



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.769-A, DE 2020 **(Do Sr. Coronel Tadeu)**

Dá nova redação aos dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. HILDO ROCHA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIACÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O “caput” do art. 1º, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, fomentar o mercado imobiliário de imóveis usados, ou a requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:” (NR)

“Art. 2º ...

“Art. 2º-A – O fomento ao mercado imobiliário de imóveis usados previsto no “caput” deste artigo dar-se-á por meio do financiamento imobiliário e demais incentivos previstos nos termos desta lei.” (NR)

Art. 3º

“§ 1º

IV - imóvel usado: unidade habitacional com mais de 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou que tenha sido habitada ou alienada e cuja área útil não exceda a 65 m² (sessenta e cinco metros quadrados) e seu valor máximo de venda não exceda à R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais);” (NR).

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

JUSTIFICAÇÃO

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” possibilitou o acesso à aquisição de imóveis por pessoas com menor renda salarial a adquirir a tão sonhada casa própria, e também, fomentou a indústria da construção civil gerando empregos e renda a inúmeros trabalhadores nessa importante área econômica.

Este projeto de lei tem como intuito, acrescentar ao programa de financiamento do governo, a abrangência e o impulsionamento do mercado de imóveis usados, que vem declinando vagarosamente com a economia estagnada nos últimos anos, proporcionando agilidade na aquisição de imóveis, sem ter a

necessidade de aguardar a construção de um imóvel em sua grande maioria, construções novas e na planta.

Desse modo o que se pretende, é a inserção de imóveis usados, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas alterações propostas, facilitando assim o acesso mais imediato das famílias de baixa renda ao seu sonho da casa própria, além de movimentar o mercado imobiliário de usados, impulsionando a economia.

Certo de que a medida ora proposta é necessária ao aprimoramento e exequibilidade da legislação, conto com o apoio dos Ilustres Pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de de 2020.

Coronel Tadeu
Deputado Federal
PSL/SP

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

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

(Vide Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020)

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

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

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

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

Seção I
Da Estrutura e Finalidade do PMCMV

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias

com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); *(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015)*

II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); e *(Inciso com redação dada pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015)*

III - *(VETADO na Lei nº 13.173, de 21/10/2015)*

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se: *(Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e transformado em § 1º pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015)*

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

V - agricultor familiar: aquele definido no *caput*, nos seus incisos e no § 2º do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário. *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º *(VETADO na Lei nº 13.173, de 21/10/2015)*

Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira: *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II - participará do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida*

na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

IV - concederá subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

V - concederá subvenção econômica através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do *caput* dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios com população entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinquenta mil) habitantes por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos do regulamento. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá prever, entre outras condições, atendimento aos Municípios com população urbana igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 3º (VETADO na Lei nº 13.274, de 26/4/2016)

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Lei nº 13.274, de 26/4/2016)

IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

VI – (VETADO na Lei nº 13.342, de 3/10/2016)

§ 1º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

I - a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II - a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III - a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade.

§ 2º (VETADO)

§ 3º O Poder Executivo Federal definirá: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 4º Além dos critérios estabelecidos no *caput*, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV e a Caixa Econômica Federal serão responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 13.590, de 4/1/2018\)](#)

§ 6º Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverão ser observados os seguintes critérios:

I - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos;

II - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 7º Os requisitos dispostos no *caput* deste artigo, bem como aqueles definidos em regulamentos do Poder Executivo, relativos à situação econômica ou financeira dos beneficiários do PMCMV deverão ainda:

I - observar a exigência da qualificação pessoal completa do beneficiário para constar do respectivo contrato, incluindo seu número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF, mantido na Secretaria da Receita Federal do Brasil;

II - ter sua veracidade verificada por meio do cruzamento de dados fiscais e bancários do beneficiário, assegurado o sigilo constitucional dos dados informados. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 8º O agente financeiro responsável pelo financiamento responderá pelo cumprimento do disposto no § 7º deste artigo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 9º [\(VETADO na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

Seção II

Do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU

Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009. (*“Caput” do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 651, de 9/7/2014, convertida na Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 996, DE 25 DE AGOSTO DE 2020

Institui o Programa Casa Verde e Amarela.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

.....

