



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI Nº 2797, DE 2024

Altera a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; a Lei nº 11.488, de 15 de junho de 2007; a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008; a Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012; e a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para permitir que os programas habitacionais federais apoiem a reforma e a recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente e para conceder benefícios fiscais e tributários na construção ou reconstrução de infraestrutura e de unidades habitacionais em municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal, nos termos do Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

**AUTORIA:** Senador Rogério Carvalho (PT/SE)



[Página da matéria](#)



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

Altera a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; a Lei nº 11.488, de 15 de junho de 2007; a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008; a Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012; e a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para permitir que os programas habitacionais federais apoiem a reforma e a recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente e para conceder benefícios fiscais e tributários na construção ou reconstrução de infraestrutura e de unidades habitacionais em municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal, nos termos do Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001; a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; a Lei nº 11.488, de 15 de junho de 2007; a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008; a Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012; e a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para permitir que os programas habitacionais federais apoiem a reforma e a recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente e para conceder benefícios fiscais e tributários na construção ou reconstrução de infraestrutura e de unidades habitacionais em municípios do Estado do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal, nos termos do Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024.



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

*Parágrafo único.* Para os fins desta Lei, adotam-se as definições de acidente e desastre estabelecidas, respectivamente, nos incisos I e V do art. 1º da Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012.

**Art. 2º** A Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 2º** O FDS destina-se ao financiamento de projetos de investimento de interesse social nas áreas de habitação popular, inclusive regularização fundiária, melhoria habitacional, reforma e recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infraestrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como de equipamentos comunitários.” (NR)

“**Art. 12-B.** A União, por meio da alocação de recursos destinados a ações integrantes das leis orçamentárias anuais, observada a disponibilidade orçamentária e financeira, fica autorizada a transferir recursos ao FDS para subvencionar a regularização fundiária, a melhoria de moradias, a reforma e a recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente, ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física.” (NR)

**Art. 3º** O art. 1º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra e melhoria de unidades existentes, inclusive reforma e recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente.

.....

§ 6º No caso de melhoria habitacional, reforma ou recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente, os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) poderão ser destinados, total ou parcialmente, conforme regulamentação do Poder Executivo e sem prejuízo de outros negócios jurídicos, para:



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Rogério Carvalho

I – União, Estados, Distrito Federal e Municípios, ou entidades da administração pública indireta desses entes, para alocação em programas habitacionais de interesse social por eles desenvolvidos;

II – pessoas físicas que constituam o público-alvo dos programas de melhoria habitacional, reforma ou recuperação de unidades habitacionais federais;

III – pessoa jurídica, no âmbito de programa de assistência técnica pública e gratuita, nos termos da Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.” (NR)

**Art. 4º** A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 4º** .....

.....

§ 10. As condições para utilização dos benefícios de que tratam os §§ 6º, 8º e 12 serão definidas em regulamento.

.....

§ 12. Para os projetos de construção, reconstrução e incorporação de imóveis residenciais destinados às famílias desabrigadas ou desalojadas nos municípios do Rio Grande do Sul em situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pelo Poder Executivo federal, nos termos do Decreto Legislativo nº 36, de 7 de maio de 2024, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o *caput* deste artigo será equivalente a:

I – zero, para imóveis de valor até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

II – 0,5%, para imóveis de valor até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

§ 13. A concessão dos incentivos tributários previstos no §12 fica condicionada à redução proporcional do preço final dos imóveis, conforme regulamento.” (NR)

**Art. 5º** O art. 2º da Lei nº 11.488, de 15 de junho de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:





SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

“**Art. 2º** É beneficiária do Reidi a pessoa jurídica que tenha projeto aprovado para implantação de obras de infraestrutura nos setores de transportes, portos, energia, saneamento básico e irrigação, bem como para a realização de obras de infraestrutura destinadas à mitigação de riscos de desastres ou acidentes, à prevenção de sua ocorrência e à recuperação de áreas por eles atingidas.” (NR)

**Art. 6º** A Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 1º** Esta Lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto, a construção, a melhoria, a reforma e a recuperação de habitação de interesse social e de áreas ocupadas por população de baixa renda como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea *r* do inciso V do *caput* do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.” (NR)

“**Art. 3º** .....

