



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.663-A, DE 2016

(Do Sr. Carlos Zarattini)

Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para prever a modalidade de locação social de imóveis urbanos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste e do de nº 14/20, apensado, 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)

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 14/20

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 Esta Lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe, entre outras providências, sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, para prever a modalidade de locação social de imóveis urbanos entre as ações passíveis de receber recursos no âmbito do referido Programa.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – nova redação para o *caput* e acréscimo de inciso ao § 1º do art. 1º:

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 e locação social 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:

§ 1º

VII – locação social: modalidade de locação, com intermediação do Poder Público municipal, em que o valor mensal do aluguel é vinculado à renda familiar,

..... (NR)

II – acréscimo de Seção IV-A ao Capítulo I:

Capítulo I

.....

Seção IV-A

Da Locação Social

Art. 19-A. Pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integralizados na forma do inciso II do art. 2º, serão destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), na forma do regulamento.

Parágrafo único. As ações de que trata o *caput* poderão ser efetivadas na forma de:

I – oferta de imóveis urbanos requalificados para locação;

II – contrato direto com proprietários de imóveis ociosos para a disponibilização desses imóveis para locação a preços pré-determinados, mediante subsídio;

III – aquisição de imóveis usados, pelo gestor público, para fins de locação social;

IV – contrato com construtoras de empreendimentos no âmbito do PNHU, com o objetivo de disponibilizar para locação um percentual de unidades, em cada empreendimento destinado à faixa de renda de que trata o *caput*;

Art. 19-B. A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a prestação desse serviço.

§ 1º O contrato de locação social deverá prever, no mínimo:

I – o valor e o prazo da locação;

II – os direitos e deveres do beneficiário no uso do imóvel;

III – os direitos e deveres da entidade gestora;

IV – as hipóteses de revisão, renovação e extinção;

V – o montante de subsídios, quando necessário, e a forma de aporte;

VI – as formas de remuneração dos custos administrativos e dos custos de manutenção dos imóveis;

VII – os meios de acompanhamento, monitoramento e resolução de litígios.

§ 2º O prazo de locação não poderá ser inferior a 3 (três) anos e o valor a ser suportado pelo locatário não poderá comprometer mais de 30% de sua renda familiar.

Art. 19-C. As ações efetivadas na forma dos incisos I, III e IV do parágrafo único do art. 19-A poderão ser celebradas com a previsão de opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, 12 (doze) anos de locação, nos termos do regulamento.

§ 1º Para a aquisição de imóvel nos termos deste artigo será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), em condições a serem definidas pelo respectivo Conselho Curador.

§ 2º Os valores eventualmente apurados com a alienação de imóvel nos termos deste artigo serão reaplicados em ações de locação social, de conformidade com esta seção.

Art. 19-D. A implementação de ações de locação social com utilização de recursos oriundos do FAR dependerá do aporte, pelo Município, de recursos no montante mínimo de 15% do total a ser aplicado, sendo o valor desse aporte:

I – inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias apurado na faixa de renda de que trata o *caput*;

II – diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal.
(NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Apesar dos esforços das políticas públicas de oferta de moradias para a população de baixa renda, o déficit habitacional ainda se mostra alto nesse segmento social. Estudo preparado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) calculou que, em 2012, o déficit habitacional total no Brasil era de cerca de 5,2 milhões de unidades e apontou que 73% das famílias que formam esse déficit têm renda mensal de até três salários mínimos.

Um dos grandes desafios de produzir moradia para a baixa renda está no fato de essas famílias necessitarem de pesados subsídios, uma vez que seus rendimentos não suportam o pagamento de um financiamento habitacional em moldes de mercado. Por outro lado, o enfoque da produção de moradia social prioritariamente voltada para aquisição, na maioria dos casos, revela uma face perversa. Apesar das restrições de comercialização, comuns em contratos de baixa renda, moradias construídas e subsidiadas com recursos públicos acabam sendo abarcadas pelo mercado imobiliário, num processo que leva as famílias de volta ao déficit.

Diante desses fatos, a locação social surge como uma alternativa que não pode ser desprezada. O acesso à moradia digna por esse sistema desvincula o custo mensal imputado a cada família do valor de mercado do imóvel, uma vez que não se trata de aquisição de propriedade, e o atrela às respectivas possibilidades de pagamento de um aluguel mensal.

Esse sistema, que é adotado em vários países do mundo, como a França, a Alemanha e a Áustria, além dos países escandinavos, costuma combinar a atuação do setor público e do mercado, ou seja, a oferta de aluguel social é tanto pública quanto privada, neste último caso subsidiada. No Brasil, embora já tenhamos tido algumas experiências em municipalidades, a modalidade ainda não alcançou sucesso.

O objetivo do presente projeto de lei é incentivar a adoção dessa modalidade de ação para enfrentamento do déficit habitacional, ao inseri-la como uma possibilidade no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Nesse sentido, estamos prevendo que metade dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, integralizados pela União na forma de cotas, serão destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais).

Lembramos que o FAR foi criado pela Lei nº 10.188, de 2001, com a finalidade de operacionalizar o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, instituído com o objetivo de atender as demandas de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Ou seja, na sua origem, o FAR não estava vinculado a operações de aquisição, mas, sim, a uma forma de locação. Com o surgimento do PMCMV, esse fundo passou a ser usado para permitir o subsídio nas operações da faixa de menor renda.

