



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 465, DE 2016

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências

AUTORIA: Senador Lindbergh Farias

DESPACHO: Às Comissões de Desenvolvimento Regional e Turismo; de Agricultura e Reforma Agrária; de Assuntos Econômicos; e de Constituição, Justiça e Cidadania, cabendo à última decisão terminativa



[Página da matéria](#)

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2016

Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 1º**.....

§ 3º As metas de produção, aquisição, requalificação e reforma de unidades habitacionais, no âmbito do PMCMV, serão estabelecidas periodicamente, na forma de regulamento.” (NR)

“**Art. 2º**.....

III - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes, por meio de oferta pública de recursos ou operações de repasse, na forma estabelecida em ato do Poder Executivo federal;

Parágrafo único. A contrapartida dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou dos entes privados, quando houver, será aportada na forma de regulamento.” (NR)

“**Art. 3º**.....

§ 3º.....

I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos projetos e dos beneficiários do PMCMV;

II - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei; e

III - os casos em que a seleção dos beneficiários caberá à União.

§ 7º Nas operações realizadas com recursos transferidos ao FDS, além dos critérios estabelecidos no § 3º, as entidades privadas sem fins lucrativos poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, em conformidade com as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal.” (NR)

“**Art. 3º-A.** As atribuições dos entes federativos participantes do PMCMV serão estabelecidas na forma de regulamento e regidas por termo de adesão ao Programa e por termo de compromisso a cada empreendimento.

§ 1º O descumprimento de compromissos assumidos poderá ensejar, na forma prevista em ato do Poder Executivo federal, a suspensão de novas contratações no âmbito do PMCMV.

§ 2º O ente público que houver selecionado os beneficiários será responsável por realizar diligências nos imóveis e informar ao agente financeiro, para a adoção das providências cabíveis, sobre a existência de indício de desvio de finalidade ou irregularidade na ocupação.

§ 3º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios são responsáveis pelo provimento dos serviços públicos básicos necessários à plena habitabilidade das unidades e dos empreendimentos habitacionais, nos termos das competências estabelecidas pela Constituição, tais como transporte, segurança, iluminação, coleta de lixo, entre outros.”

“**Art. 5º-A.**.....

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

III - a existência ou o compromisso do poder público de instalação ou de ampliação:

a) dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer, segurança, assistência social, transporte público, entre outros; e

b) de infraestrutura básica, que inclua vias de acesso, soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, arborização, entre outros.” (NR)



“Art. 6º.....

§ 6º A concessão da subvenção econômica deverá constar do registro do contrato perante o cartório de imóveis.” (NR)

“Art. 6º-A.....

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais produzidos com os recursos de que trata o **caput**, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de espaços destinados à atividade econômica a eles vinculada.

§ 2º Os espaços destinados à atividade econômica de que trata o § 1º poderão ser unidades autônomas ou parte da área comum do condomínio.

§ 2º-A. Os espaços destinados à atividade econômica constituídos como unidades autônomas poderão ser doados ou alienados pelo FAR, conforme regulamento.

§ 2º-B. No caso da doação referida no § 2º-A, a propriedade será registrada em nome do condomínio, na qualidade de representante dos condôminos, ou do Poder Público municipal, estadual ou distrital.

§ 5º.....

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

a) integralmente, caso a quitação se dê até cinco anos após a contratação; ou

b) proporcionalmente, após o quinto ano da contratação, na forma de regulamento; e

§ 7º Nas operações de que trata o **caput**, a subvenção econômica será concedida, no ato da contratação da unidade habitacional, exclusivamente para o beneficiário que, na forma do regulamento:

I - residir em área da União, nas hipóteses em que a sua permanência representar risco à vida ou ocasionar dano ambiental; e

II - comprovar a titularidade e a 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.



.....

§ 9º Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude de descumprimento contratual, o FAR e o FDS, na qualidade de credores fiduciários, estão dispensados de levar o imóvel a leilão, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e as regras que estiverem vigentes.

.....

