

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº 336, DE 2011

*Susta a aplicação do item 2.2 do Anexo IV da Port. Nº 325, de 07 de julho de 2011, do Ministério das Cidades que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.*

Autora: Deputada **Carmen Zanotto**  
Relator: Deputado **Mauro Mariani**

### I - RELATÓRIO

O projeto de decreto legislativo que ora nos chega para relatar pretende sustar a aplicação do item 2.2 do Anexo IV da Portaria nº 325, de 7 de julho de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. O item objeto de questionamento estatui:

#### 2. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

---

2.2 Os empreendimentos deverão ser dotados de infraestrutura urbana básica: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário, e serviço de coleta de lixo; operantes até a data de entrega do empreendimento.

---

Em sua justificação, a autora da proposta argumenta que a exigência de pavimentação das ruas de acesso, não constante da Lei nº 11.977, de 2009, que criou o PMCMV, configura uma exorbitância da competência do Poder Executivo ao regulamentar a norma legal. Ainda segundo a justificação, esse dispositivo da Portaria nº 325/2011 interrompeu o financiamento das casas populares construídas em ruas sem asfalto, com reclamações generalizadas tanto dos empreendedores, por alteração das regras contratuais vigentes, quanto de pessoas interessadas em adquirir seu imóvel próprio, sonho que fica mais distante sem o financiamento governamental.

No final de 2011, este projeto de decreto legislativo chegou a receber do então relator, Deputado Zoinho, parecer pela aprovação, o qual não foi apreciado face ao final da sessão legislativa.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a matéria deverá ser analisada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, no que se refere ao mérito e também quanto à constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. Na sequência, segue para apreciação em Plenário.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A Medida Provisória 459, de 2009, posteriormente convertida na Lei 11.977, de julho de 2009, deu início ao Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com o objetivo de garantir o acesso à moradia e a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda. O PMCMV possui duas frentes de atuação, uma rural e outra urbana, sendo esta última denominada Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, cujo objetivo essencial é promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos.

Em seu texto original, a Lei 11.977/2009 não incluía requisitos mínimos de infraestrutura para os empreendimentos a serem financiados no âmbito do Programa. Mais tarde, Medida Provisória 514, de 2010, convertida na Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, introduziu no texto da norma o art. 5º-A, que elenca as exigências para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, que são as seguintes:

- 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;
- adequação ambiental do projeto;
- 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
- 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.

Focando a análise no item que se refere à exigência de infraestrutura, vê-se que não há qualquer menção à pavimentação, sendo obrigatória apenas a abertura de vias de acesso, sem requerer a pavimentação. O Ministério das Cidades, entretanto, estabeleceu as seguintes diretrizes por intermédio do Anexo IV da Portaria nº 325, de 7 de julho de 2011:

## 2. DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Os projetos deverão atender às seguintes diretrizes:

2.1 Os empreendimentos deverão estar inseridos na malha urbana ou em zonas de expansão urbana, assim definidas pelo Plano Diretor.

.....

2.2 Os empreendimentos deverão ser dotados de infra-estrutura urbana básica: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário, e serviço de coleta de lixo; operantes até a data de entrega do empreendimento.

.....

Concordamos com a autora da proposta em foco no sentido de que a obrigação de vias de acesso e de circulação pavimentadas soa claramente como uma inovação legal, incompatível com o texto de uma norma subalterna como é o caso da portaria.

Analizando as implicações dessa exigência, o ilustre Deputado Zoinho, que nos antecedeu na relatoria, foi bastante feliz em sua argumentação, motivo pelo qual tomamos a liberdade de transcrever aqui parte de seu parecer:

Ainda que à primeira vista essa obrigação possa parecer positiva, não é o que se verifica na prática. A exigência de pavimentação tem sido responsável pela impossibilidade de financiamento de empreendimentos construídos em ruas sem pavimentação, as quais são bastante comuns, particularmente em cidades pequenas no interior do País. Mesmo reconhecendo que a pavimentação traria maior conforto aos moradores, entendemos que essa melhoria pode ser feita posteriormente e consideramos que os itens de infraestrutura básica requeridos pela lei já são suficientes para satisfazer as necessidades habitacionais de uma família.

Por outro lado, deve-se ter em mente que, se a exigência de pavimentação for mantida, o custo dos empreendimentos sofrerá um aumento, que fatalmente será repassado aos adquirentes das

unidades habitacionais. Com um valor maior a ser financiado, serão maiores também as exigências dos agentes financeiros quanto à renda dos pretendentes, inviabilizando o acesso das famílias de baixa renda aos financiamentos. Tal consequência constitui, exatamente, o oposto do objetivo original do PMCMV.

De nossa parte, concordamos plenamente com os argumentos expostos acima em relação aos empreendimentos de pequeno porte, mas entendemos que a exigência de pavimentação deveria existir apenas para grandes empreendimentos, que são, por um lado, capazes de absorver o custo extra da exigência e, por outro, apresentam maiores dificuldades para a implementação do pavimento *a posteriori*. De qualquer forma, não seria possível, regimentalmente, fazer essa diferenciação neste parecer. Seria necessária a apresentação de um projeto de lei, alterando a norma legal pertinente, medida que estamos estudando.

Por ora, diante dos fatos expostos, somos pela **aprovação** do Projeto de Decreto Legislativo nº 336, de 2011.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de 2012.

Deputado **Mauro Mariani**  
Relator