolvimento e integração das entidades cooperativas.

.....  
.....

## **LEI Nº 12.690, DE 19 DE JULHO DE 2012**

Dispõe sobre a organização e o funcionamento das Cooperativas de Trabalho; institui o Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho - PRONACOOP; e revoga o parágrafo único do art. 442 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

## **A PRESIDENTA DA REPÚBLICA**

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

### **CAPÍTULO I DAS COOPERATIVAS DE TRABALHO**

Art. 1º A Cooperativa de Trabalho é regulada por esta Lei e, no que com ela não colidir, pelas Leis nºs 5.764, de 16 de dezembro de 1971, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil. Parágrafo único. Estão excluídas do âmbito desta Lei:

- I - as cooperativas de assistência à saúde na forma da legislação de saúde suplementar;
- II - as cooperativas que atuam no setor de transporte regulamentado pelo poder público e que detenham, por si ou por seus sócios, a qualquer título, os meios de trabalho;
- III - as cooperativas de profissionais liberais cujos sócios exerçam as atividades em seus próprios estabelecimentos; e
- IV - as cooperativas de médicos cujos honorários sejam pagos por procedimento.

Art. 2º Considera-se Cooperativa de Trabalho a sociedade constituída por trabalhadores para o exercício de suas atividades laborativas ou profissionais com proveito comum, autonomia e autogestão para obterem melhor qualificação, renda, situação socioeconômica e condições gerais de trabalho.

§ 1º A autonomia de que trata o *caput* deste artigo deve ser exercida de forma coletiva e coordenada, mediante a fixação, em Assembleia Geral, das regras de funcionamento da cooperativa e da forma de execução dos trabalhos, nos termos desta Lei.

§ 2º Considera-se autogestão o processo democrático no qual a Assembleia Geral define as diretrizes para o funcionamento e as operações da cooperativa, e os sócios decidem sobre a forma de execução dos trabalhos, nos termos da lei.

---



---

## **LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

---

### **TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES**

---

#### **CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR**

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída; (*Retificado no DOU de 1/2/1965*)
- f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

- i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;
- m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. ([Alínea acrescida pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... VETADO ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965](#))

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965*)

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965*)

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a*, *b*, *c*, *f* e *o* deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. (*Vide Lei nº 4.864, de 29/11/1965*)

.....

.....

## **LEI N° 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990**

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

### **TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR**

.....

#### **CAPÍTULO IV**

**DA QUALIDADE DE PRODUTOS E SERVIÇOS, DA PREVENÇÃO E DA REPARAÇÃO  
DOS DANOS**

.....

#### **Seção V Da Desconsideração da Personalidade Jurídica**

Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

§ 1º (VETADO).

§ 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao resarcimento de prejuízos causados aos consumidores.

## CAPÍTULO V DAS PRÁTICAS COMERCIAIS

### **Seção I Das Disposições Gerais**

Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.

### **Seção II Da Oferta**

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

.....  
.....

## **LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

### PARTE GERAL

### LIVRO I DAS PESSOAS

.....

### TÍTULO II DAS PESSOAS JURÍDICAS

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

---

Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Pùblico quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso. (*“Caput” do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 881, de 30/4/2019, convertida na Lei nº 13.874, de 20/9/2019*)

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, desvio de finalidade é a utilização da pessoa jurídica com o propósito de lesar credores e para a prática de atos ilícitos de qualquer natureza. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 881, de 30/4/2019, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.874, de 20/9/2019*)

§ 2º Entende-se por confusão patrimonial a ausência de separação de fato entre os patrimônios, caracterizada por:

I - cumprimento repetitivo pela sociedade de obrigações do sócio ou do administrador ou vice-versa;

II - transferência de ativos ou de passivos sem efetivas contraprestações, exceto os de valor proporcionalmente insignificante; e

III - outros atos de descumprimento da autonomia patrimonial. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 881, de 30/4/2019, convertida na Lei nº 13.874, de 20/9/2019*)

§ 3º O disposto no *caput* e nos §§ 1º e 2º deste artigo também se aplica à extensão das obrigações de sócios ou de administradores à pessoa jurídica. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 881, de 30/4/2019, convertida na Lei nº 13.874, de 20/9/2019*)

§ 4º A mera existência de grupo econômico sem a presença dos requisitos de que trata o *caput* deste artigo não autoriza a desconsideração da personalidade da pessoa jurídica. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 881, de 30/4/2019, convertida na Lei nº 13.874, de 20/9/2019*)

§ 5º Não constitui desvio de finalidade a mera expansão ou a alteração da finalidade original da atividade econômica específica da pessoa jurídica. (*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 881, de 30/4/2019, convertida na Lei nº 13.874, de 20/9/2019*)

Art. 51. Nos casos de dissolução da pessoa jurídica ou cassada a autorização para seu funcionamento, ela subsistirá para os fins de liquidação, até que esta se conclua.

§ 1º Far-se-á, no registro onde a pessoa jurídica estiver inscrita, a averbação de sua dissolução.

§ 2º As disposições para a liquidação das sociedades aplicam-se, no que couber, às demais pessoas jurídicas de direito privado.

§ 3º Encerrada a liquidação, promover-se-á o cancelamento da inscrição da pessoa jurídica.

---



---

## **LEI N° 9.867, DE 10 DE NOVEMBRO DE 1999**

Dispõe sobre a criação e o funcionamento de Cooperativas Sociais, visando à integração social dos cidadãos, conforme específica.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

Art. 1º As Cooperativas Sociais, constituídas com a finalidade de inserir as pessoas em desvantagem no mercado econômico, por meio do trabalho, fundamentam-se no interesse geral da comunidade em promover a pessoa humana e a integração social dos cidadãos, e incluem entre suas atividades:

I - a organização e gestão de serviços socioassistenciais e educativos; e

II - o desenvolvimento de atividades agrícolas, industriais, comerciais e de serviços.

Art. 2º Na denominação e razão social das entidades a que se refere o artigo anterior, é obrigatório o uso da expressão "Cooperativa Social", aplicando-se-lhes todas as normas relativas ao setor em que operarem, desde que compatíveis com os objetivos desta Lei.

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 4.216, DE 2021**

**(Da Comissão de Legislação Participativa)**

### **Sugestão nº 15/2021**

Institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-20/2020. EM DECORRÊNCIA DESSA APENSAÇÃO, A MATÉRIA PASSARÁ A TRAMITAR EM REGIME DE PRIORIDADE.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021  
(Da Comissão de Legislação Participativa)  
(ORIGEM: SUG Nº 15 DE 2021)

Institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui diretrizes para políticas habitacionais por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

§1º A produção de moradia por autogestão objetiva estimular o associativismo e o cooperativismo habitacionais, por meio da autogestão e da ajuda mútua entre associados, assegurando o protagonismo da população na solução dos seus problemas habitacionais, em consonância com as necessidades e os usos e costumes locais.

§2º Os princípios, definições, diretrizes e instrumentos previstos nesta lei poderão ser aplicados nos programas habitacionais promovidos no âmbito federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – políticas habitacionais por autogestão: processo de construção, reforma, melhoria, urbanização, requalificação habitacional ou regularização fundiária de Interesse Social (Reurb – S), no qual os associados, organizados em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação, no meio urbano e rural;

II – equipe de assessoria técnica: equipe multidisciplinar, organizada sob a forma de pessoa jurídica ou profissionais autônomos como prestadores de serviços na modalidade pessoa física, integrada por profissionais com formação nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito e afins;

III - estudos preliminares: estudos de viabilidade jurídica, financeira e de engenharia de futuros empreendimentos habitacionais;

IV - contribuição associativa: recursos financeiros de responsabilidade do associado, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedades cooperativas para o custeio do funcionamento dessas entidades;

V – contrapartida financeira: recursos financeiros, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedade cooperativas, de responsabilidade do associado, necessários à realização de estudos, projetos e demais serviços ou obras não cobertos pelo financiamento público;

VI – entidades promotoras: associações reguladas na forma dos artigos 53 a 61 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, bem como as sociedades cooperativas reguladas pela Lei nº 5.764, de 16 de Dezembro de 1971, e pela Lei Federal nº 12.690, de 19 de julho de 2012, com comprovada atuação na área de produção habitacional;

VII – habilitação: credenciamento de entidades promotoras para atuarem como tomadoras dos recursos, no âmbito do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão;

VIII - equipamentos comunitários: edificações ou obras complementares à habitação e destinados a saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência comunitária, geração de trabalho e renda, assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou necessidades especiais ou à mulher, assistência técnica e extensão rural, cuja posse ou



\* c D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento;

IX – equipamentos comerciais: edificações vinculadas aos empreendimentos habitacionais, cuja propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, destinadas à cessão a terceiros para a execução de atividades econômicas autônomas;

X – associados integrantes do empreendimento: pessoas físicas organizadas em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, que controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação; e

XI – propriedade coletiva: regime de propriedade em que todo o empreendimento habitacional é registrado em nome de seus participantes e da entidade promotora, sendo exclusiva dessa última o poder de dispor e de reaver as unidades habitacionais.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 3º A produção de moradia por autogestão será regida pelos seguintes princípios:

- I – dignidade da pessoa humana;
- II – direito social à moradia digna;
- III – participação social e exercício da cidadania;
- IV – inclusão socioeconômica;
- V – função social da propriedade e da cidade;
- VI – sustentabilidade ambiental.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

Art. 4º A produção de moradia por autogestão deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – priorização da produção de moradia para baixa renda;
- II - estímulo à produção social da moradia por cooperativismo, associativismo e autogestão;
- III - estímulo à participação direta, à administração democrática e à soberania assemblear nos empreendimentos habitacionais;
- IV – capacitação e estímulo à ajuda mútua;
- V – estímulo ao desenvolvimento de processos educacionais e pedagógicos de caráter emancipatório;
- VI - elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional;
- VII – garantia de segurança da edificação;
- VIII – valorização do trabalho técnico social, como garantia da organização e estímulo a autonomia das famílias;
- IX – promoção do direito à cidade e a territórios ambientalmente sustentáveis;
- X – distribuição equitativa da terra e combate à especulação imobiliária;
- XI – disponibilização de assessoria técnica especializada e de caráter multidisciplinar;
- XII- estímulo às formas coletivas de fruição do uso, da posse ou da propriedade das unidades habitacionais;
- XIII – desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável; e
- XIV – transparência na gestão de recursos e na justa distribuição dos resultados.
- XV – atendimento de acordo com o déficit habitacional atualizado.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



XVI – promoção da manutenção da população no meio rural, garantindo a sucessão rural.

XVII – garantia do acesso à terra e segurança da posse.

### CAPÍTULO III

#### DO PROGRAMA NACIONAL DE MORADIA POR AUTOGESTÃO

Art. 5º O Programa Nacional de Moradia por Autogestão tem por finalidade financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

§ 1º Em imóveis urbanos, as operações realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são limitadas a famílias cuja renda mensal *per capita* não ultrapasse R\$ 1.000,00 (mil reais), ficando condicionadas a:

I - exigência de contribuição financeira dos participantes, sob a forma de prestações mensais, quando couber;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição referentes a prêmios e taxas;

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário;

IV - exigência do reembolso financeiro dos participantes, sob a forma de prestações anuais, a partir de 01 (um) ano após a conclusão do empreendimento;

§ 2º Regulamento do Poder Executivo Federal definirá:

I - os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda de que trata o caput e § 1º deste artigo;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



II – critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes ações e das faixas de renda, e

III – faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

Art. 6º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo Federal e observado a legislação municipal existente;

II - adequação ambiental do projeto; e

III - compatibilidade entre a proposta de empreendimento habitacional e as normas urbanísticas locais.

Art. 7º Os empreendimentos financiados na forma do art. 5º desta Lei poderão ser implementados por meio de:

I - parcelamento do solo urbano, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979;

II - instituição de condomínio edilício, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002;

III – instituição de conjunto habitacional por autogestão de propriedade individual ou coletiva;

IV - regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

V – unidades, isoladas ou agrupadas, localizadas no meio rural, previstos com a Lei nº 11.326 de 24 de julho de 2006.

Art. 8º O órgão responsável pela gestão do Programa de Moradia por Autogestão realizará a habilitação das entidades promotoras, observando, no mínimo, os seguintes critérios:

I – constituição da entidade promotora há, no mínimo, 3 (três) anos antes da data de habilitação;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



\* c d 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

II – inserção da provisão habitacional ou da regularização fundiária nos estatutos sociais da entidade promotora; e

III – comprovação de atuação da entidade promotora na área habitacional.

Parágrafo único. É vedada a habilitação de entidade que:

I - possua pendência registrada no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

II - esteja inscrita no Cadastro de Entidades Privadas Sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM);

III - os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa possuam pendência registrada no CADIN;

IV- os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa sejam agente político de Poder Executivo, Legislativo, Judiciário ou do Ministério Público, ou dirigente de órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera governamental, servidores ou empregados públicos vinculados ao Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) ou ao Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS).

Art. 9º A hierarquização e a seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais deverá ser realizada por meio de chamamentos públicos anuais, garantindo a distribuição compatível com o déficit habitacional regionalizado.

Art. 10. A seleção dos futuros moradores dos empreendimentos habitacionais nas áreas urbanas será realizada nos termos dos regramentos internos das entidades promotoras, respeitados os princípios e regras legais aplicáveis e às determinações do conselho gestor do fundo público financiador do empreendimento.

Art. 11. Para a execução do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



I – transferir recursos orçamentários ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

II – transferir recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.