§ 16. Compete ao agente gestor do FAR expedir os atos necessários à atuação de instituições financeiras oficiais federais nas operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, as quais ficam obrigadas a:

I - responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis ao alienar e ceder aos beneficiários do PMCMV os imóveis produzidos;

II - representar o FAR ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, e defender os direitos do FAR no âmbito de todas as operações por elas contratadas; e

III - desempenhar outras atribuições que lhes forem cometidas.

§ 17. Aplica-se às operações realizadas com recursos do FAR, inclusive aquelas de que trata o art. 82-D, o disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.” (NR)

“**Art. 6º-B.** Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do **caput** do art. 2º, fica estabelecido, na forma do regulamento, que:

I - em cada oferta pública, a instituição ou o agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de quinze por cento do total ofertado, considerado o limite de cem unidades habitacionais por Município; ou

II - nas operações de repasse, as subvenções econômicas serão concedidas por instituições financeiras oficiais federais.

.....

§ 2º As subvenções econômicas oferecidas por meio de oferta pública 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.



.....” (NR)

“**Art. 8º.** Caberá ao Poder Executivo a regulamentação do PNHU e do PNHR, especialmente em relação:

.....
Parágrafo único. A distribuição de que trata o inciso II do **caput** será proporcional ao déficit habitacional estimado para cada região do território nacional com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).” (NR)

“**Art. 9º.**.....

Parágrafo único. Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda, em ato conjunto, fixarão a remuneração pelas atividades exercidas no âmbito do PNHU:

- I - da Caixa Econômica Federal, como gestora operacional; e
- II - das instituições financeiras oficiais federais, como agentes financeiros.” (NR)

“**Art. 13.**.....

.....
 § 4º É vedada a concessão de subvenções econômicas de que trata o **caput** 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 os descontos destinados à aquisição de material de construção ou Crédito Instalação, disponibilizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, na forma de regulamento.

§ 5º A quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, exigido o valor da subvenção econômica conferida na forma deste artigo:

- I - integralmente, caso a quitação se dê até cinco anos após a contratação; ou
- II - proporcionalmente, após o quinto ano da contratação, na forma de regulamento” (NR)

“**Art. 16.**.....

Parágrafo único. Os Ministros de Estado das Cidades e da Fazenda, em ato conjunto, fixarão a remuneração pelas atividades exercidas no âmbito do PNHR:

- I - da Caixa Econômica Federal, como gestora operacional; e



II - das instituições financeiras oficiais federais, como agentes financeiros.” (NR)

“**Art. 31.** A dissolução do FGHab ficará condicionada à:

I - prévia quitação da totalidade dos débitos garantidos;

II - prévia transferência dos direitos e das obrigações do Fundo a terceiro, que deverá honrar as garantias já contratadas; ou

III - contratação de seguro habitacional que assuma os riscos relativos aos contratos habitacionais vinculados ao FGHab.

Parágrafo único. As condições de que trata o **caput** podem ser utilizadas de forma combinada para que seja efetivada a dissolução do FGHab.” (NR)

“**Art. 32-A.** O órgão regulador de seguros fica autorizado a dispor sobre transferências de riscos, direitos e obrigações do FGHab a sociedades seguradoras.”

“**Art. 35-A.**.....

§ 1º Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

§ 2º Não se admite a reivindicação de direitos sobre a propriedade do imóvel quando adquiridos após a separação de fato.” (NR)

“**Art. 36-A.** Nos registros de aquisição de propriedade, de direitos reais de uso ou de direitos decorrentes da imissão provisória na posse sobre imóveis em que sejam utilizados recursos advindos do FAR, este deverá figurar como adquirente, representado pelas instituições financeiras oficiais federais na qualidade de agentes executores do PMCMV.

§ 1º Aos bens e direitos de que trata o **caput** aplica-se o disposto no § 3º do art. 2º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

§ 2º As instituições financeiras averbarão as informações de que trata o § 1º e de que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo a que se refere o **caput** nos registros de imóveis.

§ 3º Na hipótese de alienação dos imóveis pertencentes ao FAR, será feito o cancelamento da averbação de que trata o § 2º.

§ 4º O contrato de alienação constitui instrumento hábil para o cancelamento de que trata o § 3º.”



“Art. 44-A.....

§ 3º Na hipótese de inobservância do disposto neste artigo, aplicam-se as sanções de que trata o art. 44.” (NR)

“Art. 47.....

V - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de edificação, urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo;

VI-A - assentamento irregular consolidado: assentamento irregular que esteja implantado há pelo menos cinco anos e não exija, para efetivação do processo de regularização fundiária, modificação do sistema viário e do sistema de áreas públicas existentes, independentemente da implantação integral da infraestrutura básica;

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais mencionadas no art. 46, que poderão ser implementadas concomitantemente ou não, na integralidade ou em trechos do assentamento irregular objeto de regularização;

X - projeto de regularização fundiária - instrumento que estabelece e relaciona as etapas necessárias à regularização, e que tem como produto essencial a planta de parcelamento do solo urbano acompanhada de memorial descritivo, com indicação das edificações, se for o caso; e

XI - regularização fundiária por substituição - modalidade de regularização fundiária cujo projeto prevê a substituição, integral ou parcial, das construções existentes no assentamento irregular por novas unidades habitacionais, construídas no mesmo local e destinadas à acomodação da população que reside na área.

.....” (NR)

“Art. 48.....

VI - simplificação de normas e procedimentos administrativos, inclusive no âmbito do registro público de imóveis.

Parágrafo único. Para fins de efetivação do disposto no inciso V do **caput**, quando o título estiver em nome da mulher, não se



admite a reivindicação de direitos relativos ao imóvel quando adquiridos após a separação de fato.” (NR)

“**Art. 50.**.....

.....

III - seu proprietário e seu loteador.

.....” (NR)

“**Art. 51.**.....

.....

VI - na hipótese de regularização fundiária de interesse social, os lotes nos quais deverão ser instituídos condomínios edilícios de interesse social, quando for o caso.

.....” (NR)

“**Art. 53-A.** Na hipótese de assentamento irregular consolidado, o projeto de regularização fundiária de interesse social será simplificado e será constituído pelos seguintes elementos:

I - a planta de parcelamento do solo urbano acompanhada de memorial descritivo, com indicação das edificações existentes, se for o caso; e

II - os lotes nos quais poderão ser instituídos condomínio edilício de interesse social, se for o caso.”

“**Art. 54.**.....

.....

§ 4º Na regularização fundiária por substituição, a análise da melhoria das condições ambientais de que trata o § 1º deverá tomar como referência a situação do assentamento irregular preexistente.

§ 5º A análise das condições ambientais deverá considerar o grau de antropização das áreas ambientalmente protegidas, a preservação das áreas com cobertura vegetal remanescentes e as demais áreas de interesse ambiental ainda não antropizadas.” (NR)

“**Art. 56.**.....

.....

§ 6º O oficial de registro de imóveis poderá abrir matrícula de imóvel sem registro anterior ou em decorrência de imprecisões dos registros anteriores, nos termos do inciso I do **caput** do art. 288-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.” (NR)



SF/16358.26626-09

“**Art. 57**.....

§ 11. Na demarcação urbanística, aplica-se o disposto no art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no que se refere à definição e ao rito de notificação dos confrontantes.” (NR)

“**Art. 58**.....

§ 4º A legitimação de posse poderá ser concedida pelo Poder Público independentemente da demarcação urbanística, nos casos em que houver parcelamento já registrado ou registro de parcelamento para fins de regularização fundiária de interesse social.” (NR)

“**Art. 60-A**.....

§ 1º A cessão de direitos registrada contemplará a hipótese de que trata o art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

§ 2º Após o procedimento para extinção do título, o Poder Público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do **caput** do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.” (NR)

“**Art. 60-B.** O Poder Público responsável pela demarcação urbanística emitirá certidão comprobatória do tempo de ocupação da área regularizada, que deverá ser averbada pelo oficial do registro de imóveis na matrícula.

Parágrafo único. Verificado pelo oficial de registro de imóveis que o tempo certificado pelo Poder Público atende aos requisitos previstos para usucapião pela legislação aplicável, esta certidão será título hábil para a conversão da legitimação de posse em propriedade dos ocupantes que comprovarem os demais requisitos estabelecidos nesta Lei e na legislação pertinente.”

