



CONGRESSO NACIONAL

EMENDA Nº - CMMPV 01382/2026
(à MPV 1382/2026)

Dê-se nova redação ao art. 6º-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, na forma proposta pelo art. 6º da Medida Provisória, nos termos a seguir:

“Art. 6º-A.

.....

§ 19. Nos empreendimentos habitacionais vinculados às políticas federais de habitação de interesse social, inclusive aqueles financiados com recursos do FGTS ou operados pela Caixa Econômica Federal, localizados em terrenos da União classificados como terrenos de marinha ou seus acrescidos, fica autorizada a conversão do regime de ocupação em regime de aforamento, mediante requerimento do beneficiário ou do ente promotor, com prioridade administrativa e condições simplificadas, de forma a viabilizar a constituição de garantia real necessária ao financiamento habitacional, de forma a:

I –

II –

III –

IV –

V –

§ 20. O domínio útil constituído na forma do § 19 será passível de registro imobiliário, hipoteca ou alienação fiduciária, observadas as normas do Sistema Financeiro da Habitação.”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo adequar o marco legal do Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009) para



remover entraves jurídicos que hoje impedem o financiamento habitacional de empreendimentos localizados em terrenos de marinha, quando estes se encontram sob regime de ocupação, realidade recorrente em áreas urbanas consolidadas do litoral brasileiro.

Atualmente, a Caixa Econômica Federal (CEF) não viabiliza operações de financiamento imobiliário nesses casos porque o regime de ocupação não constitui direito real, tratando-se de direito pessoal, precário e resolúvel, que não admite a constituição de garantias reais exigidas pelo Sistema Financeiro da Habitação, como a hipoteca ou a alienação fiduciária. A jurisprudência e a doutrina são pacíficas ao reconhecer que a ocupação de terreno de marinha não se qualifica como direito real registrável, o que inviabiliza sua utilização como lastro de financiamento habitacional.

A solução já expressamente prevista no ordenamento jurídico brasileiro consiste na conversão do regime de ocupação em regime de aforamento (enfiteuse administrativa). No aforamento, a União preserva o domínio direto do imóvel, enquanto o particular passa a deter o domínio útil, o qual possui natureza de direito real, é registrável em cartório de registro de imóveis e plenamente apto à constituição de garantias reais, sendo, portanto, compatível com as exigências do crédito imobiliário.

A legislação que rege o patrimônio imobiliário da União já admite a conversão da ocupação em aforamento, inclusive com procedimentos administrativos disciplinados pela Secretaria do Patrimônio da União. Contudo, inexistente hoje previsão específica, automática e prioritária para essa conversão quando se trate de empreendimentos vinculados às políticas públicas de habitação de interesse social, o que mantém o entrave ao financiamento e compromete a execução de programas habitacionais em áreas estratégicas e consolidadas.

Dessa forma, a presente emenda propõe o ajuste da Lei nº 11.977/2009 para explicitamente autorizar e priorizar a conversão do regime de ocupação em aforamento nos empreendimentos habitacionais integrantes da política federal de habitação, notadamente aqueles financiados ou operados pela Caixa Econômica Federal. A medida confere segurança jurídica, respeita o regime constitucional dos bens da União, elimina entraves artificiais ao crédito



e viabiliza a ampliação da oferta habitacional, sem geração de ônus fiscais adicionais e sem necessidade de criação de garantias extraordinárias pela União.

Trata-se, portanto, de medida pontual, juridicamente adequada e alinhada ao interesse público, que fortalece a política habitacional, racionaliza o uso do patrimônio da União e assegura efetividade aos instrumentos de financiamento existentes.

Sala da comissão, 10 de agosto de 2026.

Deputado João Cury
(MDB - SP)