Ao prever o direcionamento de parcela dos recursos para a locação social, mantida a destinação para a faixa de menor renda no âmbito do PMCMV, estamos resgatando, ao menos em parte, a função original do FAR. Como já mencionamos, a locação social apresenta até maiores vantagens que a aquisição, no atendimento de certos segmentos de baixíssima renda, visto que não será necessário subsidiar a propriedade, tornando menos onerosas as operações.

A proposta prevê uma série de possibilidades para a efetivação da locação social, como a oferta de imóveis urbanos requalificados para locação, modalidade que já vem sendo usada pelo Poder Público municipal em algumas cidades brasileiras. É possível, também, que o proprietário do imóvel faça um contrato com o gestor público, que subsidiará a diferença entre o valor de mercado da locação e o valor a ser cobrado na locação social. Essa modalidade traria como benefício a indução à utilização de imóveis que se encontram vazios e estão situados em locais dotados de infraestrutura e serviços. Outra opção para utilização do parque imobiliário ocioso é a aquisição de imóveis usados, pelo poder público, para fins de locação social.

Um problema que, por vezes, dificulta o sucesso de ações de locação social é a desconfiança em relação à estabilidade das instituições públicas. As famílias e, até mesmo, os proprietários de imóveis sentem-se inseguros em relação às mudanças de políticas públicas que, geralmente, ocorrem com a sucessão de governos. Adotamos, então, um prazo mínimo de três anos para os contratos, o que significa maior segurança para as famílias e para os proprietários. Está prevista, também, a opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, doze anos de locação, podendo ser utilizados, para tanto, os recursos de conta vinculada do FGTS, em condições a serem definidas pelo respectivo Conselho Curador.

Em relação à gestão das ações de locação social, entendemos que esta deverá ser de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente à esfera do Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a

prestação desse serviço. A previsão de terceirização da gestão pode ser positiva, por evitar que o Poder Público tenha de se ocupar de questões típicas de uma imobiliária, o que poderia tornar-se um peso excessivo para a administração pública.

Finalmente, estamos prevendo uma contrapartida dos Municípios que queiram receber recursos do FAR para a implementação de ações de locação social, no montante mínimo de 15% do total a ser aplicado. Essa contrapartida tem por objetivo evitar que a União responda sozinha pelo aporte de recursos e deverá ser inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias e diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal.

Na certeza do acerto dessa proposta para o enfrentamento das demandas de moradia dos segmentos de menor renda da nossa população, esperamos contar com o apoio de todos os nossos Pares para uma rápida aprovação desta matéria.

Sala das Sessões, em 22 de junho de 2016.

Deputado CARLOS ZARATTINI

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

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)

.....

Seção IV

Das Transferências de Recursos por parte da União e da Subvenção para Municípios de Pequeno Porte

Art. 18. Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). (Revogado a partir de 31/12/2011, de acordo com inciso III do art. 13 da Lei nº 12.424, de 16/6/2011) (Vide Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010)(*)¹

§ 1º (Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - seja exigida a participação dos beneficiários sob a forma de prestações mensais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.058, de 13/10/2009)

¹ *Caput* do artigo revogado a partir de 31/12/2010 pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e mantido até 31/12/2011 pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, na qual foi convertida a referida Medida Provisória)

II - haja a quitação da operação, em casos de morte e invalidez permanente do mutuário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.058, de 13/10/2009\)](#)

III - haja o custeio de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.058, de 13/10/2009\)](#)

§ 2º Enquanto não efetivado o aporte de recursos de que trata o *caput*, caso o agente operador do FAR tenha utilizado ou venha a utilizar as disponibilidades atuais do referido Fundo, em contratações no âmbito do PMCMV, terá o FAR direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic. [\(Revogado a partir de 31/12/2011, de acordo com inciso III do art. 13 da Lei nº 12.424, de 16/6/2011\) \(Vide Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\)\(*\)²](#)

Art. 19. Fica a União autorizada a conceder subvenção econômica, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para implementação do PMCMV em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes e para atendimento a beneficiários com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos, por meio de instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou de agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. [\(Revogado a partir de 31/12/2011, de acordo com inciso III do art. 13 da Lei nº 12.424, de 16/6/2011\) \(Vide Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010\)\(*\)³](#)

§ 1º [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

IV - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

V - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

VI - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

VII - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 4º [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 5º [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Seção V

Do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab

Art. 20. Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que terá por finalidades:

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

² Parágrafo revogado a partir de 31/12/2010 pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e mantido até 31/12/2011 pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, na qual foi convertida a referida Medida Provisória)

³ *Caput* do artigo revogado a partir de 31/12/2010 pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e mantido até 31/12/2011 pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, na qual foi convertida a referida Medida Provisória)

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). *(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 1º As condições e os limites das coberturas de que tratam os incisos I e II deste artigo serão definidos no estatuto do FGHab, que poderá estabelecer os casos em que será oferecida somente a cobertura de que trata o inciso II. *(Parágrafo com redação dada pela Lei 12.249, de 11/6/2010)*

§ 2º O FGHab terá natureza privada e patrimônio próprio dividido em cotas, separado do patrimônio dos cotistas.

§ 3º Constituem patrimônio do FGHab:

I - os recursos oriundos da integralização de cotas pela União e pelos agentes financeiros que optarem por aderir às coberturas previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo;

II - os rendimentos obtidos com a aplicação das disponibilidades financeiras em títulos públicos federais e em ativos com lastro em créditos de base imobiliária, cuja aplicação esteja prevista no estatuto social;

III - os recursos provenientes da recuperação de prestações honradas com recursos do FGHab;

IV - as comissões cobradas com fundamento nos incisos I e II do *caput* deste artigo;

e

V - outras fontes de recursos definidas no estatuto do Fundo.