“**Art. 68-A.** Na regularização fundiária de interesse social, as unidades imobiliárias poderão ser individualizadas por meio da instituição de condomínio edilício de interesse social sempre que houver sobreposição ou outra impossibilidade de individualização de lotes, desde que essas unidades sejam autônomas.

§ 1º Para os fins desta Lei, consideram-se unidades autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso.



§ 2º O condomínio edilício de interesse social será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, em especial os arts. 1.277 a 1.313 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

§ 3º Institui-se o condomínio edilício de interesse social por registro na matrícula do lote, na qual deverá constar:

I - a discriminação e a individualização das unidades autônomas, estremadas umas das outras e das partes comuns; e

II - o fim a que as unidades se destinam.

§ 4º A instituição do condomínio edilício de interesse social prescinde de convenção de constituição do condomínio.

§ 5º Feito o registro da instituição do condomínio edilício de interesse social, deverá ser aberta, de ofício, matrícula própria para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver.

§ 6º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 7º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro público, sendo vedados a alienação e o gravame das partes comuns.

§ 8º A gestão das partes comuns será compartilhada entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de instrumento particular.

§ 9º O instrumento particular de que trata o § 8º será averbado na matrícula do lote comum, estabelecerá a opção dos condôminos pela eleição ou não de síndico e a forma como se realizará a eleição, quando houver.

§ 10. A modalidade de condomínio edilício de interesse social aplica-se à regularização de edificações autoconstruídas ou de edificações novas produzidas na tipologia de casas superpostas em decorrência do projeto de regularização fundiária.”

“**Art. 68-B.** O registro da instituição do condomínio edilício de interesse social será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de registro de imóveis dos seguintes documentos:

I - parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária aprovado pelo órgão competente, em que conste indicação dos lotes nos quais deverão ser instituídas as unidades autônomas; e

II - planta simplificada de cada lote com indicação das partes comuns, se houver, e de suas unidades autônomas com as respectivas frações ideais do solo, acompanhada de memorial descritivo simplificado.



Parágrafo único. Do memorial descritivo simplificado deverão constar o número de pavimentos das edificações, os cômodos e a área aproximada das unidades autônomas e seus acessos.”

“**Art. 73-A.** Os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos art. 1.647 a art. 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, nos seguintes casos:

I - no âmbito do PNHR quando envolver exclusivamente recursos do Orçamento Geral da União;

II - no âmbito do PNHU com recursos do FAR, do FDS, e nos financiamentos do FGTS de imóveis produzidos com recursos do FAR; ou

III - em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS.

.....” (NR)

“**Art. 82-D.** No âmbito do PMCMV e quando se tratar de empreendimentos construídos com recursos do FAR ou do FDS, poderão ser custeados, na forma estabelecida em ato do Poder Executivo:

I - equipamentos de educação, saúde e outros complementares à habitação, inclusive em terrenos de propriedade pública;

II - ações de trabalho social, de gestão condominial e de segurança patrimonial dos imóveis de propriedade do fundo; e

III - equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias.

§ 1º A edificação dos equipamentos de que trata o inciso I do **caput** está condicionada à existência de compromisso prévio da administração pública estadual, municipal ou distrital em assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-lo em funcionamento em prazo compatível com o atendimento da demanda do empreendimento, nos termos do regulamento.

§ 2º Os equipamentos de que trata o inciso I do **caput** serão incorporados ao patrimônio do ente público proprietário do terreno no qual foi realizada a edificação ou doados ao ente público responsável pela operação, guarda e manutenção.

§ 3º Quando edificados em terreno cuja propriedade não seja do ente público responsável pela operação, guarda e manutenção dos



equipamentos de que trata o inciso I do **caput**, o termo de compromisso contará com a participação de todos os entes envolvidos e preverá a obrigação de transferência do uso ou da propriedade para o mencionado ente responsável pela operação, guarda e manutenção.

§ 4º Caso a operação não seja iniciada no prazo previsto no termo de compromisso, o ente responsável deverá ressarcir o FAR ou o FDS, conforme o caso, com os recursos gastos com a edificação, devidamente atualizados.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 171.** Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

§ 1º A requerimento do interessado, o oficial do registro de imóveis da circunscrição a que se refere o caput abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada do imóvel.