Art. 12. O Programa Nacional de Moradia por Autogestão será constituído pelos seguintes recursos, sem prejuízo de outros recursos que lhe venham a ser destinados:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), observado o disposto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), observado o disposto na Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

IV - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), observado o disposto na [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#) ;

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

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

VII - outros recursos destinados à implementação do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão oriundos de fontes nacionais e internacionais.

Art. 13. Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão complementar o valor das subvenções econômicas com aporte direto de recursos financeiros, concessão de créditos tributários ou benefícios fiscais, disponibilização de bens ou serviços economicamente mensuráveis ou por meio de assistência técnica.

Art. 14. Os participantes dos empreendimentos habitacionais poderão aportar recursos financeiros, bens ou serviços com a finalidade de complementar os recursos públicos do Programa.



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

Parágrafo único. Os aportes complementares de que trata o *caput* deste artigo deverão ser aprovados em assembleia dos associados integrantes do empreendimento.

Art. 15. Respeitados os regulamentos específicos de cada uma das fontes de recursos e a necessária vinculação ao Programa Nacional de Moradia por Autogestão, são passíveis de compor o valor de investimento da operação:

I – aquisição de terreno para implementação do empreendimento habitacional;

II - elaboração de estudos preliminares, levantamentos e de projetos necessários à execução do empreendimento;

III - custas relacionadas a obtenção de licenciamentos e registros;

IV – custos de legalização do empreendimento;

V – assessoria jurídica e contábil;

VI - construção habitacional;

VII - aquisição de Imóveis para requalificação;

VIII – obras de urbanização e de infraestrutura;

IX – construção de equipamentos comunitários;

X – construção de equipamentos comerciais;

XI - trabalho técnico social;

XII – assessoria técnica;

XIII - administração da obra

XIV – reurbanização de interesse social; e

XV – contrapartidas ambientais.

Art. 16. As unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como nos programas promovidos no âmbito estadual, municipal ou do Distrito Federal, poderão ser registradas como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de fruir em favor do associado.

§ 1º A propriedade coletiva reger-se-á pelo disposto nesta Lei e, de forma supletiva e subsidiária, pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 2º A propriedade coletiva será instituída por ato entre vivos, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato as obrigações decorrentes do empreendimento, sem prejuízo de outras constantes nos demais regramentos do empreendimento.

§ 3º A transferência do direito de propriedade do associado titular de unidade disponibilizada no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão dependerá da anuênciam da entidade promotora do empreendimento, por meio de decisão tomada em assembleia geral, dispensada a anuênciam ou científicam dos demais proprietários coletivos.

§ 4º Na hipótese de alienação de unidade registrada em propriedade coletiva, os demais proprietários coletivos não gozam de direito de preferênciam.

Art. 17. São direitos do associado, sem prejuízo daqueles previstos no instrumento de entidade promotora e na convenção de condomínio, quando for o caso:

I - usar e gozar do imóvel e de suas instalações;

II - participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações financeiras e sociais, em assembleia geral do empreendimento;

III – permitir ou alienar o imóvel do qual se beneficia, após concluída a obra, de acordo com as normas da entidade promotora.

Parágrafo único. Na hipótese da alienação de que trata o inciso III deste artigo, é direito do associado reaver as contrapartidas por ele aportadas, devidamente corrigidas, de acordo com as normas da entidade promotora.

Art. 18. São obrigações do associado, sem prejuízo daqueles previstos em documentos da entidade promotora ou do empreendimento:

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



I - pagar as despesas condominiais, quando for o caso;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III – comunicar imediatamente ao representante da entidade promotora do empreendimento os defeitos, avarias e vícios no imóvel que lhe competir;

IV - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza adequadas;

V - usar o imóvel, bem como suas instalações, conforme seu destino e natureza; e

VI – assumir a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos nas instalações do imóvel.

Art. 19. São obrigações da entidade promotora:

I – celebrar contratos, termos de colaboração ou de fomento e os demais instrumentos jurídicos necessários à execução do empreendimento;

II – respeitar os cronogramas de obra e demais documentos relativos à administração da obra, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;

III – zelar pela qualidade dos materiais e serviços utilizados na execução do empreendimento;

IV – estabelecer com as equipes de assessoria técnica relações contratuais baseadas na colaboração e interesses comuns.

Art. 20. Nos empreendimentos habitacionais executados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, hipótese em que a titularidade será transferida para a entidade promotora ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, devendo o resultado de sua



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

exploração ser destinado integralmente ao custeio das despesas de manutenção ou melhoria dos empreendimentos.

Art. 21. A Entidade Promotora do empreendimento instituirá, por meio de instrumento público, Regulamento do Empreendimento, do qual constará, no mínimo:

I - a denominação e a natureza jurídica do empreendimento;

II - o período de duração da propriedade coletiva e a forma de sua dissolução;

III - os requisitos para admissão, permanência e ou exclusão de associados, ressalvados os direitos de defesa e de recurso;

IV - os direitos e deveres dos associados;

V - a forma de administração do processo de produção e de pós ocupação do empreendimento;

VI - a competência das assembleias e demais órgãos administrativos responsáveis pela gestão do empreendimento;

VII - as condições para a transmissão ou cessão gratuita ou onerosa dos imóveis integrantes do empreendimento;

VIII - as condições para a permuta, locação ou alienação dos imóveis; e,

IX – a destinação do patrimônio da entidade promotora, quando for o caso.

§1º A transmissão de direitos ou da quota ou fração ideal atribuída ao associado depende de prévia e expressa anuênciam da Entidade Promotora, conforme decisão tomada em Assembleia Geral, por todo o período de duração da propriedade coletiva, considerando-se nula de pleno direito qualquer negócio jurídico que não a observar.

§2º Para as deliberações a que se referem os incisos I, II, III, IV, VII e VIII deste artigo, é exigida deliberação da assembleia especialmente convocada para este fim, cujo quórum será de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados.



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

§3º A Entidade Promotora prestará contas da gestão do empreendimento aos associados semestralmente, ou em período inferior, conforme a previsão do Regulamento.

Art. 22. Os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 23. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 24. Os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito desta lei, serão 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.

Art. 25. As operações de financiamento realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão utilizar a modalidade da garantia solidária para o cumprimento das obrigações.

## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte número 46:

“Art. 167. ....

.....  
46. dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação





\* c d 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção” (NR)

Art. 27. O caput do art. 5º da Lei Federal nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º É criado o Conselho Curador do FDS, composto por representação de trabalhadores, empregadores, entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais e órgãos e entidades governamentais, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

.....”(NR)

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Sabe-se que o domínio do mercado sobre a produção de moradia transformou a casa em mercadoria antes da concretização do direito social insculpido no art. 6º da Constituição Federal, o que alimentou a especulação imobiliária e aprofundou desigualdades na distribuição e fruição da terra e da propriedade, especialmente no meio urbano. Em contraposição a esse contexto, tem-se lutas antigas dos movimentos sociais pela produção de moradia por autogestão, processo em que a habitação assume seu papel de meio de vivência e de construção social, por meio de arranjos associativos em que os futuros moradores cuidam de todo o processo de planejamento e construção dos empreendimentos. Trata-se de modelo em que, efetivamente, tem-se o cumprimento da função social da propriedade, em que a participação social e o exercício da cidadania são seus pontos focais.

No Brasil, a luta dos movimentos sociais pelo fortalecimento da autogestão na habitação vem desde a década de 80<sup>1</sup>. Não obstante o longo

---

<sup>1</sup> **Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições.** Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012. Disponível em: [https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/autogestao\\_brasil2013.pdf](https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/autogestao_brasil2013.pdf) Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



período de pressões e negociações, ainda são tímidos os avanços conquistados. O Governo Federal, em resposta às pressões sociais, abarcou a autogestão por meio do Programa Crédito Solidário e do Minha Casa, Minha Vida - Entidades, mas ainda de forma pouco expressiva. Nas palavras de Mineiro e Rodrigues (2012)<sup>2</sup>:

[...] a participação da autogestão na política habitacional continuou residual. Apesar de não ser o único fator a ser analisado, é significativo o pequeno peso dos programas autogestionários no volume de recursos destinados e, em consequência, no número de unidades produzidas. Além disso, poucas ações para fortalecer a capacidade de gestão das associações e cooperativas foram realizadas, tornando o processo muito mais efetivo pela iniciativa das entidades do que de uma política efetiva para o setor.

Os mesmos autores apontam para a necessidade de construção de um marco legal para a produção de moradia por autogestão, fortalecendo o papel das associações e cooperativas e positivando institutos próprios do regime de cooperação, como a propriedade coletiva.

Este projeto de Lei buscar suprir essa lacuna com vistas a consolidar a autogestão nas políticas públicas habitacionais. É também expressão da resiliência e persistência da luta social pelo direito à moradia digna, razão da importância e urgência de sua aprovação.

Sala das Sessões, em 30 de outubro de 2021.

Deputado WALDENOR PEREIRA  
Presidente

---

<sup>2</sup> RODRIGUES, Evaniza & MINEIRO, Edilson. **Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção.** Em: **Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições.** P. 19, Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216857374200>



\* C D 2 1 6 8 5 7 3 7 4 2 0 0 \*

**SUGESTÃO N.º 15, DE 2021**  
**(Da União Nacional por Moradia Popular)**

Sugere Projeto de Lei que institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA**



## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

## SUGESTÃO Nº 15, DE 2021

Sugere Projeto de Lei que institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

**Autora:** UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR

**Relator:** Deputado JOÃO DANIEL

## I - RELATÓRIO

Trata-se de Sugestão apresentada pela União Nacional por Moradia popular, que prevê a instituição de diretrizes para a produção de moradia por autogestão e a criação de programa nacional de moradia por autogestão.

O projeto traz conceitos, princípios e diretrizes que deverão reger a produção de moradia por autogestão e, entre seus principais destaques, tem-se o art. 5º, por meio do qual é criado o Programa Nacional de Moradia por Autogestão, que terá a finalidade de financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

O projeto deixa a cargo do Poder Executivo o estabelecimento dos critérios e da periodicidade para a atualização dos limites de renda; os critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

ações e faixas de renda; e as faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

No art. 7º, o projeto determina que os empreendimentos financiados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão poderão ser implementados por meio de parcelamento do solo urbano, instituição de condomínio edilício, instituição de conjunto habitacional de propriedade individual ou coletiva, regularização fundiária de interesse social e unidades isoladas ou agrupadas no meio rural. O art. 8º isenta os beneficiários do programa das custas notariais e de registro.

Os arts. 9º, 10 e 11 tratam, respectivamente, da habilitação das entidades promotoras, da hierarquização e seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais e da seleção de moradores.

Os arts. 12 e 13 dispõem sobre as fontes de recurso para financiamento do programa, entre as quais estão o Fundo Nacional de Habitação por Interesse Social (FNHIS), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), observadas as leis específicas aplicáveis.

Digo de nota é, também, o art. 17 do projeto, que traz a possibilidade de registro dos empreendimentos e unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do programa como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de usar e fruir em favor do associado. Ademais, o projeto modifica o art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973 (Código Civil), para incluir, no Registro de Imóveis, o registro dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção.

Por fim, o projeto modifica a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, para incluir, entre os membros do Conselho Curador do FDS, as entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

## II - VOTO DO RELATOR

Conforme determina o art. 254 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, cabe a esta Comissão de Legislação Participativa apreciar sugestões de iniciativa legislativa oferecidas pela sociedade civil.

Preliminarmente, certifico que a Secretaria da Comissão de Participação Legislativa desta Casa declara para os devidos fins que a documentação especificada nos inc. "I" e "II" do art. 2º do Regulamento Interno desta Comissão de Legislação Participativa encontra-se regularizada e arquivada nesta Comissão à disposição de qualquer interessado.

Acerca do mérito da Sugestão em tela, entendo ser o projeto da mais alta importância, porquanto legitima e traz segurança jurídica à participação social no processo de produção da moradia, catalisando a concretização de direito essencial à dignidade, à saúde e à qualidade de vida.

O direito à moradia digna e ao acesso à cidade, com sua infraestrutura e serviços, estão ainda distantes de se concretizarem para parte significativa da população brasileira. Variáveis diversas contribuem para a perpetuação desse cenário, tais como a urbanização acelerada, a falta de planejamento urbano, a ausência de políticas públicas efetivas, de recursos financeiros e técnicos, entre outros fatores. Quaisquer que sejam as causas, porém, não pode a população simplesmente aguardar seu equacionamento pelo Estado.

Os movimentos sociais em torno da luta pela moradia nasceram, ainda na década de 70, com esse senso de urgência, ou seja, com a clareza de que soluções céleres e efetivas para problemas sociais devem ser construídas e implementadas incorporando a população como ator ativo e de destaque. A comunidade deve constituir parte ativa em um processo de cocriação, em conjunto com Poder Público e demais segmentos da sociedade, em todas as fases que envolvem desde a identificação dos problemas sociais até a implementação das soluções desenvolvidas. Em verdade, apenas esse tipo de participação social é capaz de legitimar as soluções delineadas pelo Estado e, ao mesmo tempo constituir instrumento realmente capaz de catalisar



soluções em comunidade, sem a necessidade do braço estatal de forma perene e constante.

Infelizmente, no entanto, as políticas públicas brasileiras carecem de instrumentos efetivos de participação social. A população, quando muito, é chamada apenas a ouvir acerca de decisões que já foram tomadas ou projetos que já estão contratados. Muitas vezes, a solução desenhada não atende aos anseios da comunidade atingida, perpetuam processos de exclusão social e mantém as parcelas mais necessitadas à margem das decisões e discussões que impactam suas vidas.