§ 4º Os agentes financeiros que optarem por aderir à cobertura do FGHab deverão integralizar cotas proporcionais ao valor do financiamento para o mutuário final, na forma definida pelo estatuto.

§ 5º A integralização de cotas pela União será autorizada por decreto e poderá ser realizada, a critério do Ministério da Fazenda:

I - em moeda corrente;

II - em títulos públicos;

III - por meio de suas participações minoritárias; ou

IV - por meio de ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário.

§ 6º O FGHab terá direitos e obrigações próprias, pelas quais responderá com seu patrimônio, não respondendo os cotistas por qualquer obrigação do Fundo, salvo pela integralização das cotas que subscreverem.

.....

.....

LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001

Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

Faço saber que o **PRESIDENTE DA REPÚBLICA** adotou a Medida Provisória nº 2.135-24, de 2001, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, Antonio Carlos Magalhães, Presidente, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007)*

§ 1º A gestão do Programa cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à Caixa Econômica Federal - CEF. *(Parágrafo único transformado em § 1º, com nova redação dada pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004)*

§ 2º Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda fixarão, em ato conjunto, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do Programa. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004)*

§ 3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa. *(Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, é a CEF autorizada a criar um fundo financeiro privado com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa. *(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.693, de 24/7/2012)*

§ 1º O fundo a que se refere o *caput* será subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil, devendo sua contabilidade sujeitar-se às normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (Cosif), aos princípios gerais de contabilidade e, no que couber, às demais normas de contabilidade vigentes no País. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.693, de 24/7/2012)*

§ 2º O patrimônio do fundo a que se refere o *caput* será constituído: *(“Caput” do parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)*

I - pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei; e *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)*

II - pelos recursos advindos da integralização de cotas. *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)*

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o *caput*, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integram o ativo da CEF;

II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;

III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 4º No título aquisitivo, a CEF fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo a que se refere o *caput*.

§ 5º No registro de imóveis, serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 6º A CEF fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o *caput*.

§ 7º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo a que se refere o *caput* será efetivada diretamente pela CEF, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e ao destaque de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo observando-se: [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

I - o decurso do prazo contratual do Arrendamento Residencial; ou [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

II - a critério do gestor do Fundo, o processo de desmobilização do fundo financeiro de que trata o *caput* deste artigo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.474, de 15/5/2007\)](#)

§ 8º Cabe à CEF a gestão do fundo a que se refere o *caput* e a proposição de seu regulamento para a aprovação da assembleia de cotistas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.859, de 14/4/2004, com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 14, DE 2020

(Do Sr. Capitão Alberto Neto)

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para incluir, entre os mecanismos do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, o arrendamento social.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-5663/2016.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para incluir, entre os mecanismos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, o arrendamento social.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção, para arrendamento ou 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:

.....
 § 1º.....

VII – arrendamento social: mecanismo de oferta de imóveis novos ou requalificados para fins habitacionais, sem transferência de propriedade e com exigência de contrapartida financeira, em que todo o montante pago pelo beneficiário é reservado em poupança pessoal e devolvido ao final do contrato de arrendamento.

.....” (NR)

“Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção, para arrendamento ou aquisição, de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009.” (NR)

“Art. 6º-B.

§ 1º

V - valores e limites das contrapartidas financeiras individualizadas a serem cobradas dos beneficiários do arrendamento social; e

VI – prazos dos contratos de arrendamento social e formas de restituição de todos os valores pagos pelos beneficiários como contrapartida financeira, prevendo a possibilidade de utilização do montante financeiro para aquisição do imóvel arrendado ou de outro imóvel do PMCMV.

.....” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Em meados de 2019, mais precisamente, em 4/6/2019⁴, o Ministro do Desenvolvimento Regional, em sede de audiência pública, trouxe à Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados importantes dados sobre o andamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e sobre a intenção do Ministério de reestruturar o Programa a fim de corrigir problemas constatados e elevar a sua eficácia e alcance. Para o Ministro, um novo arranjo era necessário para tornar o Programa mais amplo e mais organizado, capaz de melhor identificar os problemas relacionados à habitação, problemas que são diferentes, mas que ainda não possuem o tratamento diferenciado necessário.

Entre as diversas modificações propostas, o Ministro relatou a pretensão de instituir o mecanismo de arrendamento social para segmentos do Programa focados em baixa e média rendas. A ideia aventada pelo Governo Federal era a de promover associações com a iniciativa privada, a fim de que ela realizasse a construção de novas unidades habitacionais, em condições que permitissem ao Poder Público pagar pelos investimentos de forma parcelada ao longo do tempo. O montante pago pelas famílias para morar nesses novos empreendimentos deveria ser integralmente reservado em poupanças pessoais, as quais poderiam ser usadas pelos beneficiários para quitar o imóvel ao final do contrato ou para comprar outro imóvel, caso assim desejassem. O retorno dos valores pagos ao beneficiário ao final do contrato descaracterizaria, portanto, a existência de aluguel, estando mais próximo a um arrendamento.

Os planos de reestruturação foram bem recebidos à época, mas, até o momento, não há notícias concretas sobre a implementação delas. A meu ver, a instituição do arrendamento social é extremamente positiva, pois amplia o leque de oferta habitacional, abrangendo famílias que não possuem condições de arcar com parcelas de financiamentos e, adicionalmente, promove a elevação da poupança para essas famílias, tornando possível para elas, a médio e longo prazos, a efetiva aquisição de unidades habitacionais.