§ 2º .....

III – em áreas atingidas por desastre ou acidente, ou em situação de emergência ou estado de calamidade pública, reconhecidos pelo Poder Executivo federal.” (NR)

**Art. 7º** A Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 8º** .....

XVII – tomar as medidas necessárias para evitar a reocupação de edificações vulneráveis e áreas de risco enquanto não forem adotadas as medidas necessárias para a eliminação do risco.” (NR)





SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

**Art. 8º** A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 4º** .....

.....

X – reforma e recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastre ou acidente.

.....” (NR)

“**Art. 6º** .....

.....

§ 19. ....

I – integralizar cotas no FAR, transferir recursos ao FDS, complementar os descontos concedidos pelo FGTS e subvencionar a produção, a aquisição, a requalificação, a reforma, a recuperação e a melhoria de moradias ou conceder subvenção econômica ao beneficiário pessoa física;

.....” (NR)

“**Art. 9º** .....

.....

§ 2º O disposto no *caput* não se aplica às subvenções econômicas destinadas à realização de obras e serviços de reforma, recuperação e melhoria habitacional” (NR)

**Art. 9º** As despesas decorrentes desta Lei sujeitam-se à disponibilidade financeira e orçamentária.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

## JUSTIFICAÇÃO

O Rio Grande do Sul viveu no último mês de maio uma de suas piores tragédias climáticas, com chuvas fortes que atingiram 478 cidades, incluindo a capital Porto Alegre e cidades da sua região metropolitana. A chuva, que persistiu por quase dois meses, colocou o estado inteiro em situação de calamidade.

Segundo o Boletim da Defesa Civil de 24 de junho de 2024, quase dois milhões e meio de pessoas foram atingidas, 178 pessoas morreram, 34 permanecem desaparecidas e mais de 600 mil tiveram que deixar suas casas. Segundo balanço da Confederação Nacional dos Municípios (CNM), até meados de junho, os prejuízos causados ao Estado totalizavam R\$ 12,2 bilhões, sendo o setor habitacional o mais prejudicado, com R\$ 4,7 bilhões em perdas. Ao todo, foram mais de 100 mil casas danificadas e outras 9 mil totalmente destruídas pelas chuvas e enchentes.

Como sempre acontece em tragédias dessa magnitude, a parcela da população mais duramente atingida pela enchente é a de menor renda. No Rio Grande do Sul, quase 400 mil pessoas permanecem desalojadas até hoje e muitas ainda estão em abrigos por não ter para onde ir. A maior parte dos desabrigados está na capital, onde houve o maior número de residências atingidas.

Sob esse aspecto, cabe, sem dúvida, parabenizar o governo federal pela atenção especial que vem dando ao Rio Grande do Sul. Além do pagamento do apoio financeiro de R\$ 5.100,00 às famílias desabrigadas e desalojadas, nas últimas semanas foram anunciadas medidas como a suspensão de pagamento de financiamentos habitacionais por seis meses, o aumento do prazo de carência para novos financiamentos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e uma grande chamada pública para aquisição de imóveis de pessoas físicas e de construtoras pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Esses imóveis serão comprados pelo governo e doados a famílias desabrigadas com renda de até R\$ 4.400,00.

No entanto, dada a quantidade de pessoas desabrigadas e a oferta limitada de imóveis disponíveis, é necessário prever estratégias diversificadas para resolver, ou ao menos, minimizar o problema, inclusive considerando a





SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

possibilidade de que as milhares de casas danificadas possam ser recuperadas e devolvidas a seus donos, desde que não se encontrem em áreas sujeitas ao risco de novos eventos de alto impacto.