A luta dos movimentos sociais pela desconstrução dessa lógica é antiga e, não obstante tenha logrado vitórias importantes, ainda enfrenta muitos desafios. A União Nacional por Moradia Popular (UNMP), autor da Sugestão em tela, atua, desde 1989, na luta pelo direito à moradia, pela reforma urbana e pela autogestão, em um processo de fortalecimento do coletivo, em conjunto com outros importantes movimentos nacionalmente organizados e articulados. Leis importantes de nosso sistema jurídico, tais como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 2001) e Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei nº 11.124/2005) são avanços que contaram com o papel importante dos movimentos sociais. Da mesma forma, a aprovação da Política Nacional da Habitação, em 2004, a criação do crédito solidário para a autogestão da moradia e o Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades, marcos importantes para a autogestão, também tiveram a marca desses movimentos, o que ratifica a importância e o poder da articulação e participação sociais.

Ao analisarmos a implementação dessas políticas e programas, no entanto, resta claro a necessidade de transpor desafios ainda maiores para tornar o protagonismo social uma realidade. O programa Minha Casa, Minha Vida Entidades representou pouco mais 4% de todo o montante contratado no programa e, ainda assim, foi considerado um avanço, na medida em que destinou mais recursos do que o todo o Programa Crédito Solidário, até então a maior iniciativa de autogestão no país<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> MOREIRA, Vinicius *et al.* “**“Minha Casa, Minha Vida” em números. Quais conclusões podemos extrair?** IV Encontro Brasileiro de Administração Pública. João Pessoa/PB. 2017. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefimdmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2FAssinado eletronicamente pelo\(a\) Dep. João Daniel](chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefimdmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2FAssinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel)  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



Além da desproporção entre a destinação de recursos para a modalidade autogestionária e para o setor imobiliário, tem-se como fator dificultador na implementação da autogestão o fato dos programas públicos serem predominantemente subordinados à lógica do mercado. Mesmo os programas para a autogestão acabam incorporando exigências e trâmites burocráticos próprios do mercado imobiliário, o que dificulta ou inviabiliza o acesso das camadas populares aos recursos públicos. A Arquiteta e Urbanista Regina Ferreira<sup>2</sup> elenca, ainda, os seguintes problemas nas experiências de autogestão no país:

- no âmbito da política nacional de habitação, os programas se limitam à provisão habitacional, pouco se articulando com as demais políticas urbanas (fundiária, saneamento ambiental, mobilidade urbana) ou, ainda, pouco se integrando a outras políticas públicas (por exemplo, de geração de trabalho e renda);
- o controle social sobre os programas é frágil: os recursos são repassados diretamente do agente operador (a Caixa Econômica Federal) para o agente promotor (construtora ou entidade organizadora), quando cumpridas as exigências legais, à margem do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e dos canais de participação e controle social.

Assim, mesmo reconhecendo a conquista de importantes espaços pelos movimentos sociais, ainda observamos que os desenhos de programas e iniciativas para a provisão de moradia por autogestão não atendem de forma adequada às demandas e à realidade da população. Entendemos, também, que fortalecer a aprimorar esse tipo de provisão habitacional é essencial para concretização do direito social à moradia, na medida em que desconstrói a lógica mercantil da provisão habitacional, que perpetua a exclusão das camadas mais carentes. Ao mesmo tempo, a autogestão fortalece a comunidade em sua capacidade de auto-organização, de ajuda mútua e de construção de soluções para seus problemas.

---

<sup>2</sup> %2Fwww.ufpb.br%2Febap%2Fcontents%2Fdocumentos%2F0594-613-minha-casa.pdf&clen=787958&chunk=true

2 FERREIRA, Regina Fátima Cordeira Fonseca. **Movimentos de Moradia, autogestão e política habitacional no Brasil: do acesso à moradia ao direito à cidade.** 2º Fórum de sociologia “Justiça Social e Democratização”. 2012.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

O desenvolvimento de um marco regulatório para a provisão de moradia de moradia por autogestão é medida não apenas importante, mas imprescindível ao alcance das melhorias necessárias. Estabelecer deveres e obrigações na relação entre a população e o poder público, além de contornos claros para os institutos jurídicos e procedimentos administrativos envolvidos são fundamentais para dar segurança jurídica e efetividade à autogestão.

Face o exposto, voto pela APROVAÇÃO da Sugestão nº 15, de 2021.

Sala da Comissão, em                   de novembro de 2021.

Deputado **JOÃO DANIEL**  
Relator

2021-19375



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>

# COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

Institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui diretrizes para políticas habitacionais por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

§1º A produção de moradia por autogestão objetiva estimular o associativismo e o cooperativismo habitacionais, por meio da autogestão e da ajuda mútua entre associados, assegurando o protagonismo da população na solução dos seus problemas habitacionais, em consonância com as necessidades e os usos e costumes locais.

§2º Os princípios, definições, diretrizes e instrumentos previstos nesta lei poderão ser aplicados nos programas habitacionais promovidos no âmbito federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – políticas habitacionais por autogestão: processo de construção, reforma, melhoria, urbanização, requalificação habitacional ou regularização fundiária de Interesse Social (Reurb – S), no qual os associados, organizados em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, controlam as etapas de concepção,

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação, no meio urbano e rural;

II – equipe de assessoria técnica: equipe multidisciplinar, organizada sob a forma de pessoa jurídica ou profissionais autônomos como prestadores de serviços na modalidade pessoa física, integrada por profissionais com formação nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito e afins;

III - estudos preliminares: estudos de viabilidade jurídica, financeira e de engenharia de futuros empreendimentos habitacionais;

IV - contribuição associativa: recursos financeiros de responsabilidade do associado, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedades cooperativas para o custeio do funcionamento dessas entidades;

V – contrapartida financeira: recursos financeiros, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedade cooperativas, de responsabilidade do associado, necessários à realização de estudos, projetos e demais serviços ou obras não cobertos pelo financiamento público;

VI – entidades promotoras: associações reguladas na forma dos artigos 53 a 61 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, bem como as sociedades cooperativas reguladas pela Lei nº 5.764, de 16 de Dezembro de 1971, e pela Lei Federal nº 12.690, de 19 de julho de 2012, com comprovada atuação na área de produção habitacional;

VII – habilitação: credenciamento de entidades promotoras para atuarem como tomadoras dos recursos, no âmbito do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão;

VIII - equipamentos comunitários: edificações ou obras complementares à habitação e destinados a saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência comunitária, geração de trabalho e renda, assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou necessidades especiais ou à mulher, assistência técnica e extensão rural, cuja posse ou

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento;

IX – equipamentos comerciais: edificações vinculadas aos empreendimentos habitacionais, cuja propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, destinadas à cessão a terceiros para a execução de atividades econômicas autônomas;

X – associados integrantes do empreendimento: pessoas físicas organizadas em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, que controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação; e

XI – propriedade coletiva: regime de propriedade em que todo o empreendimento habitacional é registrado em nome de seus participantes e da entidade promotora, sendo exclusiva dessa última o poder de dispor e de reaver as unidades habitacionais.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 3º A produção de moradia por autogestão será regida pelos seguintes princípios:

- I – dignidade da pessoa humana;
- II – direito social à moradia digna;
- III – participação social e exercício da cidadania;
- IV – inclusão socioeconômica;
- V – função social da propriedade e da cidade;
- VI – sustentabilidade ambiental.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



Art. 4º A produção de moradia por autogestão deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – priorização da produção de moradia para baixa renda;
- II - estímulo à produção social da moradia por cooperativismo, associativismo e autogestão;
- III - estímulo à participação direta, à administração democrática e à soberania assemblear nos empreendimentos habitacionais;
- IV – capacitação e estímulo à ajuda mútua;
- V – estímulo ao desenvolvimento de processos educacionais e pedagógicos de caráter emancipatório;
- VI - elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional;
- VII – garantia de segurança da edificação;
- VIII – valorização do trabalho técnico social, como garantia da organização e estímulo a autonomia das famílias;
- IX – promoção do direito à cidade e a territórios ambientalmente sustentáveis;
- X – distribuição equitativa da terra e combate à especulação imobiliária;
- XI – disponibilização de assessoria técnica especializada e de caráter multidisciplinar;
- XII- estímulo às formas coletivas de fruição do uso, da posse ou da propriedade das unidades habitacionais;
- XIII – desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável; e
- XIV – transparência na gestão de recursos e na justa distribuição dos resultados.
- XV – atendimento de acordo com o déficit habitacional atualizado.



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

XVI – promoção da manutenção da população no meio rural, garantindo a sucessão rural.

XVII – garantia do acesso à terra e segurança da posse.

### CAPÍTULO III

#### DO PROGRAMA NACIONAL DE MORADIA POR AUTOGESTÃO

Art. 5º O Programa Nacional de Moradia por Autogestão tem por finalidade financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

§ 1º Em imóveis urbanos, as operações realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são limitadas a famílias cuja renda mensal *per capita* não ultrapasse R\$ 1.000,00 (mil reais), ficando condicionadas a:

I - exigência de contribuição financeira dos participantes, sob a forma de prestações mensais, quando couber;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição referentes a prêmios e taxas;

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário;

IV - exigência do reembolso financeiro dos participantes, sob a forma de prestações anuais, a partir de 01 (um) ano após a conclusão do empreendimento;

§ 2º Regulamento do Poder Executivo Federal definirá:

I - os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda de que trata o caput e § 1º deste artigo;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



II – critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes ações e das faixas de renda, e

III – faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

Art. 6º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo Federal e observado a legislação municipal existente;

II - adequação ambiental do projeto; e

III - compatibilidade entre a proposta de empreendimento habitacional e as normas urbanísticas locais.

Art. 7º Os empreendimentos financiados na forma do art. 5º desta Lei poderão ser implementados por meio de:

I - parcelamento do solo urbano, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979;

II - instituição de condomínio edilício, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002;

III – instituição de conjunto habitacional por autogestão de propriedade individual ou coletiva;

IV - regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

V – unidades, isoladas ou agrupadas, localizadas no meio rural, previstos com a Lei nº 11.326 de 24 de julho de 2006.

Art. 8º O órgão responsável pela gestão do Programa de Moradia por Autogestão realizará a habilitação das entidades promotoras, observando, no mínimo, os seguintes critérios:

I – constituição da entidade promotora há, no mínimo, 3 (três) anos antes da data de habilitação;



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

II – inserção da provisão habitacional ou da regularização fundiária nos estatutos sociais da entidade promotora; e

III – comprovação de atuação da entidade promotora na área habitacional.

Parágrafo único. É vedada a habilitação de entidade que:

I - possua pendência registrada no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

II - esteja inscrita no Cadastro de Entidades Privadas Sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM);

III - os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa possuam pendência registrada no CADIN;

IV- os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa sejam agente político de Poder Executivo, Legislativo, Judiciário ou do Ministério Público, ou dirigente de órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera governamental, servidores ou empregados públicos vinculados ao Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) ou ao Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS).

Art. 9º A hierarquização e a seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais deverá ser realizada por meio de chamamentos públicos anuais, garantindo a distribuição compatível com o déficit habitacional regionalizado.

Art. 10. A seleção dos futuros moradores dos empreendimentos habitacionais nas áreas urbanas será realizada nos termos dos regramentos internos das entidades promotoras, respeitados os princípios e regras legais aplicáveis e às determinações do conselho gestor do fundo público financiador do empreendimento.

Art. 11. Para a execução do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



I – transferir recursos orçamentários ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

II – transferir recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.

Art. 12. O Programa Nacional de Moradia por Autogestão será constituído pelos seguintes recursos, sem prejuízo de outros recursos que lhe venham a ser destinados:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), observado o disposto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), observado o disposto na Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

IV - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), observado o disposto na [Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990](#) ;

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

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

VII - outros recursos destinados à implementação do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão oriundos de fontes nacionais e internacionais.

Art. 13. Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão complementar o valor das subvenções econômicas com aporte direto de recursos financeiros, concessão de créditos tributários ou benefícios fiscais, disponibilização de bens ou serviços economicamente mensuráveis ou por meio de assistência técnica.

Art. 14. Os participantes dos empreendimentos habitacionais poderão aportar recursos financeiros, bens ou serviços com a finalidade de complementar os recursos públicos do Programa.



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

Parágrafo único. Os aportes complementares de que trata o *caput* deste artigo deverão ser aprovados em assembleia dos associados integrantes do empreendimento.

Art. 15. Respeitados os regulamentos específicos de cada uma das fontes de recursos e a necessária vinculação ao Programa Nacional de Moradia por Autogestão, são passíveis de compor o valor de investimento da operação:

I – aquisição de terreno para implementação do empreendimento habitacional;

II - elaboração de estudos preliminares, levantamentos e de projetos necessários à execução do empreendimento;

III - custas relacionadas a obtenção de licenciamentos e registros;

IV – custos de legalização do empreendimento;

V – assessoria jurídica e contábil;

VI - construção habitacional;

VII - aquisição de Imóveis para requalificação;

VIII – obras de urbanização e de infraestrutura;

IX – construção de equipamentos comunitários;

X – construção de equipamentos comerciais;

XI - trabalho técnico social;

XII – assessoria técnica;

XIII - administração da obra

XIV – reurbanização de interesse social; e

XV – contrapartidas ambientais.

Art. 16. As unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como nos programas promovidos no âmbito estadual, municipal ou do Distrito Federal, poderão ser registradas como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de fruir em favor do associado.

