

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 1.196, DE 2022

Dispõe sobre renegociação de débitos vencidos de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida.

Autores: Deputados ZÉ NETO E REGINALDO LOPES

Relator: Deputado MERLONG SOLANO

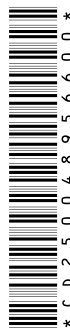
I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 1.196, de 2022, de autoria do Deputado Zé Neto, que dispõe sobre renegociação de débitos vencidos de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida.

O art. 2º do projeto estabelece que os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida que não sejam proprietários de nenhum imóvel poderão renegociar seus débitos vencidos.

O art. 3º do projeto prevê que os beneficiários poderão requerer a renegociação de débitos vencidos até a data da publicação da lei no prazo de 180 dias. Além disso, o artigo também estabelece os critérios para a renegociação.

O art. 4º do projeto dispõe que, no mesmo prazo de 180 dias para renegociação, os beneficiários poderão requerer a suspensão da exigibilidade de todas as suas prestações por até doze meses, podendo tal prazo ser estendido até vinte e quatro meses quando o mutuário comprovar estar desempregado.



O art. 5º do projeto dispõe que o Fundo Garantidor da Habitação Popular reembolsará o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço por eventuais prejuízos causados pelas renegociações e suspensões previstas.

O art. 6º determina que o beneficiário que optar pela renegociação e incidir novamente em inadimplência perderá os benefícios previstos no projeto, voltando a ter sua relação jurídica integralmente regida pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como ficará sujeito a eventuais ações judiciais ou cobranças extrajudiciais.

O art. 7º do projeto determina que o seu descumprimento sujeitará as instituições financeiras infratoras às penalidades previstas na Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017, que trata do processo administrativo sancionador na esfera de atuação do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários.

Por fim, o art. 8º define que a lei entrará em vigor na data da sua publicação.

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

No âmbito da Comissão de Desenvolvimento Urbano, o projeto foi aprovado nos termos do Parecer do Relator em 23/11/2022.

Nesta Comissão não foram apresentadas emendas ao projeto principal no prazo regimental, transcorrido de 18/12/2023 a 13/03/2024.

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

É o relatório.



II - VOTO DO RELATOR

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação se fará por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT define que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O art. 1º, §1º, da NI/CFT define como compatível “*a proposição que não conflita com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor*” e como adequada “*a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual*”.

As disposições do projeto têm como objeto os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, que não figura na lei orçamentária. Os depósitos efetuados pelas empresas no FGTS integram um Fundo unificado de reservas, com contas individualizadas em nome dos trabalhadores e, como tal, não integram o patrimônio público. Os saques podem ocorrer em razão de demissão sem justa causa, de aposentadoria ou morte do trabalhador, dentre outras possibilidades. Por outro lado, os recursos do FGTS, enquanto não sacados, propiciam o financiamento de habitações e investimentos em saneamento básico e infraestrutura urbana.

Nesse sentido, o projeto não apresenta implicações financeiras ou orçamentárias às finanças públicas federais, por se tratar de tema relacionado a Fundo cujas despesas e receitas não transitam pelo orçamento da União.

Quanto ao mérito, destacamos que o Projeto de Lei nº 1.196, de 2022, conforme a justificação do autor do projeto, tem por objetivo amenizar



ou absorver os efeitos causados pela pandemia decorrentes da Covid-19 nos contratos habitacionais firmados por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído inicialmente pela Lei nº 11.977, de 7 julho de 2009. Para tanto, o projeto previu a possibilidade de renegociação de débitos vencidos para os beneficiários pela Faixa 1 do programa em 100% sobre juros, correção monetária, multas ou demais encargos financeiros, bem como para os beneficiários pelas demais faixas com descontos de 10% a até 90% sobre juros moratórios, multas e quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios.

Ocorre que, desde a apresentação do projeto, foram tomadas medidas pelo Ministério das Cidades com a mesma finalidade proposta no projeto, especialmente com relação às famílias mais vulneráveis, beneficiárias pela Faixa 1 do programa. De fato, em 26 de setembro de 2023, foi publicada a Portaria MCID nº 1.248¹, que reduziu o número de prestações para quitação de contratos do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) de 120 para 60 meses; que reduziu a contrapartida de 4% (quatro por cento) para 1% (um por cento) para as unidades do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); e que dispensou da participação financeira as famílias beneficiárias do PMCMV que integravam o Programa Bolsa Família ou que tivessem membro participante do Benefício de Prestação Continuada (BPC) até o momento da publicação da portaria. Tal incentivo favoreceu a quitação dos contratos de mais de 600 mil (seiscentas mil) famílias.