Diante da importância dessa medida e da inércia do Governo Federal, que ainda não colocou em prática as intenções expostas, trago este Projeto de Lei, que pretende modificar a Lei nº 11.977, de 2009, para incorporar no PMCMV o

⁴ A íntegra da audiência pública pode ser acessada por meio de <https://www.camara.leg.br/evento-legislativo/55799> Acesso em Jan/2020

mecanismo do arrendamento social. Creio que, por esta via, será possível catalisar a implementação das mudanças reconhecidamente necessárias no PMCMV, tornando-o mais justo e eficaz.

Diante da importância da matéria, conclamo os nobres pares a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 3 de fevereiro de 2020.

**Deputado Federal
Capitão Alberto Neto
Republicanos/AM**

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

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)

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º. (Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)

I - (Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - (VETADO);

III - (Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU (Parágrafo com redação dada pela Lei 12.424, de 16/6/2011)

Art. 5º (Revogado a partir de 31/12/2011, de acordo com inciso III do art. 13 da Lei nº 12.424, de 16/6/2011) (Vide Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010)(*)⁵

Art. 5º-A Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público. (Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial; ou (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.249, de 11/6/2010)

II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

§ 1º A subvenção econômica de que trata o *caput* será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com

⁵ Artigo revogado a partir de 31/12/2010 pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e mantido até 31/12/2011 pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, na qual foi convertida a referida Medida Provisória)

recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º A subvenção poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.

§ 3º (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 4º (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 5º (Revogado pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do *caput* do art. 2º, são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a: (“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário. (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o *caput*, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

§ 3º Serão dispensadas, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I do *caput* e a cobertura a que se refere o inciso III do *caput* nas operações com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, quando essas operações: (“Caput” do parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

I - forem vinculadas às programações orçamentárias do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

II - forem vinculadas a intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento, e demandarem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais; (Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com redação dada pela Medida Provisória nº 679, de 23/6/2015, convertida na Lei nº 13.173, de 21/10/2015)

III - forem destinadas ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel; ou (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida

na Lei nº 12.693, de 24/7/2012 e com redação dada pela Medida Provisória nº 679, de 23/6/2015, convertida na Lei nº 13.173, de 21/10/2015)

IV - forem vinculadas a reassentamentos de famílias, indicadas pelo poder público municipal ou estadual, decorrentes de obras vinculadas à realização dos Jogos Rio 2016, de que trata a Lei nº 12.035, de 1º de outubro de 2009. (Inciso acrescido pela Lei nº 13.161, de 31/8/2015)

§ 4º Exclusivamente nas operações previstas no § 3º, será admitido atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais). (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 5º Nas operações com recursos previstos no *caput*:

I - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses;

II - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

III - não se admite transferência *inter vivos* de imóveis sem a respectiva quitação. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 6º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 7º Nas operações previstas no § 3º, a subvenção econômica será concedida, no ato da contratação da unidade habitacional, exclusivamente para o beneficiário que comprovar a titularidade e regularidade fundiária do imóvel do qual será removido, do imóvel que foi destruído ou do imóvel cujo uso foi impedido definitivamente, quando nele esteja ou estivesse habitando, na forma do regulamento. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 8º É vedada a concessão de subvenções econômicas lastreadas nos recursos do FAR ou do FDS a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção e aquelas previstas no atendimento a famílias nas operações estabelecidas no § 3º, na forma do regulamento. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

§ 9º Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude 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, devendo promover sua reinclusão no respectivo programa habitacional, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e regras que estiverem vigentes. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014)

§ 10. Nos casos das operações previstas no inciso IV do § 3º deste artigo, é dispensado o atendimento aos dispositivos estabelecidos no art. 3º, e caberá ao poder público municipal ou estadual restituir integralmente os recursos aportados pelo FAR no ato da alienação do imóvel a beneficiário final cuja renda familiar mensal exceda o limite estabelecido no *caput* deste artigo. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.161, de 31/8/2015, com redação dada pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015)

§ 11. Serão disponibilizadas em sítio eletrônico informações relativas às operações previstas no inciso IV do § 3º deste artigo com a identificação do beneficiário final, os

respectivos valores advindos da integralização de cotas do FAR e os valores restituídos ao FAR pelo poder público municipal ou estadual. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.173, de 21/10/2015\)](#)

§ 12. O FAR poderá prestar garantia à instituição financeira em favor do beneficiário nos casos de operações de financiamento habitacional ao beneficiário com desconto concedido pelo FGTS para aquisição de imóveis construídos com recursos do FAR. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 13. No caso de execução da garantia de que trata o § 12, ficará o FAR sub-rogado nos direitos do credor. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 14. Para assegurar a expectativa trimestral de venda de imóveis estabelecida pelo FAR, as instituições financeiras executoras do PMCMV deverão repassar ao FAR o valor equivalente aos descontos do FGTS correspondente à referida expectativa trimestral. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

§ 15. Caso os recursos de que trata o § 14 não sejam integralmente utilizados, o FAR devolverá o excedente às instituições financeiras ao final de cada trimestre, corrigido pela taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC apurada no período. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 698, de 23/10/2015, convertida na Lei nº 13.274, de 26/4/2016\)](#)

Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município. [\(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:

I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;

II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;