§ 1º A propriedade coletiva reger-se-á pelo disposto nesta Lei e, de forma supletiva e subsidiária, pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 2º A propriedade coletiva será instituída por ato entre vivos, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato as obrigações decorrentes do empreendimento, sem prejuízo de outras constantes nos demais regramentos do empreendimento.

§ 3º A transferência do direito de propriedade do associado titular de unidade disponibilizada no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão dependerá da anuênciam da entidade promotora do empreendimento, por meio de decisão tomada em assembleia geral, dispensada a anuênciam ou científicacão dos demais proprietários coletivos.

§ 4º Na hipótese de alienação de unidade registrada em propriedade coletiva, os demais proprietários coletivos não gozam de direito de preferênciam.

Art. 17. São direitos do associado, sem prejuízo daqueles previstos no instrumento de entidade promotora e na convenção de condomínio, quando for o caso:

I - usar e gozar do imóvel e de suas instalações;

II - participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações financeiras e sociais, em assembleia geral do empreendimento;

III – permitir ou alienar o imóvel do qual se beneficia, após concluída a obra, de acordo com as normas da entidade promotora.

Parágrafo único. Na hipótese da alienação de que trata o inciso III deste artigo, é direito do associado reaver as contrapartidas por ele aportadas, devidamente corrigidas, de acordo com as normas da entidade promotora.

Art. 18. São obrigações do associado, sem prejuízo daqueles previstos em documentos da entidade promotora ou do empreendimento:

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



- I - pagar as despesas condominiais, quando for o caso;
- II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- III – comunicar imediatamente ao representante da entidade promotora do empreendimento os defeitos, avarias e vícios no imóvel que lhe competir;
- IV - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza adequadas;
- V - usar o imóvel, bem como suas instalações, conforme seu destino e natureza; e
- VI – assumir a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos nas instalações do imóvel.

Art. 19. São obrigações da entidade promotora:

- I – celebrar contratos, termos de colaboração ou de fomento e os demais instrumentos jurídicos necessários à execução do empreendimento;
- II – respeitar os cronogramas de obra e demais documentos relativos à administração da obra, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;
- III – zelar pela qualidade dos materiais e serviços utilizados na execução do empreendimento;
- IV – estabelecer com as equipes de assessoria técnica relações contratuais baseadas na colaboração e interesses comuns.

Art. 20. Nos empreendimentos habitacionais executados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, hipótese em que a titularidade será transferida para a entidade promotora ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, devendo o resultado de sua



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

exploração ser destinado integralmente ao custeio das despesas de manutenção ou melhoria dos empreendimentos.

Art. 21. A Entidade Promotora do empreendimento instituirá, por meio de instrumento público, Regulamento do Empreendimento, do qual constará, no mínimo:

I - a denominação e a natureza jurídica do empreendimento;

II - o período de duração da propriedade coletiva e a forma de sua dissolução;

III - os requisitos para admissão, permanência e ou exclusão de associados, ressalvados os direitos de defesa e de recurso;

IV - os direitos e deveres dos associados;

V - a forma de administração do processo de produção e de pós ocupação do empreendimento;

VI - a competência das assembleias e demais órgãos administrativos responsáveis pela gestão do empreendimento;

VII - as condições para a transmissão ou cessão gratuita ou onerosa dos imóveis integrantes do empreendimento;

VIII - as condições para a permuta, locação ou alienação dos imóveis; e,

IX – a destinação do patrimônio da entidade promotora, quando for o caso.

§1º A transmissão de direitos ou da quota ou fração ideal atribuída ao associado depende de prévia e expressa anuênciam da Entidade Promotora, conforme decisão tomada em Assembleia Geral, por todo o período de duração da propriedade coletiva, considerando-se nula de pleno direito qualquer negócio jurídico que não a observar.

§2º Para as deliberações a que se referem os incisos I, II, III, IV, VII e VIII deste artigo, é exigida deliberação da assembleia especialmente convocada para este fim, cujo quórum será de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados.



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

§3º A Entidade Promotora prestará contas da gestão do empreendimento aos associados semestralmente, ou em período inferior, conforme a previsão do Regulamento.

Art. 22. Os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 23. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 24. Os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito desta lei, serão 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.

Art. 25. As operações de financiamento realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão utilizar a modalidade da garantia solidária para o cumprimento das obrigações.

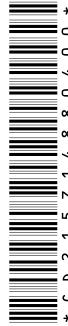
## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte número 46:

“Art. 167. ....

.....  
46. dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação





\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*

realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção” (NR)

Art. 27. O caput do art. 5º da Lei Federal nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º É criado o Conselho Curador do FDS, composto por representação de trabalhadores, empregadores, entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais e órgãos e entidades governamentais, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

.....”(NR)

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Sabe-se que o domínio do mercado sobre a produção de moradia transformou a casa em mercadoria antes da concretização do direito social insculpido no art. 6º da Constituição Federal, o que alimentou a especulação imobiliária e aprofundou desigualdades na distribuição e fruição da terra e da propriedade, especialmente no meio urbano. Em contraposição a esse contexto, tem-se lutas antigas dos movimentos sociais pela produção de moradia por autogestão, processo em que a habitação assume seu papel de meio de vivência e de construção social, por meio de arranjos associativos em que os futuros moradores cuidam de todo o processo de planejamento e construção dos empreendimentos. Trata-se de modelo em que, efetivamente, tem-se o cumprimento da função social da propriedade, em que a participação social e o exercício da cidadania são seus pontos focais.

No Brasil, a luta dos movimentos sociais pelo fortalecimento da autogestão na habitação vem desde a década de 80<sup>3</sup>. Não obstante o longo

<sup>3</sup> **Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições.** Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012. Disponível em: [https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/autogestao\\_brasil2013.pdf](https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/autogestao_brasil2013.pdf) Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



período de pressões e negociações, ainda são tímidos os avanços conquistados. O Governo Federal, em resposta às pressões sociais, abarcou a autogestão por meio do Programa Crédito Solidário e do Minha Casa, Minha Vida - Entidades, mas ainda de forma pouco expressiva. Nas palavras de Mineiro e Rodrigues (2012)<sup>4</sup>:

[...] a participação da autogestão na política habitacional continuou residual. Apesar de não ser o único fator a ser analisado, é significativo o pequeno peso dos programas autogestionários no volume de recursos destinados e, em consequência, no número de unidades produzidas. Além disso, poucas ações para fortalecer a capacidade de gestão das associações e cooperativas foram realizadas, tornando o processo muito mais efetivo pela iniciativa das entidades do que de uma política efetiva para o setor.

Os mesmos autores apontam para a necessidade de construção de um marco legal para a produção de moradia por autogestão, fortalecendo o papel das associações e cooperativas e positivando institutos próprios do regime de cooperação, como a propriedade coletiva.

Este projeto de Lei buscar suprir essa lacuna com vistas a consolidar a autogestão nas políticas públicas habitacionais. É também expressão da resiliência e persistência da luta social pelo direito à moradia digna, razão da importância e urgência de sua aprovação.

Sala das Sessões, em 11 de novembro de 2021.

Deputado **JOÃO DANIEL**

2021-19375



<sup>4</sup> RODRIGUES, Evaniza & MINEIRO, Edilson. **Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção.** Em: **Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições.** P. 19, Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012  
 Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Daniel  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215714880400>



\* C D 2 1 5 7 1 4 8 8 0 4 0 0 \*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

### SUGESTÃO Nº 15, DE 2021

#### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Legislação Participativa, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação, na forma do Projeto de Lei apresentado, da Sugestão nº 15/2021, nos termos do Parecer do Relator, Deputado João Daniel.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Waldenor Pereira - Presidente, João Daniel e Vilson da Fetaemg - Vice-Presidentes, Alencar Santana Braga, General Peternelli, Glauber Braga, Joseildo Ramos, Leonardo Monteiro, Alessandro Molon, Erika Kokay e Rogério Correia.

Sala da Comissão, em 30 de novembro de 2021.

Deputado WALDENOR PEREIRA  
Presidente



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Waldenor Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214300092400>



\* C D 2 1 4 3 0 0 0 9 2 4 0 0 \*

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

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....  
**TÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**  
.....

**CAPÍTULO II**  
**DOS DIREITOS SOCIAIS**

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (*Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015*)

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

- I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;
- II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;
- III - fundo de garantia do tempo de serviço;
- IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;
- V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;
- VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;
- VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;
- VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;
- IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;
- X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;
- XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998*)

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho;

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinqüenta por cento à do normal;

XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;

XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV - aposentadoria;

XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até 5 (cinco) anos de idade em creches e pré-escolas; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006*)

XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000*)

a) (*Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000*)

b) (*Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000*)

XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998*)

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VII, VIII, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIV, XXVI, XXX, XXXI e XXXIII e, atendidas as condições estabelecidas em lei e observada a

simplificação do cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, decorrentes da relação de trabalho e suas peculiaridades, os previstos nos incisos I, II, III, IX, XII, XXV e XXVIII, bem como a sua integração à previdência social. ([Parágrafo único com redação dada pela Emenda Constitucional nº 72, de 2013](#))

---

## **LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

#### PARTE GERAL

#### LIVRO I DAS PESSOAS

#### TÍTULO I DAS PESSOAS NATURAIS

#### CAPÍTULO I DA PERSONALIDADE E DA CAPACIDADE

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

Art. 2º A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos. ([Artigo com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação](#))

I - ([Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação](#))

II - ([Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação](#))

III - ([Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação](#))

---

## **LEI N° 5.764, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1971**

Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas, e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

#### CAPÍTULO I DA POLÍTICA NACIONAL DE COOPERATIVISMO

Art. 1º Compreende-se como Política Nacional de Cooperativismo a atividade decorrente das iniciativas ligadas ao sistema cooperativo, originárias de setor público ou privado, isoladas ou coordenadas entre si, desde que reconhecido seu interesse público.

Art. 2º As atribuições do Governo Federal na coordenação e no estímulo às atividades de cooperativismo no território nacional serão exercidas na forma desta Lei e das normas que surgirem em sua decorrência.

Parágrafo único. A ação do Poder Público se exercerá, principalmente, mediante prestação de assistência técnica e de incentivos financeiros e creditórios especiais, necessários à criação, desenvolvimento e integração das entidades cooperativas.

---

## **LEI Nº 12.690, DE 19 DE JULHO DE 2012**

Dispõe sobre a organização e o funcionamento das Cooperativas de Trabalho; institui o Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho - PRONACOOP; e revoga o parágrafo único do art. 442 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

### **A PRESIDENTA DA REPÚBLICA**

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

#### **CAPÍTULO I DAS COOPERATIVAS DE TRABALHO**

Art. 1º A Cooperativa de Trabalho é regulada por esta Lei e, no que com ela não colidir, pelas Leis nºs 5.764, de 16 de dezembro de 1971, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

Parágrafo único. Estão excluídas do âmbito desta Lei:

I - as cooperativas de assistência à saúde na forma da legislação de saúde suplementar;

II - as cooperativas que atuam no setor de transporte regulamentado pelo poder público e que detenham, por si ou por seus sócios, a qualquer título, os meios de trabalho;

III - as cooperativas de profissionais liberais cujos sócios exerçam as atividades em seus próprios estabelecimentos; e

IV - as cooperativas de médicos cujos honorários sejam pagos por procedimento.

Art. 2º Considera-se Cooperativa de Trabalho a sociedade constituída por trabalhadores para o exercício de suas atividades laborativas ou profissionais com proveito comum, autonomia e autogestão para obterem melhor qualificação, renda, situação socioeconômica e condições gerais de trabalho.

§ 1º A autonomia de que trata o *caput* deste artigo deve ser exercida de forma coletiva e coordenada, mediante a fixação, em Assembleia Geral, das regras de funcionamento da cooperativa e da forma de execução dos trabalhos, nos termos desta Lei.

§ 2º Considera-se autogestão o processo democrático no qual a Assembleia Geral define as diretrizes para o funcionamento e as operações da cooperativa, e os sócios decidem sobre a forma de execução dos trabalhos, nos termos da lei.

---

## **LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,**

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (*VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999*)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

*(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)*

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007)*

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999)*

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

---

### **LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017**

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a

12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

## **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

## **TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL**

Art. 2º A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4º .....

.....

II - .....

a) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;

.....

§ 1º .....

§ 2º É obrigatória a manutenção no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) de informações específicas sobre imóveis rurais com área de até um módulo fiscal." (NR)

"Art. 5º .....

.....

§ 4º Na hipótese de acordo administrativo ou acordo realizado no âmbito do procedimento previsto na Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, o pagamento será efetuado de forma escalonada em Títulos da Dívida Agrária (TDA), resgatáveis em parcelas anuais, iguais e sucessivas, a partir do segundo ano de sua emissão, observadas as seguintes condições:

.....

§ 7º Na aquisição por compra e venda ou na arrematação judicial de imóveis rurais destinados à implementação de projetos integrantes do Programa Nacional de Reforma Agrária, o pagamento poderá ser feito em dinheiro, na forma estabelecida em regulamento.

§ 8º Na hipótese de decisão judicial transitada em julgado fixar a indenização da terra nua ou das benfeitorias indenizáveis em valor superior ao ofertado pelo expropriante, corrigido monetariamente, a diferença será paga na forma do art. 100 da Constituição Federal.

§ 9º Se houver imissão prévia na posse e, posteriormente, for verificada divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença definitiva, expressos em termos reais, sobre a diferença eventualmente apurada incidirão juros compensatórios a contar da imissão de posse, em percentual correspondente ao fixado para os títulos da dívida agrária depositados como oferta inicial para a terra nua, vedado o cálculo de juros compostos." (NR)

.....