Além disso, ainda no âmbito das operações contratadas nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), após a publicação da portaria, há previsão de redução dos valores das prestações a serem pagas e a readequação dos limites de renda para fins de enquadramento dos beneficiários. Tais medidas contribuíram para ajustar as condições de pagamento das operações à atual dificuldade de pagamento enfrentada pelas famílias.

¹ Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/base-juridica/portarias/PORTARIAMCIDN1.248DE26DESETEMBRODE2023.pdf>. Acesso em set/2025.



Quanto às demais faixas do PMCMV, embora os momentos mais agudos da pandemia tenham ficado para trás e a situação sanitária tenha melhorado desde a apresentação do projeto, os índices de inadimplência entre as famílias ainda se mantêm elevados, agravados por fatores como inflação, desemprego estrutural e aumento do custo de vida. Nesse sentido, ainda há uma demanda concreta por mecanismos de renegociação específicos para esses beneficiários.

Portanto, entendemos que, para esses casos, a ausência de legislação específica para renegociação no PMCMV coloca muitas famílias em risco de despejo ou retomada do imóvel, o que reforça a pertinência de soluções estruturadas, além de emergenciais, para garantir o direito à moradia. Assim, mesmo em um novo contexto, a proposta ainda se mostra parcialmente relevante, motivo pelo qual apresentamos Substitutivo ao projeto original.

Por todo o exposto, voto pela **não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública**, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei nº 1.196, de 2022. No mérito, voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.196, de 2022, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado MERLONG SOLANO
Relator

2025-13258



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.196, DE 2022

Dispõe sobre renegociação de débitos vencidos relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida.

O Congresso Nacional decreta:

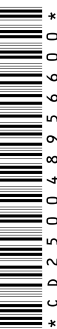
Art. 1º Esta Lei trata da renegociação de débitos vencidos relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida, no âmbito das operações contratadas nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e da 14.620, de 13 de julho de 2023.

Art. 2º Os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida que, na data da publicação desta Lei, não sejam proprietários de nenhum imóvel poderão renegociar seus débitos vencidos na forma prevista nesta Lei.

Art. 3º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da entrada em vigor desta Lei, os beneficiários de todas as faixas do Programa Minha Casa Minha Vida poderão requerer a consolidação de todos os seus débitos vencidos até a data de publicação desta Lei, para que sejam quitados da seguinte maneira:

I – em até três prestações mensais e sucessivas, com desconto de 90% (noventa por cento) sobre juros moratórios, multas e quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios;

II – em vinte e quatro prestações mensais e sucessivas, com desconto de 40% (quarenta por cento) sobre juros moratórios, multas e



quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios;

III – após o término do prazo original de financiamento, em prestações mensais e sucessivas cujo valor não excederá o da última parcela do financiamento, com desconto de 10% (dez por cento) sobre juros moratórios, multas e quaisquer outras cobranças que não sejam relativas ao principal, sua correção monetária e juros remuneratórios.

§1º As prestações de que tratam os incisos I e II serão somadas às originalmente previstas no contrato de financiamento no período a que cada um daqueles incisos se refere.

§ 2º No período a que se refere o *caput*, fica vedada a adoção de quaisquer procedimentos de cobrança de débitos e consolidação da propriedade imobiliária relativos a débitos vencidos antes da publicação desta Lei.

§ 3º Ficam suspensas as ações judiciais referentes a débitos vencidos antes da publicação desta Lei.

Art. 4º O devedor que opte pela renegociação de seus débitos na forma do art. 3º e, nos prazos previstos em seus incisos, volte a inadimplir total ou parcialmente alguma obrigação não poderá valer-se dos descontos e demais previsões contidas nesta Lei, voltando a ter sua relação jurídica com o credor integralmente regida pelas leis que regeram a sua contratação, pelos instrumentos contratuais firmados e pelas demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput*, serão retomadas as ações judiciais a que se refere o § 3º do art. 3º e o credor estará livre para adotar medidas extrajudiciais de cobrança e consolidação de propriedade.

Art. 5º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará as instituições financeiras infratoras às penalidades previstas na Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017.



Art. 6º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado MERLONG SOLANO
Relator

2025-13258