§ 2º Após a abertura de matrícula de que trata o § 1º, o oficial deverá comunicar o oficial de registro de imóveis da circunscrição de origem da via férrea, para averbação do destaque e controle de disponibilidade, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.” (NR)

“**Art. 195-A**.....

§ 6º Na hipótese de haver área remanescente, sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos.” (NR)

“**Art. 195-B**.....

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto nos § 5º e § 6º do art. 195-A.

§ 3º O procedimento de que trata este artigo poderá ser adotado pela União para o registro de imóveis rurais de sua propriedade, observado o disposto nos § 3º a § 7º do art. 176.” (NR)

“**Art. 250**.....

.....
Parágrafo único. Para fins do inciso III do caput, nos casos de aforamento emitido pela União, considera-se documento hábil a certidão da Secretaria de Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.” (NR)

“**Art. 288-A**.....

IV - na abertura de matrícula para cada uma das unidades autônomas no condomínio edilício de interesse social;

V - no registro dos títulos e na averbação de documentos expedidos em favor dos beneficiários do processo de regularização fundiária; e

VI - na averbação das edificações, independentemente da apresentação da certidão negativa de débitos nos casos de regularização fundiária de interesse social, conforme disposto na alínea “e” do § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

.....
 § 5º Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o parcelamento do solo, devendo averbá-lo anteriormente ao registro deste, dispensando-se requerimento e procedimento autônomos de retificação e notificação de confrontantes.

§ 6º O registro do condomínio edilício de interesse social observará o disposto nos arts. 68-A e 68-B da Lei nº 11.977, 7 de julho de 2009.

§ 7º No procedimento de registro da regularização fundiária, caberá ao oficial do registro de imóveis a realização do controle de regularidade formal das aprovações dos órgãos competentes, abrangendo apenas competência para prolação do ato e requisitos mínimos de forma previstos expressamente em lei.

§ 8º Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos, termos e contratos e demais documentos apresentados pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios e pelos demais entes da administração pública indireta.

§ 9º Em relação aos confrontantes, aplica-se o disposto no art. 213.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 4º**.....



.....

§ 1º As áreas ocupadas localizadas em terrenos de marinha, terrenos marginais ou reservados, seus acrescidos ou outras áreas insuscetíveis de alienação nos termos do art. 20 da Constituição, poderão ser regularizadas mediante outorga de título de concessão de direito real de uso.

.....” (NR)

“Art. 22.....

.....

§ 2º Em áreas com ocupações para fins urbanos já consolidadas ou de urbanização específica, nos termos do regulamento, a transferência da União para o Município poderá ser feita independentemente da existência da lei municipal referida no § 1º.

.....” (NR)

“Art. 30.....

.....

II - alienação gratuita para órgãos e entidades da administração pública estadual, excetuadas empresas estatais que exerçam atividade econômica em concorrência com o setor privado;

.....

§ 1º No caso previsto no § 2º do art. 21, o Município regularizará a área recebida mediante a transferência da concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de acordo com as condições estabelecidas nos incisos do **caput**.

.....

§ 3º Na hipótese do inciso III do **caput**, se o imóvel for alienado ou concedido a terceiro não ocupante do lote, ao valor de avaliação da terra nua deverá ser acrescido o valor das benfeitorias de boa-fé existentes, com a finalidade de assegurar eventual indenização cabível ao seu titular, nos termos da lei.

§ 4º O direito de que trata o inciso I do **caput** somente poderá ser exercido uma única vez, sendo facultado ao Município transferir mais de um imóvel ao mesmo possuidor, hipótese em que será aplicado o disposto no inciso III do **caput**.

§ 5º Os terrenos desocupados serão incorporados ao patrimônio municipal.” (NR)

Art. 4º A Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 16.....

IV - o registro será efetuado no cartório da circunscrição onde se situe o imóvel.

.....” (NR)

Art. 5º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º.....