.....

## **LEI Nº 11.326, DE 24 DE JULHO DE 2006**

Estabelece as diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais.

## **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

Art. 1º Esta Lei estabelece os conceitos, princípios e instrumentos destinados à formulação das políticas públicas direcionadas à Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais.

Art. 2º A formulação, gestão e execução da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais serão articuladas, em todas as fases de sua formulação e implementação, com a política agrícola, na forma da lei, e com as políticas voltadas para a reforma agrária.

---

## **LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005**

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

### **CAPÍTULO I DO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

#### **Seção I Objetivos, Princípios e Diretrizes**

Art. 2º Fica instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, com o objetivo de:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II - implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

III - articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

---

## **LEI Nº 8.677, DE 13 DE JULHO DE 1993**

Dispõe sobre o Fundo de Desenvolvimento Social, e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

Art. 1º O Fundo de Desenvolvimento Social - FDS rege-se por esta Lei.

Art. 2º O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infra-estrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários.

Parágrafo único. 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. ([Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.118, de 12/1/2021](#))

Art. 3º Constituem recursos do FDS:

I - os provenientes da aquisição compulsória de cotas de sua emissão pelos fundos de aplicação financeira, na forma da regulamentação expedida pelo Banco Central do Brasil;

II - os provenientes da aquisição voluntária de cotas de sua emissão por pessoas físicas e jurídicas;

III - o resultado de suas aplicações;

IV - outros que lhe venham a ser atribuídos.

Parágrafo único. O total dos recursos do FDS deverá estar representado por:

a) ([Revogado pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021](#))

b) ([Revogado pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021](#))

I - cinquenta por cento, no mínimo, e noventa e oito por cento, no máximo, em financiamentos dos projetos referidos no art. 2º; e ([Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021](#))

II - dois por cento em reserva de liquidez, dos quais: ([Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021](#))

a) um por cento em títulos públicos; e ([Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021](#))

b) um por cento em títulos de emissão da Caixa Econômica Federal. ([Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 1.070, de 13/9/2021](#))

Art. 4º O valor da cota do FDS será calculado e divulgado, diariamente, pela Caixa Econômica Federal.

Parágrafo único. O FDS estará sujeito às normas de escrituração expedidas pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil.

Art. 5º É criado o Conselho Curador do FDS, composto por representação de trabalhadores, empregadores e órgãos e entidades governamentais, na forma estabelecida pelo Poder Executivo. (["Caput" do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 2.216-37, de 31/8/2001](#))

§ 1º A presidência do Conselho Curador será exercida pelo representante da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República. ([Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 2.216-37, de 31/8/2001](#))

§ 2º Cabe aos titulares dos órgãos e das entidades governamentais a indicação de seus representantes e suplentes ao presidente do Conselho Curador, que os designará. ([Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 2.216-37, de 31/8/2001](#))

§ 3º Os representantes dos trabalhadores e empregadores e seus suplentes serão escolhidos, respectivamente, pelas centrais sindicais e confederações nacionais e designados pelo presidente do Conselho Curador, tendo mandato de dois anos. ([Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 2.216-37, de 31/8/2001](#))

§ 4º O Conselho Curador reunir-se-á, ordinariamente, a cada mês, por convocação de seu presidente. Esgotado esse período, não tendo ocorrido convocação, qualquer de seus membros poderá fazê-la, no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo necessidade, qualquer membro poderá convocar reunião extraordinária, na forma que vier a ser regulamentada pelo Conselho Curador.

§ 5º As decisões do conselho serão tomadas com a presença, no mínimo, de 7 (sete) de seus membros, tendo o Presidente voto de qualidade.

§ 6º As despesas porventura exigidas para o comparecimento às reuniões do conselho constituirão ônus das respectivas entidades representadas.

§ 7º As ausências ao trabalho dos representantes dos trabalhadores no Conselho Curador, decorrentes das atividades desse órgão, serão abonadas, computando-se como jornada efetivamente trabalhada para todos os fins e efeitos legais.

§ 8º Aos membros do Conselho Curador, enquanto representantes dos trabalhadores, efetivos e suplentes, é assegurada a estabilidade no emprego, da nomeação até 1 (um) ano após o término

do mandato de representação, somente podendo ser demitidos por motivo de falta grave, regularmente comprovada através de processo administrativo.

Art. 6º Compete ao Conselho Curador do FDS:

I - definir as diretrizes a serem observadas na concessão de empréstimos, financiamentos e respectivos retornos, atendidos os seguintes aspectos básicos:

- a) conformidade com as políticas setoriais implementadas pelo Governo Federal;
- b) prioridades e condições setoriais e regionais;
- c) interesse social do projeto;
- d) comprovação da viabilidade técnica e econômico-financeira do projeto;
- e) critérios para distribuição dos recursos do FDS;

II - estabelecer limites para a concessão de empréstimos, de financiamentos e de garantias de crédito, bem como de plano de subsídios na forma desta Lei; (*Inciso com redação dada pela Lei nº 14.118, de 12/1/2021*)

III - estabelecer, em função da natureza e finalidade dos projetos:

a) percentual máximo de financiamento pelo FDS; (*Inciso com redação dada pela Medida Provisória nº 996, de 25/8/2020, convertida na Lei nº 14.118, de 12/1/2021*)

b) taxa de financiamento; (*Inciso com redação dada pela Medida Provisória nº 996, de 25/8/2020, convertida na Lei nº 14.118, de 12/1/2021*)

c) taxa de risco de crédito da Caixa Econômica Federal, respectiva taxa de remuneração e condições de exigibilidade;

d) condições de garantia e de desembolso do financiamento, além da contrapartida do proponente, quando for o caso; (*Inciso com redação dada pela Medida Provisória nº 996, de 25/8/2020, convertida na Lei nº 14.118, de 12/1/2021*)

e) subsídio nas operações efetuadas com os recursos do FDS; (*Inciso com redação dada pela Medida Provisória nº 996, de 25/8/2020, convertida na Lei nº 14.118, de 12/1/2021*)

IV - dispor sobre a aplicação dos recursos de que trata o art. 3º, parágrafo único, alínea a , enquanto não destinados ao financiamento de projetos;

V - definir a taxa de administração a ser percebida pelo agente operador dos recursos do FDS;

VI - definir os demais encargos que poderão ser debitados ao FDS pelo agente operador e, quando for o caso, aos tomadores de financiamento, bem assim os de responsabilidade do agente;

VII - aprovar, anualmente, o orçamento proposto pelo agente operador e suas alterações;

VIII - aprovar os balancetes mensais e os balanços anuais do FDS, devendo ser estes últimos acompanhados de parecer de auditor independente;

IX - aprovar os programas de aplicação do FDS;

X - autorizar, em caso de relevante interesse social, a formalização de operações financeiras especiais, quanto a prazos, carência, taxas de juros, mutuário, garantias e outras condições, com a Caixa Econômica Federal, para atender compromissos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, sendo vedada a alteração da destinação referida no art. 2º e respeitada a competência do Banco Central do Brasil;

XI - acompanhar e controlar os empréstimos e financiamentos concedidos com recursos do FDS;

XII - apreciar recursos encaminhados pelo órgão gestor ou pelo agente operador referentes a operações não aprovadas ou não eleitas pelas respectivas entidades, observada a viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira;

XIII - adotar providências cabíveis para a apuração e correção de atos e fatos que prejudiquem o cumprimento das finalidades do FDS ou que representem infração das normas estabelecidas;

XIV - divulgar, no Diário Oficial da União, todas as decisões proferidas pelo conselho, bem como as contas do FDS e os respectivos pareceres emitidos;

XV - definir a periodicidade e conteúdo dos relatórios gerenciais a serem fornecidos pelo órgão gestor e agente operador;

XVI - aprovar seu regimento interno;

XVII - deliberar sobre outros assuntos de interesse do FDS.

---

### **LEI N° 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990**

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e dá outras providências.

#### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

Art. 1º O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, instituído pela Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966, passa a reger-se por esta Lei.

Art. 2º O FGTS é constituído pelos saldos das contas vinculadas a que se refere esta Lei e outros recursos a ele incorporados, devendo ser aplicados com atualização monetária e juros, de modo a assegurar a cobertura de suas obrigações.

§ 1º Constituem recursos incorporados ao FGTS, nos termos do *caput* deste artigo:

- a) eventuais saldos apurados nos termos do art. 12, § 4º;
- b) dotações orçamentárias específicas;
- c) resultados das aplicações dos recursos do FGTS;
- d) multas, correção monetária e juros moratórios devidos;
- e) demais receitas patrimoniais e financeiras.

§ 2º As contas vinculadas em nome dos trabalhadores são absolutamente impenhoráveis.

---

### **LEI N° 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964**

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

#### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.**

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

### **CAPÍTULO I DA COORDENAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DA INICIATIVA PRIVADA**

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;

II - do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

## LEI N° 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973<sup>4</sup>

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:**

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

### TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

#### CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) (*Revogado pela Lei nº 13.986, de 7/4/2020*)
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (*Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980*)

---

<sup>4</sup> Texto compilado a partir da republicação atualizada, publicada no Suplemento do DOU, de 16/9/1975, por determinação do art. 2º da Lei nº 6.216, de 30/6/1975, incluindo alterações e renumeração de dispositivos decorrentes das Leis nºs. 6.140/1974 e 6.216/1975.

- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (*Item com redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (*Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997*)
- 36) 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; (*Item com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001 e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 38) (*VETADO na Lei nº 10.257, de 10/7/2001*)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 41) da legitimação de posse; (*Item acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009*)
- 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
43. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); (*Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)
44. da legitimação fundiária. (*Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)
45. do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem*; (*Item acrescido pela Lei nº 14.119, de 13/1/2021*)
- II - a averbação:
- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
  - 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
  - 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
  - 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público.
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. ([Item acrescido pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980](#))
- 15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros. ([Item acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981](#))
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. ([Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991](#))
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. ([Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997](#))
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; ([Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação](#))
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; ([Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação](#))
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. ([Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação](#))
- 21) da cessão de crédito imobiliário. ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001 e com nova redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))
- 22) da reserva legal; ([Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006](#))
- 23) da servidão ambiental. ([Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006](#))
- 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária. ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 7/7/2009](#))
- 25) ([Vide Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009](#))
- 26) do auto de demarcação urbanística ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))
- 27) da extinção da legitimação de posse; ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))
- 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))
- 29) da extinção da concessão de direito real de uso; ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))
30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº

10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário; (*Item acrescido pela Lei nº 12.703, de 7/8/2012, com redação dada pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013*)

31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. (*Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

.....  
.....

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 20, DE 2020

Apensado: PL nº 4.216/2021

Dispõe sobre organização e funcionamento das cooperativas habitacionais e institui dever de criação de programa de apoio e fomento às cooperativas habitacionais nos projetos de lei de Plano Plurianual.

**Autor:** Deputado GIOVANI CHERINI

**Relator:** Deputado JOSEILDO RAMOS

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 20, de 2020, de autoria do Deputado Giovani Cherini, dispõe sobre organização e funcionamento das cooperativas habitacionais e institui dever de criação de programa de apoio e fomento às cooperativas habitacionais nos projetos de lei de Plano Plurianual.

O projeto determina que a União dará precedência aos empreendimentos habitacionais implantados por intermédio de cooperativas habitacionais (art. 2º) e que o Poder Executivo fará incluir, nos projetos de lei de Plano Plurianual, proposta de instituição de Programa de Apoio às Cooperativas Habitacionais, com o propósito de fomentar a maior participação das cooperativas habitacionais nos empreendimentos habitacionais destinados às famílias de baixa renda (art. 3º). O mencionado programa destina-se a atender famílias de baixa renda, assim definidas no plano plurianual do período, na lei de diretrizes orçamentárias do exercício respectivo ou em outro ato legal.

A proposição traz critérios de precedência para atendimento pelo programa, entre os quais estão os projetos habitacionais elaborados em



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

parceria com governos estaduais ou municipais e projetos que utilizem padrões construtivos, sistemas operacionais e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais (art. 3º, § 2º). Ademais, determina que os projetos apoiados pelo programa sejam acompanhados por profissionais qualificados nas áreas de engenharia e arquitetura (art. 3º, § 4º).

É prevista autorização para realização de mais de um empreendimento simultaneamente pelas cooperativas, desde que o sistema de caixa, contabilidade e prestação de contas seja individualizado para cada empreendimento (art. 4º). O ato cooperativo de transferência de habitação a associado pela cooperativa habitacional é caracterizado como meramente declaratório, sem capacidade de atribuir propriedade (art. 8º).

A proposição prevê, ainda, desconto de 50% nos emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos de cooperativas habitacionais em que a construção seja efetuada diretamente pelos associados em regime de mutirão (art. 9º). E determina que, nos programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos, sejam assegurados investimentos em empreendimentos implantados por cooperativas habitacionais (art. 10). A utilização de cooperativa habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro é tipificada como crime, sujeito à pena de reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

À proposição principal tramita apensado o Projeto de Lei nº 4616, de 2021, oriundo da Comissão de Legislação Participativa (SUG nº 15, de 2021). O projeto traz conceitos, princípios e diretrizes que deverão reger a produção de moradia por autogestão. Ademais, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão, que terá a finalidade de financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda equivalente às faixas 1 e 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até a Faixa 1 do PNHR.