III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e

IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º As operações de que trata o *caput* poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 4º É vedada a concessão de subvenções econômicas de que trata o inciso III do *caput* do art. 2º a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção, na forma do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012\)](#)

Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art. 2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º- B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Parágrafo único. Para as operações com recursos de que trata o inciso III do art. 2º desta Lei, fica o Ministério das Cidades autorizado a fixar novas condições de pagamento e prazos para a conclusão das unidades habitacionais contratadas, obedecidos os seguintes parâmetros:

I – o prazo para conclusão das unidades habitacionais será de até doze meses, contados da entrada em vigor deste parágrafo;

II – as instituições e agentes financeiros habilitados deverão declarar a viabilidade de execução das unidades habitacionais contratadas, dentro dos prazos fixados pelo Ministério das Cidades, observado o limite previsto no inciso I deste parágrafo;

III – as instituições e agentes financeiros habilitados deverão declarar a viabilidade de execução das unidades habitacionais contratadas, dentro do valor originalmente previsto, sem custos adicionais para a União;

IV – a aceitação e a adesão pelas instituições e agentes financeiros habilitados às novas condições e prazos fixados serão formalizadas em instrumento próprio a ser regulamentado pelo Ministério das Cidades;

V – a liberação de recursos pela União às instituições e agentes financeiros habilitados dependerá da comprovação da correspondente parcela da obra executada, vedadas quaisquer formas de adiantamento;

VI – o não atendimento das condições e prazos finais fixados pelo Ministério das Cidades ensejará imediata devolução ao erário do valor dos recursos liberados, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei;

VII – nos casos de inadimplência pelas instituições e agentes financeiros habilitados das condições e prazos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, fica autorizada a inscrição em dívida ativa da União dos valores previstos no inciso VI deste parágrafo; e

VIII – a definição dos procedimentos a serem adotados nos casos omissos caberá ao Ministério das Cidades. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.663, DE 2016

Apensado: PL nº 14/2020

Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para prever a modalidade de locação social de imóveis urbanos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Autor: Deputado CARLOS ZARATTINI

Relator: Deputado HILDO ROCHA

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 5.663, de 2016, visa a inserir a modalidade de locação social de imóveis urbanos entre as ações que podem receber recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), por meio de alteração à Lei nº 11.977, de 2009, que institui o Programa. A locação social é definida como a modalidade de locação, com intermediação do Poder Público Municipal, em que o valor mensal do aluguel é vinculado à renda familiar.

Conforme a proposição, além da produção e aquisição de novas moradias e da requalificação de imóveis urbanos, o PMCMV apoiará a locação social. Para tanto, pelo menos 50% dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) serão destinados a ações de locação social, para famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00, mediante o aporte mínimo de 15% do valor total pelo Município. O valor exato do aporte deverá ser inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias apurado na faixa de renda do aluguel social e deverá ser diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal.

A aplicação da medida ocorrerá por meio de oferta de imóveis urbanos requalificados para locação; contrato direto com proprietários de



imóveis ociosos para a disponibilização desses imóveis para locação a preços pré-determinados, mediante subsídio; aquisição de imóveis usados, pelo gestor público, para fins de locação social; e contrato com construtoras de empreendimentos no âmbito do PNHU, com o objetivo de disponibilizar para locação um percentual de unidades, em cada empreendimento destinado à faixa de renda definida para essa modalidade de ação. Exceto no caso de imóveis ociosos contratados diretamente com o proprietário, será possível a aquisição do imóvel, após o prazo mínimo de 12 anos de locação.

A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao Poder Público municipal. O prazo de locação não poderá ser inferior a três anos e o valor suportado pelo locatário não poderá ser superior a 30% da renda familiar.

O autor justifica a proposição argumentando que o déficit habitacional ainda se encontra alto, para população de baixa renda, uma vez que seus rendimentos não suportam o pagamento de um financiamento habitacional em moldes de mercado. Apesar das restrições de comercialização, comuns em contratos de baixa renda, moradias construídas e subsidiadas com recursos públicos acabam sendo abarcadas pelo mercado imobiliário, num processo que leva as famílias de volta ao déficit. Diante desses fatos, a locação social surge como uma alternativa que não pode ser desprezada. Além disso, o FAR foi criado tendo em vista proporcionar o arrendamento residencial como opção de compra e não estava vinculado à aquisição. O objetivo da proposição é permitir que a locação social seja utilizada como opção para resolver o problema do déficit habitacional.

O Projeto de Lei nº 5.663/2016 tramita em regime ordinário e está sujeito à tramitação conclusiva pelas Comissões, tendo sido encaminhado a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano, à Comissão de Finanças e Tributação (mérito e art. 54, RICD) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54, RICD).

Nesta CDU, a proposição chegou a receber parecer pela rejeição, o qual não foi apreciado. Em 2020 foi apensado o Projeto de Lei nº 14, de 2020, que busca incluir na Lei nº 11.977, de 2009, o mecanismo do



arrendamento social, com a finalidade de oferecer imóveis novos ou requalificados para fins habitacionais sem transferência de propriedade, tendo como contrapartida financeira um montante pago pelo beneficiário e reservado em poupança pessoal, que seria devolvida ao final do contrato de arrendamento. Esse montante poderia, ao final do contrato, ser ainda utilizado para aquisição do imóvel arrendado ou de outro imóvel do PMCMV.

Sob esta nova relatoria, não foram apresentadas emendas ao projeto.