§ 4º O Município poderá exigir, no parcelamento do solo, desde que previsto no Plano Diretor:

I - a transferência à propriedade do Município de lote ou de conjunto de lotes destinados à habitação de interesse social, cuja área não poderá ultrapassar um terço de toda a área transferida ao patrimônio público municipal em decorrência do parcelamento do solo, vedada a transferência de área que não seja integrante da gleba parcelada e sua conversão em pecúnia; ou

II - a destinação de lote ou de conjunto de lotes integrantes do parcelamento do solo à habitação de interesse social, a qual deverá ser averbada nas matrículas correspondentes.” (NR)

Art. 6º A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º.....

§ 7º Para efeito do disposto no § 6º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais no âmbito da Faixa “1” do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata o inciso III do § 6º do art. 3º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 9º Considera-se incorporação de imóveis de interesse social misto a incorporação que contenha em sua composição:

I - unidades residenciais que observem o disposto no § 7º; e

II - unidades:

a) residenciais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que não observem o disposto no § 7º; ou



SF/16358.26626-09

b) comerciais.

§ 10. O disposto no § 9º somente se aplica na hipótese em que a soma das áreas privativas das unidades previstas nas alíneas “a” e “b” do inciso II do § 9º corresponda a, no máximo, vinte por cento da soma das áreas privativas das unidades previstas no inciso I do § 9º.

§ 11. Na hipótese do § 9º, as receitas decorrentes da comercialização das unidades prevista no inciso II do referido parágrafo serão obrigatoriamente tributadas na forma do **caput**.

§ 12. Na hipótese em que seja desrespeitado o limite percentual de que trata o § 9º, fica vedada a tributação da incorporação na forma do § 6º.” (NR)

Art. 7º A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 2º** Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais no âmbito da Faixa “1” do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata o inciso III do § 6º do art. 3º da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

.....
§ 8º O disposto no **caput** também se aplica aos projetos de construção mista, assim considerados os que contenham, em sua composição, unidades habitacionais e unidades comerciais.

§ 9º O disposto no § 8º somente se aplica na hipótese em que a soma das áreas privativas das unidades comerciais corresponda a, no máximo, vinte por cento da soma das áreas privativas das unidades residenciais.

§ 10. Na hipótese em que seja desrespeitado o limite percentual de que trata o § 9º, fica vedada a tributação da construção na forma deste artigo.

§ 11. Na hipótese dos § 8º e § 9º, a empresa construtora fica autorizada, em caráter excepcional, a efetuar pagamento unificado equivalente a quatro por cento da receita mensal auferida decorrente do contrato de construção das unidades comerciais.

§ 12. O pagamento mensal unificado de que trata o § 11 corresponderá aos seguintes tributos:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/Pasep;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - Cofins.

§ 13. Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º, o percentual de quatro por cento de que trata o § 11 será considerado:

I - 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento) como Cofins;

II - 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep;

III - 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) como IRPJ; e

IV - 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) como CSLL.

§ 14. Não se aplica o disposto no § 7º aos projetos de construção mista de que tratam os § 8º e § 9º.” (NR)

Art. 8º Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009:

I - § 1º e § 2º do art. 2º;

II - inciso IV do **caput** do art. 5º-A;

III - parágrafo único do art. 35-A;

IV - parágrafo único do art. 60-A; e

V - art. 82.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor:

I - quanto ao art. 7º, em 1º de janeiro de 2017; e

II - quanto aos demais dispositivos, na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Lançado em 25 de março de 2009, pela Medida Provisória nº 459, posteriormente convertida na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV já demonstrou êxito no



cumprimento de seus objetivos, isto é, garantir o acesso à moradia adequada, a melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda e a manutenção do nível de atividade econômica, por meio de incentivos ao setor da construção civil.

Não obstante o sucesso alcançado, a experiência acumulada nos últimos 7 anos e o constante monitoramento do PMCMV e de suas ações permitiram a identificação de alguns aspectos que poderão ser aprimorados.

Nesse sentido, a Presidente Dilma Rousseff encaminhou ao Congresso Nacional, em abril deste ano, um detalhado projeto, que recebeu na Câmara dos Deputados a numeração de PL nº 4.960, de 2016. Tendo sido a proposição retirada por seu sucessor, reproduzimos seu conteúdo nessa oportunidade, a fim de que o Congresso Nacional não seja privado do direito de discutir seu conteúdo, que resulta de um amplo processo de discussão, com a participação de órgãos e entidades públicos federais, estaduais e municipais, do setor da construção civil, das instituições financeiras envolvidas e da sociedade civil, realizado no âmbito do Conselho das Cidades.