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

O projeto deixa a cargo do Poder Executivo o estabelecimento dos critérios e da periodicidade para a atualização dos limites de renda; os critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes ações e faixas de renda; e as faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

O art. 7º do projeto estabelece que os empreendimentos financiados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão poderão ser implementados por meio de parcelamento do solo urbano, instituição de condomínio edilício, instituição de conjunto habitacional de propriedade individual ou coletiva, regularização fundiária de interesse social e unidades isoladas ou agrupadas no meio rural.

Os arts. 8º, 9º e 10 tratam, respectivamente, da habilitação das entidades promotoras, da hierarquização e seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais e da seleção de moradores. Os arts. 11 e 12 dispõem sobre as fontes de recurso para financiamento do programa, entre as quais estão o Fundo Nacional de Habitação por Interesse Social (FNHIS), o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), observadas as leis específicas aplicáveis.

Destaca-se, também, o art. 16, que traz a possibilidade de registro dos empreendimentos e unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do programa como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de usar e fruir em favor do associado.

Ademais, o projeto modifica o art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973 (Código Civil), para incluir, no Registro de Imóveis, o registro dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção. Por fim, o projeto modifica a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, para incluir, entre os membros do Conselho Curador do FDS, as entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais.



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

O PL nº 20, de 2020, está sujeito à apreciação do Plenário, tramita em regime prioridade e foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano; Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD).

No âmbito desta CDU, não foram apresentadas emendas.

## II - VOTO DO RELATOR

Primeiramente, destaco meu alinhamento aos projetos aqui em análise, haja vista que tratam de matéria essencial ao comprimento dos direitos à cidadania, à moradia digna, à participação e à inclusão social, especialmente no âmbito das classes mais necessitadas da população.

Sabemos que no Brasil, historicamente, a produção de moradia seguiu a lógica de mercado, o que perpetuou e agravou as desigualdades sociais urbanas, com exclusão das classes de baixa renda dos centros urbanos e do acesso a serviços e equipamentos públicos. Nem mesmo os programas habitacionais públicos foram capazes de se desvincilar dessa lógica. Conforme bem relata o autor do Projeto de Lei nº 20, de 2020, o maior programa habitacional já executado no País, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), foi marcado pela perpetuação de efeitos da segregação e da desigualdade.

Relatório de auditoria do TCU<sup>1</sup> identificou que a produção de moradias para a baixa renda, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida se dava em zonas urbanas não consolidadas e com entorno desprovido de equipamentos e serviços. O relatório destacou que boa parte dos empreendimentos, apesar de constituírem verdadeiras cidades em razão do número de habitantes, não dispunham de escola, creche e nem unidade básica de saúde em suas proximidades. Também foi identificado que esses bairros ou cidades construídas para a população de baixa renda eram desprovidos de comércio local e áreas de lazer e recreação.

<sup>1</sup> Relatório de auditoria, autuado no âmbito da Tomada de Contas nº 033.568/2012-0 e condutor do Acórdão nº 524/2014-TCU-Plenário



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

Por outro lado, a construção da moradia por autogestão abrange processos que se opõem completamente à lógica de exclusão. Ao permitir que os futuros moradores cuidem de todo o processo de planejamento e construção da moradia, a autogestão promove a participação social e o exercício da cidadania. Consequentemente, promove também a concretização do direito à moradia digna, porquanto a população tem a oportunidade de inserir nos projetos suas necessidades, valores e cultura. Pela autogestão, a construção de unidades habitacionais para a baixa renda deixa de assumir a lógica mercantil que oferta aglomeração de casas em zonas excluídas da cidade, para fortalecer a capacidade de auto-organização e de ajuda mútua da população, além do vínculo social e cultural entre os associados. O cidadão passa a ser protagonista das soluções de seus problemas e pode conduzir o processo de construção da moradia, garantindo o atendimento de suas necessidades individuais.

Diante da tímida aplicação da autogestão no Brasil, não obstante as antigas reivindicações dos movimentos sociais<sup>2</sup>, e do seu grande potencial para oferta de moradia digna para a baixa renda, a construção de um marco legal para seu estímulo e fortalecimento é de extrema importância. Os Projetos de Lei nº 20, de 2020, e nº 4.216, de 2021, apresentam contribuições importantes nesse sentido, havendo dispositivos essenciais nas duas proposições. Em nossa avaliação, no entanto, o PL nº 4.216, de 2021, apresenta-se significativamente mais completo, porquanto se propôs a criar o Programa Nacional de Moradia por Autogestão, que inclui não apenas cooperativas, como fez o PL nº 20, de 2020, mas também, associações sem finalidades lucrativas. Ademais, o PL nº 4.216, de 2021, trouxe definições, princípios e diretrizes importantes, além de um conjunto de regras e procedimentos administrativos, trazendo mais segurança jurídica à aplicação

<sup>2</sup> MOREIRA, Vinicius et al. "Minha Casa, Minha Vida" em números. Quais conclusões podemos extrair? IV Encontro Brasileiro de Administração Pública. João Pessoa/PB. 2017. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcgkclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F

Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições. Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012. Disponível em: [https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook\\_file/autogestao\\_brasil2013.pdf](https://observatoriodasmetropoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/autogestao_brasil2013.pdf)

RODRIGUES, Evaniza & MINEIRO, Edilson. Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção. Em: Autogestão habitacional no Brasil : utopias e contradições. P. 19, Rio de Janeiro: Letra Capital . Observatório das Metrópoles, 2012



\* c d 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

da moradia por autogestão. Em outras palavras, entendemos que, em grande parte, o PL nº 20, de 2020, já está incluído no PL nº 4.216, de 2021.

Não se pode deixar de mencionar que o PL nº 4.216, de 2021, foi apresentado pela União Nacional por Moradia Popular, por meio da Sugestão 15, de 2021, o que lhe confere maior legitimidade no que se refere aos anseios da população em relação à moradia por autogestão. A União Nacional por Moradia Popular (UNMP) atua, desde 1989, na luta pelo direito à moradia, pela reforma urbana e pela autogestão, em um processo de fortalecimento do coletivo, em conjunto com outros movimentos nacionalmente organizados. Leis importantes de nosso sistema jurídico, tais como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 2001) e Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei nº 11.124/2005) são avanços que contaram com o papel importante dos movimentos sociais.

Com isso em vista, propomos substitutivo que tem como corpo principal o PL nº 4.216, de 2021, com algumas inserções de dispositivos do PL nº 20, de 2020, que entendemos importantes para o Programa Nacional de Moradia por Autogestão. Mais especificamente, fizemos as seguintes inserções:

- a) salientamos que uma das diretrizes da produção de moradia por autogestão é o desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável, com vistas à redução de impactos ambientais e à economia de recursos naturais;
- b) inserimos regramento segundo o qual as entidades promotoras poderão realizar mais de um empreendimento simultaneamente, desde que o sistema de caixa, prestação de contas e contabilidade seja individualizado por empreendimento;
- c) isentamos a entidade promotora do registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- d) confermos redução de 50% nos emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos das entidades



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

promotoras no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, com vedação da dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função dessa redução;

- e) inserimos a tipificação penal de utilizar cooperativa para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, com pena de reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos e multa.

Da forma proposta, entendemos que esta Casa tem a oportunidade de votar importante marco regulatório para a provisão de moradia, com contornos jurídicos claros e procedimentos administrativos bem definidos, conferindo segurança jurídica e estímulo efetivo à autogestão da moradia no Brasil.

Face o exposto, voto pela **aprovação** do projeto de Lei nº 20, de 2020, e do projeto de Lei nº 4.216, de 2021, na forma do **substitutivo** anexo.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

Deputado JOSEILDO RAMOS  
 Relator

2022-10807



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI N<sup>os</sup> 20, DE 2020 E 4.216, DE 2021.**

Institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei institui diretrizes para políticas habitacionais por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

**§1º** A produção de moradia por autogestão objetiva estimular o associativismo e o cooperativismo habitacionais, por meio da autogestão e da ajuda mútua entre associados, assegurando o protagonismo da população na solução dos seus problemas habitacionais, em consonância com as necessidades e os usos e costumes locais.

**§2º** Os princípios, definições, diretrizes e instrumentos previstos nesta lei poderão ser aplicados nos programas habitacionais promovidos no âmbito federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

**Art. 2º** Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – políticas habitacionais por autogestão: processo de construção, reforma, melhoria, urbanização, requalificação habitacional ou regularização fundiária de Interesse Social (Reurb – S), no qual os associados, organizados em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

auxílio de assessoria técnica, controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação, no meio urbano e rural;

II – equipe de assessoria técnica: equipe multidisciplinar, organizada sob a forma de pessoa jurídica ou profissionais autônomos como prestadores de serviços na modalidade pessoa física, integrada por profissionais com formação nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito e afins;

III - estudos preliminares: estudos de viabilidade jurídica, financeira e de engenharia de futuros empreendimentos habitacionais;

IV - contribuição associativa: recursos financeiros de responsabilidade do associado, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedades cooperativas para o custeio do funcionamento dessas entidades;

V – contrapartida financeira: recursos financeiros, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedade cooperativas, de responsabilidade do associado, necessários à realização de estudos, projetos e demais serviços ou obras não cobertos pelo financiamento público;

VI – entidades promotoras: associações reguladas na forma dos artigos 53 a 61 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, bem como as sociedades cooperativas reguladas pela Lei nº 5.764, de 16 de Dezembro de 1971, e pela Lei Federal nº 12.690, de 19 de julho de 2012, com comprovada atuação na área de produção habitacional;

VII – habilitação: credenciamento de entidades promotoras para atuarem como tomadoras dos recursos, no âmbito do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão;

VIII - equipamentos comunitários: edificações ou obras complementares à habitação e destinados a saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência comunitária, geração de trabalho e renda, assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou necessidades



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

especiais ou à mulher, assistência técnica e extensão rural, cuja posse ou propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento;

IX – equipamentos comerciais: edificações vinculadas aos empreendimentos habitacionais, cuja propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, destinadas à cessão a terceiros para a execução de atividades econômicas autônomas;

X – associados integrantes do empreendimento: pessoas físicas organizadas em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, que controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação; e

XI – propriedade coletiva: regime de propriedade em que todo o empreendimento habitacional é registrado em nome de seus participantes e da entidade promotora, sendo exclusiva dessa última o poder de dispor e de reaver as unidades habitacionais.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 3º A produção de moradia por autogestão será regida pelos seguintes princípios:

- I – dignidade da pessoa humana;
- II – direito social à moradia digna;
- III – participação social e exercício da cidadania;
- IV – inclusão socioeconômica;
- V – função social da propriedade e da cidade;
- VI – sustentabilidade ambiental.



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

Art. 4º A produção de moradia por autogestão deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – priorização da produção de moradia para baixa renda;
- II - estímulo à produção social da moradia por cooperativismo, associativismo e autogestão;
- III - estímulo à participação direta, à administração democrática e à soberania da decisão assemblear nos empreendimentos habitacionais;
- IV – capacitação e estímulo à ajuda mútua;
- V – estímulo ao desenvolvimento de processos educacionais e pedagógicos de caráter emancipatório;
- VI - elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional;
- VII – garantia de segurança da edificação;
- VIII – valorização do trabalho técnico social, como garantia da organização e estímulo a autonomia das famílias;
- IX – promoção do direito à cidade e a territórios ambientalmente sustentáveis;
- X – distribuição equitativa da terra e combate à especulação imobiliária;
- XI – disponibilização de assessoria técnica especializada e de caráter multidisciplinar;
- XII- estímulo às formas coletivas de fruição do uso, da posse ou da propriedade das unidades habitacionais;
- XIII – desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável, com vistas à redução de impactos ambientais e à economia de recursos naturais; e
- XIV – transparência na gestão de recursos e na justa distribuição dos resultados.



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

XV – atendimento de acordo com o déficit habitacional atualizado.

XVI – promoção da manutenção da população no meio rural, garantindo a sucessão rural.

XVII – garantia do acesso à terra e segurança da posse.

### CAPÍTULO III

#### DO PROGRAMA NACIONAL DE MORADIA POR AUTOGESTÃO

Art. 5º O Programa Nacional de Moradia por Autogestão tem por finalidade financeirar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até o equivalente às faixas 1 e 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até a Faixa 1 do PNHR.

§ 1º Em imóveis urbanos, as operações realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são limitadas às famílias, ficando condicionadas a:

I - exigência de contribuição financeira dos participantes, sob a forma de prestações mensais, quando couber;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição referentes a prêmios e taxas;

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário;

IV - exigência do reembolso financeiro dos participantes, sob a forma de prestações anuais, a partir de 01 (um) ano após a conclusão do empreendimento;

§ 2º Regulamento do Poder Executivo Federal definirá:

I - os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda de que trata o caput e § 1º deste artigo;



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

II – critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes ações e das faixas de renda, e

III – faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

§ 3º O Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho – PRONACOOP, instituído pela Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, não substitui o programa mencionado no caput deste artigo.

Art. 6º As entidades promotoras podem ser constituídas para a realização de um ou mais empreendimentos habitacionais, simultânea ou sucessivamente.

§ 1º O sistema de caixa, contabilidade e prestação de contas deve ser individualizado para cada empreendimento habitacional.

§ 2º No caso de empreendimentos habitacionais realizados simultaneamente, devem ser realizadas assembleias seccionais para tratar das matérias específicas de cada empreendimento.

Art. 7º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo Federal e observado a legislação municipal existente;

II - adequação ambiental do projeto; e

III - compatibilidade entre a proposta de empreendimento habitacional e as normas urbanísticas locais.