II - VOTO DO RELATOR

De início, é preciso destacar que o momento atual é extremamente oportuno para discutir medidas alternativas para o equacionamento do déficit habitacional do País, haja vista que o próprio Governo Federal, por meio da Medida Provisória nº 1.162/2023, promoveu uma série de mudanças na Lei nº 11.977, de 2009, e também editou a Lei nº 14.620, de 2023. A crise fiscal e financeira também tem impulsionado o Estado a repensar os seus meios de ação, a fim de elevar a eficiência e a eficácia dos gastos públicos e evitar que a operação de programas e políticas públicas importantes seja interrompida. Nesse passo, reconhecendo a importância e as falhas do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), novos modelos e mecanismos para a sua operacionalização têm sido propostos pelo Executivo Federal.

No segmento da Locação Social, a ideia aventada pelo Governo Federal é a de ampliar “a inclusão da locação social, a possibilidade de aquisição de moradia urbana usada e a inclusão de famílias em situação de rua no programa. Os novos empreendimentos estarão mais próximos a comércio, serviços e equipamentos públicos, e com melhor infraestrutura no entorno”.¹

Infelizmente, a redução do déficit habitacional pelo PMCMV é acompanhada da periferização, ou seja, o Programa tem a marca persistente

¹ <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/materias/programa-minha-casa-minha-vida>



da segregação socioespacial das classes mais pobres. Não se identifica no PMCMV objetivos de integração das famílias em regiões mais adensadas e de melhor infraestrutura, mas, de modo contrário, o programa promove a expansão horizontal em áreas frágeis e sem estrutura adequada. Os empreendimentos do PMCMV, além de serem ausentes de qualquer diversificação, estão geralmente localizados em regiões distantes, carentes de serviços urbanos, de transporte, de emprego e de segurança, pelo óbvio motivo da possibilidade de compra de terrenos por preços reduzidos.

O Tribunal de Contas da União (TCU) fez essa constatação ao estudar o programa por meio da Tomada de Contas nº 033.568/2012-0 condutora do Acórdão nº 524/2014-TCU-Plenário. Ao tratar da inserção urbana dos empreendimentos produzidos no âmbito do PMCMV, o Tribunal fez o seguinte registro:

As análises efetuadas durante a auditoria indicaram a produção de moradias por intermédio do PMCMV/FAR em zonas urbanas não consolidadas e com entorno desprovido de equipamentos e serviços. Boa parte dos empreendimentos que, devido à quantidade de moradores, constituem verdadeiros bairros ou até mesmo pequenas cidades, não dispõe de escola, creche e nem unidade básica de saúde em suas proximidades, sujeitando os seus moradores a percorrerem grandes distâncias para acessarem esses equipamentos, na maioria das vezes incidindo em aumento substancial de gastos com transporte. Também não é raro que os moradores se deparem com a falta de comércio local e áreas de lazer e recreação.

A questão da localização dos empreendimentos tornou-se um dos principais pontos críticos em torno do programa. Um dos principais fatores que levam a essa situação é o fato de que a escolha do local dos projetos seria definida pelo setor privado

Os empreendimentos do programa estão sendo construídos em áreas periféricas, muito distantes, e pouco conectadas com a malha urbana, gerando implicações em termos de transporte, de infraestrutura e qualidade de vida das pessoas que vão morar nesses locais.

(Grifos da transcrição)

Esses problemas reforçam e perpetuam diferenças e injustiças sociais. O PMCMV não pode objetivar apenas o oferecimento de moradia pura



e simples, mas moradia com dignidade. O que se observa, no entanto, é que um cidadão de baixa renda, quando consegue ter acesso à moradia, se vê lançado ao isolamento, com dificuldades para exercer suas funções de trabalho e lazer. Essa lógica perversa de segregação socioespacial precisa ser enfrentada e superada.

O PL nº 5.663, de 2016, representa grande oportunidade para inserir no PMCMV formas alternativas e socialmente adequadas para tratar o déficit habitacional no País, especialmente no que se refere à locação social de imóveis ociosos em áreas centrais das cidades brasileiras. Creio que essa frente de atuação precisa receber mais atenção do Governo Federal. A restauração e revitalização de prédios abandonados, ou mesmo a compra de imóveis ociosos pelo Poder Público, para oferecimento de moradia nos centros urbanos por meio de sistema de aluguel ou outra forma de cobrança mensal tende a produzir enormes benefícios sociais. Além disso, essa sistemática poder atingir um amplo espectro de beneficiados, desde as classes de renda mais baixa até família de classe média.

Essa é a frente que entendo estar ausente nas novas modelagens propostas pelo Governo Federal. Ainda que sistemas complementares à compra tenham sido esboçados, eles ainda envolvem a construção de novos conjuntos, que se darão nas regiões periféricas, nos mesmos moldes e problemas aqui já destacados. Por esses motivos, apoio a proposta do PL nº 5.663, de 2016, de incorporar, de forma definitiva no PMCMV, a sistemática da Locação Social em imóveis existentes.

Quanto a isso, deve-se destacar que a proposição fez muito bem ao elencar, de forma taxativa, as formas de efetivação da locação social, que se dará apenas em imóveis ociosos, usados, requalificados ou de parte de construções de iniciativas de construtoras. Nesse sentido, os imóveis elegíveis tendem a se localizar nas regiões mais adensadas e dotadas de serviços urbanos essenciais à população, atacando, assim, a questão da segregação socioespacial das classes mais pobres. As mesmas observações valem para o PL nº 14, de 2020, em relação ao arrendamento social.