Propõe-se a alteração não apenas da referida Lei nº 11.977, de 2009, mas também das Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; nº 11.952, de 25 de junho de 2009; nº 11.483, de 31 de maio de 2007; nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; e nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, de modo a alcançar os aspectos de regularização fundiária, de registros públicos, de incorporação de imóveis e de tributação.

O projeto de lei contém diferentes linhas de alterações legislativas: as que objetivam promover adequações normativas para resolver entraves de natureza operacional do Programa e garantir melhores condições de manutenção da população beneficiada nos locais de residência; as que objetivam aprimorar aspectos do processamento das regularizações fundiárias e simplificar os procedimentos registrais e cartorários; as que objetivam alteração no Regime Especial de Tributação – RET; e as que objetivam oferecer maior clareza redacional e, por conseguinte, melhor compreensão dos objetivos do Programa.

Um primeiro conjunto de propostas pode ser caracterizado como alterações de **aprimoramento operacional** do Programa. Adaptações identificadas no monitoramento e nas avaliações sobre a implementação, a execução e os resultados do PMCMV como essenciais para conferir maior



efetividade aos recursos aplicados, sem interferência nas determinações originais da Lei que desenharam o Programa.

Nessa seara, é relevante destacar algumas inovações da proposta: a possibilidade de implantação de empreendimentos no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU mediante compromisso do Poder Público de instalação ou ampliação da infraestrutura básica no local, medida que amplia as possibilidades de aderência dos entes federativos ao Programa; a atribuição ao ente público que houver selecionado os beneficiários da responsabilidade por realizar diligências nos imóveis e informar ao agente financeiro sobre a existência de indício de irregularidade na ocupação, medida que intenta inibir desvios na implementação do Programa e aumentar o compartilhamento federativo de sua fiscalização; e a atribuição de competência aos agentes executores do Programa para representar o FAR ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, no âmbito de todas as operações por eles contratadas, medida que visa a ampliar a defesa dos recursos públicos.

Por outro lado, são importantes inovações aquelas que objetivam garantir a consolidação de residência e a manutenção da população beneficiada nos locais de implantação dos empreendimentos por meio da melhoria das condições de habitabilidade. Nesse sentido, destaca-se a admissão da produção de espaços destinados à atividade econômica nas operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR. Essas unidades econômicas, quando autônomas, poderão ser alienadas ou doadas pelo Fundo. Na hipótese de doação, poderão ser beneficiários o condomínio ou o Poder Público municipal, estadual ou distrital, que se responsabilizarão pela administração da exploração econômica desses espaços, conforme regulamento.

Além da viabilização da instalação de unidades comerciais essenciais à vida cotidiana da comunidade, também se busca a melhoria das condições de habitabilidade pelo financiamento de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias com recursos do FAR ou do FDS. Também é possibilitado o financiamento de equipamentos públicos de educação, saúde e outros complementares à habitação, condicionado à existência de compromisso prévio da administração pública estadual, municipal ou distrital em assumir a operação, a guarda e a manutenção desses equipamentos, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-los em funcionamento em prazo compatível com o atendimento da demanda do empreendimento. Em caso de descumprimento do prazo citado, o ente responsável deverá ressarcir o



SF/16358.26626-09

Fundo financiador pelos recursos gastos com a edificação, devidamente atualizados.

Nas propostas estipuladas visando a simplificar os procedimentos de regularização fundiária e dos procedimentos registrais e cartorários, destacam-se: a criação da modalidade de regularização fundiária por substituição, cujo projeto prevê a substituição, integral ou parcial, das construções existentes no assentamento irregular por novas unidades habitacionais, construídas no mesmo local e destinadas à acomodação da população que reside na área; a instituição de projeto de regularização fundiária de interesse social simplificado para a hipótese de assentamento consolidado; a criação do condomínio edilício de interesse social, modalidade de condomínio com regras simplificadas para a individualização do registro de matrículas de unidades autônomas em um mesmo lote, apenas no decurso de uma regularização fundiária de interesse público e se houver a impossibilidade de individualização de lotes; e a não admissão de reivindicação de direitos relativos ao imóvel, pelo cônjuge ou companheiro, quando adquiridos depois da separação de fato, para conferir efetividade à propriedade da mulher sobre o imóvel do PMCMV e à titulação preferencial da mulher no caso da regularização fundiária.

