

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.657, DE 2021

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, para garantir aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e do Programa Casa Verde e Amarela, que tenham sido expulsos de suas residências ou estejam sob ameaça de organizações criminosas, o direito à rescisão contratual, com a consequente restituição das prestações pagas, ou de serem contemplados de imediato com outra unidade habitacional já existente dos referidos programas, ainda que de forma temporária, assegurado o direito do beneficiário à opção por uma unidade definitiva.

Autor: Deputado CAPITÃO WAGNER

Relator: Deputado THIAGO FLORES

I – RELATÓRIO

O projeto em epígrafe, de autoria do ilustre Deputado Capitão Wagner, pretende alterar a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, para garantir aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Programa Casa Verde e Amarela que tenham sido expulsos de suas residências ou estejam sob ameaça de organizações criminosas, o direito à rescisão contratual, com a consequente restituição das prestações pagas, ou de serem contemplados de imediato com outra unidade habitacional já existente dos referidos programas, ainda que de forma temporária, assegurado o direito do beneficiário à opção por uma unidade definitiva.



Na Lei nº 11.977, de 2009, o autor propõe a inclusão de novo dispositivo (art. 7º-F), segundo o qual os contratos de unidades habitacionais, já quitadas ou ainda sob financiamento, adquiridas ou construídas com recursos vinculados e provenientes do Programa Minha Casa, Minha Vida poderão ser objeto de rescisão na ocorrência de impedimento de ocupação ou retirada da unidade habitacional por invasão ou ameaça, na forma prevista em regulamento.

Somam-se a esse dispositivo cinco parágrafos que detalham as hipóteses de realocação do beneficiário para outra unidade, as formas de pagamento das prestações em atraso em relação à unidade habitacional desocupada em razão de invasão ou ameaça, bem como as opções para solução definitiva da habitação.

Na Lei nº 14.118, de 2021, o autor propõe a inserção de artigo numerado como 16-A, com teor similar ao já descrito, adaptando-se a redação para o Programa Casa Verde e Amarela.

O projeto não possui apensos e foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano; Finanças e Tributação (mérito e art. 54 RICD) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 RICD).

Nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano, em 15/08/2023, foi apresentado o parecer do então Relator, Dep. Chiquinho Brazão (UNIÃO-RJ), pela aprovação, com substitutivo, porém não foi apreciado.

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o relatório.



II – VOTO DO RELATOR

O Projeto que chega ao exame desta Comissão tem como objetivo central garantir o acesso à moradia aos beneficiários de programas habitacionais afetados por casos de violência e ameaça.

O autor da proposição afirma que, nos últimos anos, tem aumentado em todo o país a ocupação forçada de unidades habitacionais destinadas aos beneficiários de programas sociais por organizações criminosas. Diante desse cenário, destaca a necessidade de implementar mecanismos legais mais eficazes para proteger os moradores e assegurar o pleno exercício do direito à moradia.

Em sua justificação, o autor reconhece que o Governo Federal atuou ao perceber o agravamento dessa situação, tendo editado as Portarias nº 469/2015 e 606/2016, e, por último, a Portaria nº 488/2017, todas do então Ministério das Cidades, para dispor sobre o distrato dos contratos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), incluindo a possibilidade de rescisão contratual nos casos de impedimento de ocupação ou retirada da unidade habitacional por invasão ou ameaça. Nessas hipóteses, foi prevista a possibilidade de o titular do contrato objeto de rescisão ser beneficiado novamente com outra unidade habitacional.

Apesar dessas iniciativas, o autor pondera que as normas não deram solução definitiva à questão, sobrecarregando as famílias com exigências documentais em um período de patente vulnerabilidade, o que motivou a apresentação do PL nº 3.657/2021.

Entendemos que a proposta é pertinente e meritória, por reconhecer que o direito à moradia é um elemento fundamental para a dignidade da vida humana, como prevê nossa Constituição Federal de 1988. Não se pode crer, portanto, que esse direito esteja garantido quando, para o seu usufruto, a vida do cidadão é colocada sob ameaça.

Diante dessa realidade, é fundamental priorizar a proteção da vida, o que significa que residências inseguras exigem atenção especial por



parte do poder público. Enquanto persistirem riscos às famílias, é necessário buscar alternativas, conforme sugerido pelo autor do texto.

O efeito positivo da proposta, portanto, é inequívoco e alinhado ao que se espera em termos de melhores práticas de políticas habitacionais. Entendemos, entretanto, que há oportunidade para aprimoramentos na redação para torná-la mais assertiva e operacional, o que fazemos na forma de substitutivo.

