



**SENADO FEDERAL
GABINETE DO SENADOR ROGÉRIO MARINHO**

EMENDA N° - CMMMPV 1.162/2023
(à MPV nº 1.162, de 2023)

Suprimam-se o § 4º do art. 42 e o art. 43-B da Lei nº 11.977, de 2009, ambos incluídos pelo art. 23 da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

SF/23200.02098-72

JUSTIFICAÇÃO

A Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, recria o extinto Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, com objetivo de promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população.

Primeiramente, cabe rememorar que em governos anteriores sob a gestão do Partido dos Trabalhadores – PT, a política nacional de habitação se focou, sob a ótica do governo federal, nos investimentos em operações de urbanização de assentamentos precários, por meio de repasses de recursos orçamentários ou financiamento a entes públicos, no período de 2007 a 2009, a partir de quando o foco passou a ser a produção habitacional em larga escala pelo setor privado.

A equivocada estratégia dos antigos programas habitacionais, positivada historicamente em suas legislações, nunca permitiu um enfrentamento sistêmico dos diversos componentes do déficit habitacional que refletem as diferenças existentes nas regiões e municípios de um país continental como o Brasil.

Com efeito, o conceito de déficit habitacional está diretamente ligado às deficiências do estoque de moradias e engloba aspectos qualitativos e quantitativos. O primeiro diz respeito às moradias sem condições de serem habitadas, em razão da precariedade das construções, compostas pela soma dos domicílios improvisados e dos rústicos. Já o segundo inclui a necessidade de incremento de novas moradias em função da coabitação (soma dos cômodos e

das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo), do ônus excessivo com aluguel e do adensamento excessivo de domicílios alugados.

Olhar para as questões habitacionais sob todas as suas vertentes em programas federais passou a ser possível apenas com a edição da Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020, por intermédio da qual o Governo Bolsonaro criou o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, que ao não se focar exclusivamente em uma única linha de atendimento, permitiu iniciativas inovadoras e criativas, como o Programa de Regularização Fundiária e Melhorias Habitacionais, que opera com recursos privados, sem onerar o Tesouro Nacional.

Nesse sentido, é louvável que o novo PMCMV positive o reconhecimento dos avanços normativos inseridos pelo PCVA, ao repetir a lógica de permitir não apenas a produção habitacional, materializada em diversos dispositivos da MPV 1.162/2023.

Ainda assim, não podemos permitir que haja retrocessos, que nos parecem evidentes em alguns dispositivos do novo programa habitacional.

Ocorre que, sem se preocupar com o cidadão, o Governo simplesmente aumentou os custos de cartórios, com a elevação dos custos dos registros para mais de 50% nas operações imobiliárias que se valem dos aportes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

O retrocesso perpetrado pelo Governo Lula beneficia somente os Cartórios e onera o Estado e o cidadão, que agora tem que pagar os registros dos títulos em dobro.

Foram elevados os valores dos seguintes atos de registros:

- a) escrituras públicas;
- b) registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais;
- c) abertura de matrícula;
- d) registro de incorporação;
- e) parcelamento do solo;
- f) averbação de construção;
- g) instituição de condomínio;
- h) averbação da carta de “habite-se”; e
- i) demais atos referentes à construção de empreendimentos.



Em Mato Grosso, a título de exemplo, a taxa para registro de um imóvel que custa entre R\$ 100 mil e R\$ 150 mil, que era R\$ 1,8 mil, passará a custar R\$ 3,6 mil.

Nesse sentido, a redução dos emolumentos de cartório que estava presente no programa Casa Verde e Amarela, considerado uma conquista da sociedade na busca por simplificação e custos menores para acesso a moradia, é uma medida imprescindível.

É importante destacar que os programas habitacionais têm como objetivo oferecer moradia digna a pessoas de baixa renda. Esses programas são essenciais para reduzir o déficit habitacional e garantir que mais pessoas tenham acesso a um lar seguro e confortável.

E o aumento dos emolumentos de cartório é uma medida que tem impacto negativo nesses programas. Isso porque os emolumentos são taxas cobradas pelos cartórios pela prestação de serviços como registro de imóveis e emissão de certidões. Ao aumentar essas taxas, o governo está transferindo parte dos recursos do programa habitacional para os cartórios.

Além disso, o aumento dos emolumentos de cartório pode desincentivar a formalização do mercado imobiliário, uma vez que os cartórios são responsáveis por garantir a legalidade das transações imobiliárias. Com taxas mais justas, mais pessoas terão acesso ao registro de seus imóveis, o que pode ajudar a combater a informalidade e a sonegação de impostos.

Em suma, para evitar mais um retrocesso na política habitacional, solicitamos os apoios de nossos pares para a supressão dos dispositivos que aumentam os custos cartorários.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres parlamentares e do relator da matéria, no sentido de acatar a emenda aqui proposta.

Sala da Comissão, 17 de fevereiro de 2023.

**Senador ROGÉRIO MARINHO
(PL-RN)
Líder da Oposição no Senado Federal**

SF/23200.02098-72