Quanto às questões registrais e cartorárias, o projeto propõe alterações normativas relativas às vias férreas com o intuito de facilitar a regularização dos imóveis pertencentes à extinta Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima – RFFSA.

No que diz respeito ao Regime Especial de Tributação – RET, cria-se a figura do projeto de construção mista, formado por unidades residenciais e comerciais no âmbito do PMCMV. Essas construções mistas, dentro de critérios estabelecidos na Lei, já se submetem à tributação beneficiada do RET de 1% em relação à receita da comercialização das unidades residenciais de interesse social no âmbito do PMCMV e de 4% em relação à receita de comercialização das demais unidades. É importante frisar que essa alteração não importará renúncia fiscal, pois, hoje, as alíquotas aplicadas aos imóveis no âmbito do PMCMV já são as mesmas, de modo que a inovação consiste na permissão do projeto de construção mista. Visando assegurar agilidade na atualização de valores, substitui-se, ainda, o atual critério de incidência do RET, que é de imóveis de valor inferior a R\$ 100.000,00 reais, pelo de enquadramento na Faixa “1” do PMCMV, cujos valores são fixados por regulamento.

Além disso, cria-se nova forma de tributação em relação à receita da construção mista de imóveis. Hoje, já existe o RET de 1%



incidente sobre as receitas da construção de imóveis residenciais de interesse social do PMCMV. Com a aprovação da proposta, passa a haver na legislação a figura do RET de 4% incidente sobre as receitas da construção em relação aos imóveis comerciais das construções mistas.

Propomos ainda a introdução de dispositivo voltado para a promoção da justa distribuição regional dos recursos do PMCMV, tanto no âmbito urbano quanto no rural, mediante a exigência de que esta seja proporcional ao déficit habitacional de cada região do País, calculado a partir de dados do IBGE. Trata-se de prática já adotada na esfera administrativa, mas que deve ser consagrada em lei como forma de institucionalização do Programa.

Contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação desse projeto, que contribuirá para aprimorar o maior programa habitacional que o país já teve, o Programa Minha Casa Minha Vida, que é uma política anticíclica fundamental para a recuperação da economia nacional e a redução do déficit habitacional.

Sala das Sessões,

Senador **LINDBERGH FARIAS**



SF/16358.26626-09

LEGISLAÇÃO CITADA

- Constituição de 1988 - 1988/88
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:constituicao:1988;1988>
 - artigo 20
- Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973 - Lei dos Registros Públicos; Lei de Registros Públicos - 6015/73
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1973;6015>
 - artigo 213
 - inciso III do artigo 250
 - inciso I do artigo 288-
- Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 - Lei do Parcelamento do Solo Urbano; Lei Lehmann; Lei do Parcelamento do Solo; Lei do Parcelamento Urbano; Lei do Loteamento e Parcelamento do Solo - 6766/79
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1979;6766>
- Lei nº 8.212, de 24 de Julho de 1991 - Lei Orgânica da Seguridade Social; Lei do Custeio da Previdência Social - 8212/91
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1991;8212>
 - parágrafo 6º do artigo 47
- Lei nº 10.188, de 12 de Fevereiro de 2001 - Lei do Arrendamento Residencial - 10188/01
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2001;10188>
 - parágrafo 3º do artigo 2º
 - parágrafo 1º do artigo 4º
- Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil (2002) - 10406/02
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2002;10406>
- Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2004 - 10931/04
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2004;10931>
- Lei nº 11.483, de 31 de Maio de 2007 - 11483/07
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2007;11483>
- Lei nº 11.952, de 25 de Junho de 2009 - 11952/09
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2009;11952>
- Lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009 - Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida - 11977/09
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2009;11977>
 - inciso III do parágrafo 6º do artigo 3º
- Lei nº 12.024, de 27 de Agosto de 2009 - 12024/09
<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2009;12024>