Tenho, contudo, importante ressalva a fazer em relação ao PL nº 5.663, de 2016: a imposição de que pelo menos 50% dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) sejam destinados a ações de locação social para famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais). Por entender que essa obrigação pode causar transtornos na execução dos desembolsos do PMCMV, que já se encontram atrasados em virtude da crise orçamentária, proponho que o art. 19-A passe a estabelecer que os recursos integralizados do FAR deverão priorizar, conforme a disponibilidade orçamentária e financeira, as ações de locação social.

Para qualificar ainda mais essa importante medida, proponho também a inclusão, neste mesmo artigo, de mais um parágrafo, para estabelecer que, sem prejuízo de outras diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo, a execução das ações de que trata este capítulo observe a destinação preferencial dos recursos para locação social de imóveis situados em zonas urbanas consolidadas, em áreas centrais das cidades; e para idosos e pessoas em situação de vulnerabilidade social.

Entendo que, dessa forma, o PMCMV passa a contar com mecanismo capaz de não apenas reduzir o déficit habitacional do País, mas de, também, reduzir outras injustiças e vulnerabilidades sociais ainda tão presentes.

Pelo exposto, voto pela aprovação dos Projetos de Lei nº 5.663/2016 e 14/2020, na forma do Substitutivo que ora apresento.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado HILDO ROCHA
Relator

2025-7296



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.663, DE 2016 (e ao PL nº 14, de 2020)

Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para dispor sobre as modalidades de locação social e de arrendamento social de imóveis urbanos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para incluir, entre os mecanismos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, para prever as modalidades de locação social e de arrendamento social de imóveis urbanos entre as ações passíveis de receber recursos no âmbito do referido Programa.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção, para arrendamento ou aquisição, de novas unidades habitacionais ou requalificação e locação social 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:

.....

§ 1º

.....



VII – locação social: modalidade de locação, com intermediação do Poder Público municipal, em que o valor mensal do aluguel é vinculado à renda familiar;

VIII – arrendamento social: mecanismo de oferta de imóveis novos ou requalificados para fins habitacionais, sem transferência de propriedade e com exigência de contrapartida financeira, em que todo o montante pago pelo beneficiário é reservado em poupança pessoal e devolvido ao final do contrato de arrendamento.

..... (NR)”

“Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção, para arrendamento ou aquisição, de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009.

..... (NR)”

“Art. 6º-B.

§ 1º

.....

V - valores e limites das contrapartidas financeiras individualizadas a serem cobradas dos beneficiários do arrendamento social; e

VI - prazos dos contratos de arrendamento social e formas de restituição de todos os valores pagos pelos beneficiários como contrapartida financeira, prevendo a possibilidade de utilização do montante financeiro para aquisição do imóvel arrendado ou de outro imóvel do PMCMV.

..... (NR)”



“Capítulo I

.....

Seção IV-A

Da Locação Social” (NR)

“Art. 19-A. O percentual mínimo para a locação social dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, poderá ser estabelecido anualmente pelo Ministério das Cidades para famílias com renda de até 3 salários mínimos.

§1º As ações de que trata o caput poderão ser efetivadas na forma de:

I – oferta de imóveis urbanos requalificados para locação;

II – contrato direto com proprietários de imóveis ociosos para a disponibilização desses imóveis para locação a preços pré-determinados, mediante subsídio;

III – aquisição de imóveis usados, pelo gestor público, para fins de locação social;

IV – contrato com construtoras de empreendimentos no âmbito do PNHU, com o objetivo de disponibilizar para locação um percentual de unidades, em cada empreendimento destinado à faixa de renda de que trata o caput.

§ 2º Sem prejuízo de outras diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo, a execução das ações de que trata este capítulo, deverá observar a destinação preferencial dos recursos para:

I – locação social de imóveis situados em zonas urbanas consolidadas, em áreas centrais das cidades; e

II – idosos e pessoas em situação de vulnerabilidade social;

” (NR)



“Art. 19-B. A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a prestação desse serviço.

§ 1º O contrato de locação social deverá prever, no mínimo:

I – o valor e o prazo da locação;

II – os direitos e deveres do beneficiário no uso do imóvel;

III – os direitos e deveres da entidade gestora;

IV – as hipóteses de revisão, renovação e extinção;

V – o montante de subsídios, quando necessário, e a forma de aporte;

VI – as formas de remuneração dos custos administrativos e dos custos de manutenção dos imóveis;

VII – os meios de acompanhamento, monitoramento e resolução de litígios.

§ 2º O prazo de locação não poderá ser inferior a 3 (três) anos e o valor a ser suportado pelo locatário não poderá comprometer mais de 30% de sua renda familiar.” (NR)

“Art. 19-C. As ações efetivadas na forma dos incisos I, III e IV do §1º do art. 19-A poderão ser celebradas com a previsão de opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, 12 (doze) anos de locação, nos termos do regulamento.

§ 1º Para a aquisição de imóvel nos termos deste artigo será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), em condições a serem definidas pelo respectivo Conselho Curador.