Art. 8º Os empreendimentos financiados na forma do art. 5º desta Lei poderão ser implementados por meio de:

I - parcelamento do solo urbano, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979;

II - instituição de condomínio edilício, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002;



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

III – instituição de conjunto habitacional por autogestão de propriedade individual ou coletiva;

IV - regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

V – unidades, isoladas ou agrupadas, localizadas no meio rural, previstos com a Lei nº 11.326 de 24 de julho de 2006.

Art. 9º O órgão responsável pela gestão do Programa de Moradia por Autogestão realizará a habilitação das entidades promotoras, observando, no mínimo, os seguintes critérios:

I – constituição da entidade promotora há, no mínimo, 3 (três) anos antes da data de habilitação;

II – inserção da provisão habitacional ou da regularização fundiária nos estatutos sociais da entidade promotora; e

III – comprovação de atuação da entidade promotora na área habitacional.

§ 1º. A entidade promotora não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

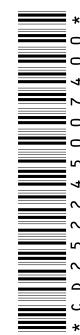
§ 2º. É vedada a habilitação de entidade que:

I - possua pendência registrada no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

II - esteja inscrita no Cadastro de Entidades Privadas Sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM);

III - os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa possuam pendência registrada no CADIN;

IV- os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa sejam agente político de Poder Executivo, Legislativo, Judiciário ou do Ministério Público, ou dirigente de órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera governamental, servidores ou empregados públicos vinculados ao Conselho Curador do Fundo



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

de Desenvolvimento Social (CCFDS) ou ao Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS).

Art. 10. A hierarquização e a seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais deverão ser realizadas por meio de chamamentos públicos anuais, garantindo a distribuição compatível com o déficit habitacional regionalizado.

Art. 11. A seleção dos futuros moradores dos empreendimentos habitacionais nas áreas urbanas será realizada nos termos dos regramentos internos das entidades promotoras, respeitados os princípios e regras legais aplicáveis e às determinações do conselho gestor do fundo público financiador do empreendimento.

Art. 12. Para a execução do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:

I – transferir recursos orçamentários ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

II – transferir recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.

Art. 13. O Programa Nacional de Moradia por Autogestão será constituído pelos seguintes recursos, sem prejuízo de outros recursos que lhe venham a ser destinados:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), observado o disposto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), observado o disposto na Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

IV - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), observado o disposto na Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 ;



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

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

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

VII - outros recursos destinados à implementação do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão oriundos de fontes nacionais e internacionais.

**Art. 14.** Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão complementar o valor das subvenções econômicas com aporte direto de recursos financeiros, concessão de créditos tributários ou benefícios fiscais, disponibilização de bens ou serviços economicamente mensuráveis ou por meio de assistência técnica.

**Art. 15.** Os participantes dos empreendimentos habitacionais poderão aportar recursos financeiros, bens ou serviços com a finalidade de complementar os recursos públicos do Programa.

**Parágrafo único.** Os aportes complementares de que trata o *caput* deste artigo deverão ser aprovados em assembleia dos associados integrantes do empreendimento.

**Art. 16.** Respeitados os regulamentos específicos de cada uma das fontes de recursos e a necessária vinculação ao Programa Nacional de Moradia por Autogestão, são passíveis de compor o valor de investimento da operação:

I – aquisição de terreno para implementação do empreendimento habitacional;

II - elaboração de estudos preliminares, levantamentos e de projetos necessários à execução do empreendimento;

III - custas relacionadas a obtenção de licenciamentos e registros;

IV – custos de legalização do empreendimento;

V – assessoria jurídica e contábil;



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

- VI - construção habitacional;
- VII - aquisição de Imóveis para requalificação;
- VIII – obras de urbanização e de infraestrutura;
- IX – construção de equipamentos comunitários;
- X – construção de equipamentos comerciais;
- XI - trabalho técnico social;
- XII – assessoria técnica;
- XIII - administração da obra
- XIV – reurbanização de interesse social; e
- XV – contrapartidas ambientais.

Art. 17. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos das entidades promotoras no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. Fica vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.

## Seção I

### Da Propriedade Coletiva

Art. 18. As unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como nos programas promovidos no âmbito estadual, municipal ou do Distrito Federal, poderão ser registradas como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de fruir em favor do associado.

§ 1º A propriedade coletiva reger-se-á pelo disposto nesta Lei e, de forma supletiva e subsidiária, pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 2º A propriedade coletiva será instituída por ato entre vivos, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

daquele ato as obrigações decorrentes do empreendimento, sem prejuízo de outras constantes nos demais regramentos do empreendimento.

§ 3º A transferência do direito de propriedade do associado titular de unidade disponibilizada no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão dependerá da anuênciam da entidade promotora do empreendimento, por meio de decisão tomada em assembleia geral, dispensada a anuênciam ou cientificação dos demais proprietários coletivos.

§ 4º Na hipótese de alienação de unidade registrada em propriedade coletiva, os demais proprietários coletivos não gozam de direito de preferênciam.

## Seção II

### Dos Direitos e Obrigações do Associado e da Entidade Promotora

Art. 19. São direitos do associado, sem prejuízo daqueles previstos no instrumento de entidade promotora e na convenção de condomínio, quando for o caso:

I - usar e gozar do imóvel e de suas instalações;

II - participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações financeiras e sociais, em assembleia geral do empreendimento;

III – permitir ou alienar o imóvel do qual se beneficia, após concluída a obra, de acordo com as normas da entidade promotora.

Parágrafo único. Na hipótese da alienação de que trata o inciso III deste artigo, é direito do associado reaver as contrapartidas por ele aportadas, devidamente corrigidas, de acordo com as normas da entidade promotora.

Art. 20. São obrigações do associado, sem prejuízo daqueles previstos em documentos da entidade promotora ou do empreendimento:

I - pagar as despesas condominiais, quando for o caso;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

III – comunicar imediatamente ao representante da entidade promotora do empreendimento os defeitos, avarias e vícios no imóvel que lhe competir;

IV - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza adequadas;

V - usar o imóvel, bem como suas instalações, conforme seu destino e natureza; e

VI – assumir a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos nas instalações do imóvel.

**Art. 21. São obrigações da entidade promotora:**

I – celebrar contratos, termos de colaboração ou de fomento e os demais instrumentos jurídicos necessários à execução do empreendimento;

II – respeitar os cronogramas de obra e demais documentos relativos à administração da obra, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;

III – zelar pela qualidade dos materiais e serviços utilizados na execução do empreendimento;

IV – estabelecer com as equipes de assessoria técnica relações contratuais baseadas na colaboração e interesses comuns.

**Art. 22.** Nos empreendimentos habitacionais executados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, hipótese em que a titularidade será transferida para a entidade promotora ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio das despesas de manutenção ou melhoria dos empreendimentos.

**Art. 23.** A Entidade Promotora do empreendimento instituirá, por meio de instrumento público, Regulamento do Empreendimento, do qual constará, no mínimo:



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

- I - a denominação e a natureza jurídica do empreendimento;
- II - o período de duração da propriedade coletiva e a forma de sua dissolução, quando for o caso;
- III - os requisitos para admissão, permanência e ou exclusão de associados, ressalvados os direitos de defesa e de recurso;
- IV - os direitos e deveres dos associados;
- V - a forma de administração do processo de produção e de pós ocupação do empreendimento;
- VI - a competência das assembleias e demais órgãos administrativos responsáveis pela gestão do empreendimento;
- VII - as condições para a transmissão ou cessão gratuita ou onerosa dos imóveis integrantes do empreendimento;
- VIII - as condições para a permuta, locação ou alienação dos imóveis; e,
- IX – a destinação do patrimônio da entidade promotora, quando for o caso.

§1º Para o caso de propriedade coletiva, a transmissão de direitos ou da quota ou fração ideal atribuída ao associado depende de prévia e expressa anuênciam da Entidade Promotora, conforme decisão tomada em Assembleia Geral, considerando-se nula de pleno direito qualquer negócio jurídico que não a observar.

§2º Para as deliberações a que se referem os incisos I, II, III, IV, VII e VIII deste artigo, é exigida deliberação da assembleia especialmente convocada para este fim, cujo quórum será de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados.

§ 3º A Entidade Promotora prestará contas da gestão de cada empreendimento aos associados semestralmente ou em período inferior, conforme a previsão do Regulamento.



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

Art. 24. Os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

Art. 25. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

Parágrafo único. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 26. Os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito desta lei, serão 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.

Art. 27. As operações de financiamento realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão utilizar a modalidade da garantia solidária para o cumprimento das obrigações.

## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28. Verificado que a entidade promotora é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no art. 28 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e no art. 50 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem prejuízo das sanções penais.

Art. 29. Constitui crime contra o cooperativismo utilizar cooperativa habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Art. 30. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte número 46:



\* C D 2 5 2 2 4 5 0 0 7 4 0 0 \*

“Art. 167. ....

46. dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção” (NR)

Art. 31. O caput do art. 5º da Lei Federal nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º É criado o Conselho Curador do FDS, composto por representação de trabalhadores, empregadores, entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais e órgãos e entidades governamentais, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

... "(NR)

Art. 32. Esta Lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Deputado JOSEILDO RAMOS  
Relator

2022-10807





Câmara dos Deputados

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 20, DE 2020

#### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, opinou pela aprovação do Projeto de Lei nº 20/2020, e do PL nº 4.216/2021, apensado, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Joseildo Ramos.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Eli Borges, Joseildo Ramos, Lêda Borges, Natália Bonavides, Saulo Pedroso, Cobalchini, Cristiane Lopes, Dorinaldo Malafaia, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Jilmar Tatto, Juliana Cardoso, Max Lemos, Paulo Litro, Rafael Simoes e Talíria Petrone.

Sala da Comissão, em 09 de julho de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO  
Presidente



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO ADOTADO AO PROJETO DE LEI Nº 20, DE 2020 (APENSADO: PL 4.216, DE 2021)

Institui diretrizes para a produção de moradia por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui diretrizes para políticas habitacionais por autogestão, cria o Programa Nacional de Moradia por Autogestão e dá outras providências.

§1º A produção de moradia por autogestão objetiva estimular o associativismo e o cooperativismo habitacionais, por meio da autogestão e da ajuda mútua entre associados, assegurando o protagonismo da população na solução dos seus problemas habitacionais, em consonância com as necessidades e os usos e costumes locais.

§2º Os princípios, definições, diretrizes e instrumentos previstos nesta lei poderão ser aplicados nos programas habitacionais promovidos no âmbito federal, estadual, municipal e do Distrito Federal.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I – políticas habitacionais por autogestão: processo de construção, reforma, melhoria, urbanização, requalificação habitacional ou regularização fundiária de Interesse Social (Reurb – S), no qual os associados, organizados em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, controlam as etapas de concepção,



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

planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação, no meio urbano e rural;

**II – equipe de assessoria técnica:** equipe multidisciplinar, organizada sob a forma de pessoa jurídica ou profissionais autônomos como prestadores de serviços na modalidade pessoa física, integrada por profissionais com formação nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito e afins;

**III - estudos preliminares:** estudos de viabilidade jurídica, financeira e de engenharia de futuros empreendimentos habitacionais;

**IV - contribuição associativa:** recursos financeiros de responsabilidade do associado, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedades cooperativas para o custeio do funcionamento dessas entidades;

**V – contrapartida financeira:** recursos financeiros, aprovados na forma dos regulamentos internos das associações e sociedade cooperativas, de responsabilidade do associado, necessários à realização de estudos, projetos e demais serviços ou obras não cobertos pelo financiamento público;

**VI – entidades promotoras:** associações reguladas na forma dos artigos 53 a 61 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, bem como as sociedades cooperativas reguladas pela Lei nº 5.764, de 16 de Dezembro de 1971, e pela Lei Federal nº 12.690, de 19 de julho de 2012, com comprovada atuação na área de produção habitacional;

**VII – habilitação:** credenciamento de entidades promotoras para atuarem como tomadoras dos recursos, no âmbito do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão;

**VIII - equipamentos comunitários:** edificações ou obras complementares à habitação e destinados a saúde, educação, segurança, desporto, lazer, convivência comunitária, geração de trabalho e renda, assistência à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência ou necessidades especiais ou à mulher, assistência técnica e extensão rural, cuja posse ou



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

propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento;

**IX – equipamentos comerciais:** edificações vinculadas aos empreendimentos habitacionais, cuja propriedade ficará em favor da entidade promotora do empreendimento ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, destinadas à cessão a terceiros para a execução de atividades econômicas autônomas;

**X – associados integrantes do empreendimento:** pessoas físicas organizadas em associações sem finalidades lucrativas ou cooperativas de produção com comprovada atuação no âmbito da política habitacional, e com auxílio de assessoria técnica, que controlam as etapas de concepção, planejamento, desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais e do trabalho social, exercendo todas as atividades de administração da obra e de definição da forma de organização da pós-ocupação; e

**XI – propriedade coletiva:** regime de propriedade em que todo o empreendimento habitacional é registrado em nome de seus participantes e da entidade promotora, sendo exclusiva dessa última o poder de dispor e de reaver as unidades habitacionais.

## CAPÍTULO II

### DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 3º A produção de moradia por autogestão será regida pelos seguintes princípios:

- I – dignidade da pessoa humana;
- II – direito social à moradia digna;
- III – participação social e exercício da cidadania;
- IV – inclusão socioeconômica;
- V – função social da propriedade e da cidade;
- VI – sustentabilidade ambiental.