Nesse sentido, nota-se que a Lei nº 14.118, de 2021, que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela, foi em grande medida revogada pela Lei nº 14.620, de 2023, razão pela qual optamos por não alterá-la diretamente, mas sim estender os efeitos dos dispositivos do projeto relativos ao Programa Minha Casa, Minha Vida aos contratos celebrados com base naquela lei.

A título de aprimoramento, também foi alterada a redação do *caput* do art. 7º-F, que no projeto original previa a possibilidade de rescisão de contratos de unidades habitacionais já quitadas, o que não nos parece factível. O texto foi então ajustado para contemplar apenas os contratos de unidades ainda sob financiamento.

Em decorrência dessa alteração, também foi suprimida a alínea “e” do § 4º do art. 7º-F do projeto, que contemplava os casos de financiamentos já integralmente quitados à época do impedimento de ocupação.

O substitutivo também promove alguns ajustes de redação com o propósito de deixar o detalhamento operacional dos procedimentos para futura regulamentação da matéria, a exemplo da fixação de prazos e da renegociação de dívidas pretéritas (§§ 1º e 2º do art. 7º-F).

Diante de todo o exposto e, naquilo que compete à manifestação desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.657, de 2021, na forma do substitutivo em anexo.**

Sala da Comissão, em de de 2025.



Deputado THIAGO FLORES
Relator

Apresentação: 24/11/2025 14:09:44.793 - CDU
PRL 2 CDU => PL 3657/2021

PRL n.2



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254687249200>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Thiago Flores



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.657, DE 2021

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para garantir aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e do Programa Casa Verde e Amarela que tenham sido expulsos de suas residências ou estejam sob ameaça de organizações criminosas o direito à rescisão contratual, com a consequente restituição das prestações pagas, ou de serem contemplados com outra unidade habitacional já existente dos referidos programas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei tem por objetivo alterar a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para garantir aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e do Programa Casa Verde e Amarela que tenham sido expulsos de suas residências ou estejam sob ameaça de organizações criminosas o direito à rescisão contratual, com a consequente restituição das prestações pagas, ou de serem contemplados com outra unidade habitacional já existente dos referidos programas.

Art. 2º A Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 7º-F:

“Art. 7º-F Os contratos de unidades habitacionais sob financiamento, adquiridas ou construídas com recursos vinculados e provenientes do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, poderão ser objeto de rescisão na ocorrência de impedimento de ocupação ou retirada da unidade habitacional por invasão ou ameaça, na forma prevista em regulamento.

§ 1º O beneficiário do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, vítima do impedimento de ocupação ou da retirada da unidade habitacional por invasão ou ameaça fará jus à



realocação para outra unidade, de forma provisória ou definitiva, na forma prevista em regulamento, sendo vedada qualquer exigência de prévia quitação de débitos relacionados ao imóvel anterior.

§ 2º Para garantia do direito à moradia, os valores em atraso das prestações mensais do financiamento habitacional relacionados ao imóvel anterior, vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, poderão ser negociados na forma prevista em regulamento.

§ 3º Em até 90 (noventa) dias após a realocação de que trata o § 1º, o titular do contrato objeto de rescisão poderá optar pela desistência do benefício, mediante assinatura de declaração, ou por permanecer em definitivo no imóvel destinado provisoriamente ou, ainda, ser beneficiado novamente com outra unidade habitacional, na unidade da federação de sua escolha, por intermédio de qualquer instituição financeira habilitada a operar o programa.

§ 4º Na hipótese da opção pela permanência definitiva no imóvel destinado provisoriamente ou pelo benefício com nova unidade habitacional:

- a) o prazo correspondente ao número de prestações mensais pagas no contrato rescindido deverá ser deduzido do contrato da nova unidade;
- b) os valores já pagos pelo beneficiário, relativos ao financiamento do imóvel anterior, deverão ser reaproveitados no novo contrato de financiamento;
- c) os valores das prestações mensais do novo contrato respeitarão as mesmas regras das prestações do contrato objeto de rescisão;
- d) a instituição financeira poderá utilizar as condições de enquadramento do beneficiário do momento da assinatura do contrato objeto de rescisão ou realizar nova pesquisa, o que for mais favorável ao atendimento do beneficiário.

§ 5º Na hipótese de desistência do benefício:

- a) as prestações pagas serão restituídas pela instituição financeira ao beneficiário;
- b) nos empreendimentos produzidos com recursos do FAR ou do FDS, esses fundos suportarão as despesas, custas ou emolumentos cartorários que porventura incidam na operação de rescisão.

§ 6º A aplicação das disposições deste artigo se estende integralmente aos contratos celebrados com base na Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.” (NR)



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

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado THIAGO FLORES
Relator

2025-19438