§ 2º Os valores eventualmente apurados com a alienação de imóvel nos termos deste artigo serão reaplicados em ações de locação social, de conformidade com esta seção.” (NR)

“Art. 19-D. A implementação de ações de locação social com utilização de recursos oriundos do FAR dependerá do aporte, pelo Município, de recursos no montante mínimo de 15% do total a ser aplicado, sendo o valor desse aporte:

I – inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias apurado na faixa de renda de que trata o caput;

II – diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado HILDO ROCHA
Relator

2025-7296





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 5.663, DE 2016

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 5.663/2016, e do PL 14/2020, apensado, 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, Antônio Doido, José Priante, Joseildo Ramos, Lêda Borges, Natália Bonavides, Renata Abreu, Saulo Pedroso, Toninho Wandscheer, Cobalchini, Cristiane Lopes, Denise Pessôa, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Jilmar Tatto, Max Lemos e Thiago Flores.

Sala da Comissão, em 06 de novembro de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente



**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 5.663,
DE 2016**
(Apensado: PL nº 14, de 2020)

Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para
dispor sobre as modalidades de locação
social e de arrendamento social de imóveis
urbanos no âmbito do Programa Minha
Casa, Minha Vida.

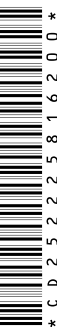
O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para incluir, entre os mecanismos do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, para prever as modalidades de locação social e de arrendamento social de imóveis urbanos entre as ações passíveis de receber recursos no âmbito do referido Programa.

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção, para arrendamento ou aquisição, de novas unidades habitacionais ou requalificação e locação social 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:

§ 1º



VII – locação social: modalidade de locação, com intermediação do Poder Público municipal, em que o valor mensal do aluguel é vinculado à renda familiar;

VIII – arrendamento social: mecanismo de oferta de imóveis novos ou requalificados para fins habitacionais, sem transferência de propriedade e com exigência de contrapartida financeira, em que todo o montante pago pelo beneficiário é reservado em poupança pessoal e devolvido ao final do contrato de arrendamento.

..... (NR)”

“Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção, para arrendamento ou aquisição, de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos, desde 14 de abril de 2009.

..... (NR)”

“Art. 6º-B.

§ 1º

.....

V - valores e limites das contrapartidas financeiras individualizadas a serem cobradas dos beneficiários do arrendamento social; e

VI - prazos dos contratos de arrendamento social e formas de restituição de todos os valores pagos pelos beneficiários como contrapartida financeira, prevendo a possibilidade de utilização do montante financeiro para aquisição do imóvel arrendado ou de outro imóvel do PMCMV.

..... (NR)”



“Capítulo I

.....

Seção IV-A

Da Locação Social” (NR)

“Art. 19-A. O percentual mínimo para a locação social dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, poderá ser estabelecido anualmente pelo Ministério das Cidades para famílias com renda de até 3 salários mínimos.

§1º As ações de que trata o caput poderão ser efetivadas na forma de:

I – oferta de imóveis urbanos requalificados para locação;

II – contrato direto com proprietários de imóveis ociosos para a disponibilização desses imóveis para locação a preços pré-determinados, mediante subsídio;

III – aquisição de imóveis usados, pelo gestor público, para fins de locação social;

IV – contrato com construtoras de empreendimentos no âmbito do PNHU, com o objetivo de disponibilizar para locação um percentual de unidades, em cada empreendimento destinado à faixa de renda de que trata o caput.

§ 2º Sem prejuízo de outras diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo, a execução das ações de que trata este capítulo, deverá observar a destinação preferencial dos recursos para:

I – locação social de imóveis situados em zonas urbanas consolidadas, em áreas centrais das cidades; e

II – idosos e pessoas em situação de vulnerabilidade social;

” (NR)



“Art. 19-B. A gestão das ações de locação social será de responsabilidade de entidade administradora pública, pertencente ao Poder Público municipal, que poderá realizá-la de maneira direta ou indireta, por meio de entidade privada devidamente credenciada para a prestação desse serviço.

§ 1º O contrato de locação social deverá prever, no mínimo:

I – o valor e o prazo da locação;

II – os direitos e deveres do beneficiário no uso do imóvel;

III – os direitos e deveres da entidade gestora;

IV – as hipóteses de revisão, renovação e extinção;

V – o montante de subsídios, quando necessário, e a forma de aporte;

VI – as formas de remuneração dos custos administrativos e dos custos de manutenção dos imóveis;

VII – os meios de acompanhamento, monitoramento e resolução de litígios.

§ 2º O prazo de locação não poderá ser inferior a 3 (três) anos e o valor a ser suportado pelo locatário não poderá comprometer mais de 30% de sua renda familiar.” (NR)

“Art. 19-C. As ações efetivadas na forma dos incisos I, III e IV do §1º do art. 19-A poderão ser celebradas com a previsão de opção de compra do imóvel, ao final de, no mínimo, 12 (doze) anos de locação, nos termos do regulamento.

§ 1º Para a aquisição de imóvel nos termos deste artigo será admitida a utilização dos recursos depositados em conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), em condições a serem definidas pelo respectivo Conselho Curador.



§ 2º Os valores eventualmente apurados com a alienação de imóvel nos termos deste artigo serão reaplicados em ações de locação social, de conformidade com esta seção.” (NR)

“Art. 19-D. A implementação de ações de locação social com utilização de recursos oriundos do FAR dependerá do aporte, pelo Município, de recursos no montante mínimo de 15% do total a ser aplicado, sendo o valor desse aporte:

I – inversamente proporcional ao montante do déficit de moradias apurado na faixa de renda de que trata o caput;

II – diretamente proporcional ao Produto Interno Bruto municipal.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 6 de novembro de 2025.

Deputado **YURY DO PAREDÃO**

Presidente



FIM DO DOCUMENTO