Art. 19. A Lei nº 11.977, de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.3º

.....

§ 5º Os Estados, os Municípios e o Distrito Federal que aderirem ao PMCMV, as entidades privadas sem fins lucrativos, na qualidade de entidades organizadoras, e as instituições financeiras oficiais federais serão responsáveis pela realização do trabalho social nos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento.

....." (NR)

"Art.6º-A.

.....

§5º

.....

II - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel na forma regulamentada por ato do Ministro de Estado do Desenvolvimento Regional; e

.....

§ 9º Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em razão do não pagamento da dívida pelo beneficiário, o FAR e o FDS, na qualidade de credores fiduciários, ficam dispensados de levar o imóvel a leilão, hipótese em que deverão promover a reinclusão das unidades que reunirem condições de habitabilidade em programa habitacional, no mínimo, uma vez e destiná-las à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e normas vigentes.

.....

§ 16. Na hipótese de não pagamento pelo beneficiário, as unidades habitacionais poderão ser doadas pelo FAR ou pelo FDS aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas que pagarem os valores devidos pelas famílias inadimplentes, com

vistas à sua permanência na unidade habitacional ou à sua disponibilização para outros programas de interesse social.

§ 17. As unidades sem condições de habitabilidade poderão ser alienadas pelo gestor operacional do FAR ou do FDS, conforme o caso, em condições a serem regulamentadas, com prioridade para:

I - utilização em programas de interesse social em âmbito municipal, distrital, estadual ou federal; e

II - pessoas físicas que cumpram os requisitos para se habilitar no PMCMV." (NR)

"Art. 7º-D. Para garantia da posse legítima dos empreendimentos produzidos pelo FAR ou pelo FDS ainda não alienados aos beneficiários finais que venham a sofrer turbação ou esbulho poderão ser empregados atos de defesa ou de desforço diretos, inclusive por meio do auxílio de força policial.

§ 1º O auxílio de força policial a que se refere o caput poderá estar previsto no instrumento firmado ou em outro que venha a ser estabelecido entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

§ 2º Os atos de defesa ou de desforço não poderão ir além do indispensável à manutenção ou restituição da posse e deverão ocorrer no prazo máximo de cinco dias, contado da data de ciência do ato de turbação ou de esbulho." (NR)

"Art. 7º-E. O disposto nos art. 7º-A, art. 7º-B e art. 7º-C também se aplicam aos empreendimentos executados com recursos provenientes do FDS." (NR)

Art. 20. A Lei nº 13.465, de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental.

....." (NR)

"Art.33.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na Reurb-S, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;

II - na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

III - na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel." (NR)

"Art.54.

Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos art. 84 e art. 98." (NR)

Art. 21. A partir da data de publicação desta Medida Provisória, todas as operações com benefício de natureza habitacional geridas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional integrarão o Programa Casa Verde e Amarela.

Parágrafo único. As operações firmadas até a data de publicação desta Medida Provisória com amparo na Lei nº 11.977, de 2009, continuam a submeter-se às regras em vigor na data de sua contratação, ressalvadas as medidas que retroajam em seu benefício.

.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.769, DE 2020

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

Autor: Deputado CORONEL TADEU

Relator: Deputado HILDO ROCHA

I - RELATÓRIO

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

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

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

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



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

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

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado HILDO ROCHA
Relator

2025-7297



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.769, DE 2020

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

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 2º
.....

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

“Art. 3º
.....

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

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

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado HILDO ROCHA



2025-7297

Relator

6

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

PRL n.1



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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.769, DE 2020

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.769/2020, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Hildo Rocha.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Adriano do Baldy, José Priante, Joseildo Ramos, Lêda Borges, Luiza Erundina, Cobalchini, Cristiane Lopes, Denise Pessôa, Fernando Monteiro, Hildo Rocha e Thiago Flores.

Sala da Comissão, em 06 de agosto de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente



**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 4.769,
DE 2020**

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

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 2º

.....

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

“Art. 3º

.....

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

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

Sala da Comissão, em 06 de agosto de 2025.

Deputado **YURY DO PAREDÃO**
Presidente