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

Art. 4º A produção de moradia por autogestão deverá observar as seguintes diretrizes:

- I – priorização da produção de moradia para baixa renda;
- II - estímulo à produção social da moradia por cooperativismo, associativismo e autogestão;
- III - estímulo à participação direta, à administração democrática e à soberania da decisão assemblear nos empreendimentos habitacionais;
- IV – capacitação e estímulo à ajuda mútua;
- V – estímulo ao desenvolvimento de processos educacionais e pedagógicos de caráter emancipatório;
- VI - elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional;
- VII – garantia de segurança da edificação;
- VIII – valorização do trabalho técnico social, como garantia da organização e estímulo a autonomia das famílias;
- IX – promoção do direito à cidade e a territórios ambientalmente sustentáveis;
- X – distribuição equitativa da terra e combate à especulação imobiliária;
- XI – disponibilização de assessoria técnica especializada e de caráter multidisciplinar;
- XII- estímulo às formas coletivas de fruição do uso, da posse ou da propriedade das unidades habitacionais;
- XIII – desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável, com vistas à redução de impactos ambientais e à economia de recursos naturais; e
- XIV – transparência na gestão de recursos e na justa distribuição dos resultados.



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

XV – atendimento de acordo com o déficit habitacional atualizado.

XVI – promoção da manutenção da população no meio rural, garantindo a sucessão rural.

XVII – garantia do acesso à terra e segurança da posse.

### CAPÍTULO III

#### DO PROGRAMA NACIONAL DE MORADIA POR AUTOGESTÃO

Art. 5º O Programa Nacional de Moradia por Autogestão tem por finalidade financeirar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até o equivalente às faixas 1 e 1,5 do Programa Minha Casa Minha Vida e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até a Faixa 1 do PNHR.

§ 1º Em imóveis urbanos, as operações realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são limitadas às famílias, ficando condicionadas a:

I - exigência de contribuição financeira dos participantes, sob a forma de prestações mensais, quando couber;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição referentes a prêmios e taxas;

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário;

IV - exigência do reembolso financeiro dos participantes, sob a forma de prestações anuais, a partir de 01 (um) ano após a conclusão do empreendimento;

§ 2º Regulamento do Poder Executivo Federal definirá:

I - os critérios e a periodicidade para a atualização dos limites de renda de que trata o caput e § 1º deste artigo;



II – critérios de financiamento e de concessão de subsídios para as diferentes ações e das faixas de renda, e

III – faixas de distribuição de recursos por Estado, de acordo com o perfil do déficit habitacional local.

§ 3º O Programa Nacional de Fomento às Cooperativas de Trabalho – PRONACOOP, instituído pela Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, não substitui o programa mencionado no caput deste artigo.

Art. 6º As entidades promotoras podem ser constituídas para a realização de um ou mais empreendimentos habitacionais, simultânea ou sucessivamente.

§ 1º O sistema de caixa, contabilidade e prestação de contas deve ser individualizado para cada empreendimento habitacional.

§ 2º No caso de empreendimentos habitacionais realizados simultaneamente, devem ser realizadas assembleias seccionais para tratar das matérias específicas de cada empreendimento.

Art. 7º Para a implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo Federal e observado a legislação municipal existente;

II - adequação ambiental do projeto; e

III - compatibilidade entre a proposta de empreendimento habitacional e as normas urbanísticas locais.

Art. 8º Os empreendimentos financiados na forma do art. 5º desta Lei poderão ser implementados por meio de:

I - parcelamento do solo urbano, na forma da Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979;

II - instituição de condomínio edilício, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002;



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

III – instituição de conjunto habitacional por autogestão de propriedade individual ou coletiva;

IV - regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017.

V – unidades, isoladas ou agrupadas, localizadas no meio rural, previstos com a Lei nº 11.326 de 24 de julho de 2006.

**Art. 9º** O órgão responsável pela gestão do Programa de Moradia por Autogestão realizará a habilitação das entidades promotoras, observando, no mínimo, os seguintes critérios:

I – constituição da entidade promotora há, no mínimo, 3 (três) anos antes da data de habilitação;

II – inserção da provisão habitacional ou da regularização fundiária nos estatutos sociais da entidade promotora; e

III – comprovação de atuação da entidade promotora na área habitacional.

**§ 1º.** A entidade promotora não se sujeita ao registro prévio previsto no art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**§ 2º.** É vedada a habilitação de entidade que:

I - possua pendência registrada no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN);

II - esteja inscrita no Cadastro de Entidades Privadas Sem Fins Lucrativos Impedidas (CEPIM);

III - os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa possuam pendência registrada no CADIN;

IV- os integrantes ou membros da diretoria executiva da associação ou sociedade cooperativa sejam agente político de Poder Executivo, Legislativo, Judiciário ou do Ministério Público, ou dirigente de órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera governamental, servidores ou empregados públicos vinculados ao Conselho Curador do Fundo



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

de Desenvolvimento Social (CCFDS) ou ao Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS).

**Art. 10.** A hierarquização e a seleção de propostas de associações e cooperativas habitacionais deverão ser realizadas por meio de chamamentos públicos anuais, garantindo a distribuição compatível com o déficit habitacional regionalizado.

**Art. 11.** A seleção dos futuros moradores dos empreendimentos habitacionais nas áreas urbanas será realizada nos termos dos regramentos internos das entidades promotoras, respeitados os princípios e regras legais aplicáveis e às determinações do conselho gestor do fundo público financiador do empreendimento.

**Art. 12.** Para a execução do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a:

I – transferir recursos orçamentários ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social de que trata a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

II – transferir recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.

**Art. 13.** O Programa Nacional de Moradia por Autogestão será constituído pelos seguintes recursos, sem prejuízo de outros recursos que lhe venham a ser destinados:

I - dotações orçamentárias da União;

II - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), observado o disposto na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005;

III - Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), observado o disposto na Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

IV - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), observado o disposto na Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 ;



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

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

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

VII - outros recursos destinados à implementação do Programa Nacional de Produção de Moradia por Autogestão oriundos de fontes nacionais e internacionais.

**Art. 14.** Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão complementar o valor das subvenções econômicas com aporte direto de recursos financeiros, concessão de créditos tributários ou benefícios fiscais, disponibilização de bens ou serviços economicamente mensuráveis ou por meio de assistência técnica.

**Art. 15.** Os participantes dos empreendimentos habitacionais poderão aportar recursos financeiros, bens ou serviços com a finalidade de complementar os recursos públicos do Programa.

**Parágrafo único.** Os aportes complementares de que trata o *caput* deste artigo deverão ser aprovados em assembleia dos associados integrantes do empreendimento.

**Art. 16.** Respeitados os regulamentos específicos de cada uma das fontes de recursos e a necessária vinculação ao Programa Nacional de Moradia por Autogestão, são passíveis de compor o valor de investimento da operação:

I – aquisição de terreno para implementação do empreendimento habitacional;

II - elaboração de estudos preliminares, levantamentos e de projetos necessários à execução do empreendimento;

III - custas relacionadas a obtenção de licenciamentos e registros;

IV – custos de legalização do empreendimento;

V – assessoria jurídica e contábil;



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

- VI - construção habitacional;
- VII - aquisição de Imóveis para requalificação;
- VIII – obras de urbanização e de infraestrutura;
- IX – construção de equipamentos comunitários;
- X – construção de equipamentos comerciais;
- XI - trabalho técnico social;
- XII – assessoria técnica;
- XIII - administração da obra
- XIV – reurbanização de interesse social; e
- XV – contrapartidas ambientais.

Art. 17. Os emolumentos devidos aos serviços de registro de imóveis por atos das entidades promotoras no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão são reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. Fica vedada a dilação de prazos para a realização dos atos sob responsabilidade dos serviços de registro de imóveis em função da redução de emolumentos prevista neste artigo.

## Seção I

### Da Propriedade Coletiva

Art. 18. As unidades habitacionais disponibilizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como nos programas promovidos no âmbito estadual, municipal ou do Distrito Federal, poderão ser registradas como propriedade coletiva, mantendo-se as faculdades de dispor e reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de fruir em favor do associado.

§ 1º A propriedade coletiva reger-se-á pelo disposto nesta Lei e, de forma supletiva e subsidiária, pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 2º A propriedade coletiva será instituída por ato entre vivos, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar



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

daquele ato as obrigações decorrentes do empreendimento, sem prejuízo de outras constantes nos demais regramentos do empreendimento.

§ 3º A transferência do direito de propriedade do associado titular de unidade disponibilizada no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão dependerá da anuênciam da entidade promotora do empreendimento, por meio de decisão tomada em assembleia geral, dispensada a anuênciam ou cientificação dos demais proprietários coletivos.

§ 4º Na hipótese de alienação de unidade registrada em propriedade coletiva, os demais proprietários coletivos não gozam de direito de preferênciam.

## Seção II

### Dos Direitos e Obrigações do Associado e da Entidade Promotora

Art. 19. São direitos do associado, sem prejuízo daqueles previstos no instrumento de entidade promotora e na convenção de condomínio, quando for o caso:

I - usar e gozar do imóvel e de suas instalações;

II - participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações financeiras e sociais, em assembleia geral do empreendimento;

III – permitir ou alienar o imóvel do qual se beneficia, após concluída a obra, de acordo com as normas da entidade promotora.

Parágrafo único. Na hipótese da alienação de que trata o inciso III deste artigo, é direito do associado reaver as contrapartidas por ele aportadas, devidamente corrigidas, de acordo com as normas da entidade promotora.

Art. 20. São obrigações do associado, sem prejuízo daqueles previstos em documentos da entidade promotora ou do empreendimento:

I - pagar as despesas condominiais, quando for o caso;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;



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

III – comunicar imediatamente ao representante da entidade promotora do empreendimento os defeitos, avarias e vícios no imóvel que lhe competir;

IV - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza adequadas;

V - usar o imóvel, bem como suas instalações, conforme seu destino e natureza; e

VI – assumir a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos nas instalações do imóvel.

**Art. 21. São obrigações da entidade promotora:**

I – celebrar contratos, termos de colaboração ou de fomento e os demais instrumentos jurídicos necessários à execução do empreendimento;

II – respeitar os cronogramas de obra e demais documentos relativos à administração da obra, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior;

III – zelar pela qualidade dos materiais e serviços utilizados na execução do empreendimento;

IV – estabelecer com as equipes de assessoria técnica relações contratuais baseadas na colaboração e interesses comuns.

**Art. 22.** Nos empreendimentos habitacionais executados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, hipótese em que a titularidade será transferida para a entidade promotora ou da futura associação de moradores dos integrantes do empreendimento, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio das despesas de manutenção ou melhoria dos empreendimentos.

**Art. 23.** A Entidade Promotora do empreendimento instituirá, por meio de instrumento público, Regulamento do Empreendimento, do qual constará, no mínimo:



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

- I - a denominação e a natureza jurídica do empreendimento;
- II - o período de duração da propriedade coletiva e a forma de sua dissolução, quando for o caso;
- III - os requisitos para admissão, permanência e ou exclusão de associados, ressalvados os direitos de defesa e de recurso;
- IV - os direitos e deveres dos associados;
- V - a forma de administração do processo de produção e de pós ocupação do empreendimento;
- VI - a competência das assembleias e demais órgãos administrativos responsáveis pela gestão do empreendimento;
- VII - as condições para a transmissão ou cessão gratuita ou onerosa dos imóveis integrantes do empreendimento;
- VIII - as condições para a permuta, locação ou alienação dos imóveis; e,
- IX – a destinação do patrimônio da entidade promotora, quando for o caso.

§1º Para o caso de propriedade coletiva, a transmissão de direitos ou da quota ou fração ideal atribuída ao associado depende de prévia e expressa anuênciam da Entidade Promotora, conforme decisão tomada em Assembleia Geral, considerando-se nula de pleno direito qualquer negócio jurídico que não a observar.

§2º Para as deliberações a que se referem os incisos I, II, III, IV, VII e VIII deste artigo, é exigida deliberação da assembleia especialmente convocada para este fim, cujo quórum será de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos associados.

§ 3º A Entidade Promotora prestará contas da gestão de cada empreendimento aos associados semestralmente ou em período inferior, conforme a previsão do Regulamento.



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

**Art. 24.** Os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

**Art. 25.** Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável.

**Parágrafo único.** Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

**Art. 26.** Os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito desta lei, serão 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.

**Art. 27.** As operações de financiamento realizadas no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão deverão utilizar a modalidade da garantia solidária para o cumprimento das obrigações.

## CAPÍTULO IV

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 28.** Verificado que a entidade promotora é utilizada para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro, aplicar-se-á o disposto no art. 28 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e no art. 50 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem prejuízo das sanções penais.

**Art. 29.** Constitui crime contra o cooperativismo utilizar cooperativa habitacional para encobrir o exercício de atividade econômica com o fim de lucro:

Pena: reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

**Art. 30.** O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte número 46:



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

“Art. 167. ....

.....

46. dos contratos de instituição da propriedade coletiva, bem como de compra e venda, permuta, cessão, doação e locação realizados no âmbito do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, bem como aqueles relativos à sua extinção” (NR)

Art. 31. O caput do art. 5º da Lei Federal nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º É criado o Conselho Curador do FDS, composto por representação de trabalhadores, empregadores, entidades promotoras de empreendimentos urbanos e rurais e órgãos e entidades governamentais, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

.....”(NR)

Art. 32. Esta Lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 9 de julho de 2025.

**Deputado YURY DO PAREDÃO**  
 Presidente



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

**FIM DO DOCUMENTO**