O objetivo do presente projeto é, portanto, possibilitar a oferta de algumas destas alternativas. Para incentivar a produção de novas unidades habitacionais no Rio Grande do Sul, propomos ampliar os benefícios fiscais e tributários definidos no regime especial de incorporações imobiliárias (RET), que prevê o pagamento mensal unificado, com alíquotas reduzidas, do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), da Contribuição para o PIS/Pasep, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

Hoje, qualquer incorporadora no país que optar pelo RET fica sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas. Para incorporações voltadas à produção de habitação de interesse social, esse percentual é de 1% (um por cento). Nossa proposta é reduzir ainda mais a alíquota para as incorporações realizadas no Rio Grande do Sul. Para isso, propusemos zerar o pagamento mensal para empreendimentos com unidades habitacionais de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e reduzir o percentual a 0,5% para empreendimentos com unidades habitacionais de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Considerando que as mudanças climáticas já se iniciaram e que desastres acontecem todos os anos no Brasil, inclusive de grande magnitude, incluímos as obras de infraestrutura destinadas à mitigação de riscos de desastres e acidentes, à prevenção de sua ocorrência e à recuperação de áreas por eles atingidas no Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento da Infraestrutura (REIDI), como forma de estimular a necessária adaptação das cidades e auxiliar os esforços de reconstrução em locais atingidos.

Propomos também incluir, entre as modalidades do Programa Minha Casa, Minha Vida, a reforma e a recuperação de unidades habitacionais danificadas em decorrência de desastres ou acidentes, possibilitando a estruturação de programa federal de apoio às famílias de baixa renda atingidas, para recuperação de suas casas, inclusive utilizando serviços de públicos e gratuitos de assistência técnica.





SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Rogério Carvalho

Nosso objetivo é ampliar esse robusto e bem-sucedido Programa federal, para que possa atender às necessidades especiais de recuperação das localidades atingidas por desastres ou acidentes e por tragédias climáticas, como o Rio Grande do Sul. Entretanto, sabemos que a recuperação de moradias e infraestruturas precisa ser feita de modo seguro, aprimorando a resiliência de cidades e comunidades, para que não sejam novamente atingidas por desastres semelhantes no futuro.

Para tanto, prevemos que o município – ente responsável por promover a intervenção preventiva e a evacuação da população das áreas de risco e das edificações vulneráveis no âmbito da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – também deverá evitar a reocupação de áreas de risco, até que sejam implantadas as medidas necessárias para a eliminação do risco.

Com essas medidas, esperamos contribuir para o enfrentamento do problema habitacional causado pela tragédia climática no Rio Grande do Sul, além de auxiliar nos esforços de adaptação e reconstrução de todas as cidades atingidas por desastres ou acidentes.

Diante da necessidade premente de reestabelecer as condições de vida das pessoas desalojadas e desabrigadas em função de desastres ou acidentes, desde já, conto com o pleno apoio desta Casa na aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões,

Senador ROGÉRIO CARVALHO

# LEGISLAÇÃO CITADA

- Constituição de 1988 - CON-1988-10-05 - 1988/88  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:constituicao:1988;1988>
  - art6
  - art182
  - art183
- urn:lex:br:federal:decreto.legislativo:2024;36  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:decreto.legislativo:2024;36>
- Lei nº 8.677, de 13 de Julho de 1993 - LEI-8677-1993-07-13 - 8677/93  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:1993;8677>
- Lei nº 10.188, de 12 de Fevereiro de 2001 - Lei do Arrendamento Residencial - 10188/01  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2001;10188>
  - art1
- Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade (2001) - 10257/01  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2001;10257>
  - art4\_cpt\_inc5\_alii18
- Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2004 - LEI-10931-2004-08-02 - 10931/04  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2004;10931>
- Lei nº 11.488, de 15 de Junho de 2007 - LEI-11488-2007-06-15 - 11488/07  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2007;11488>
  - art2
- Lei nº 11.888, de 24 de Dezembro de 2008 - LEI-11888-2008-12-24 - 11888/08  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2008;11888>
- Lei nº 12.608, de 10 de Abril de 2012 - LEI-12608-2012-04-10 - 12608/12  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2012;12608>
  - art1\_cpt\_inc1
  - art1\_cpt\_inc5
- Lei nº 14.620, de 13 de Julho de 2023 - LEI-14620-2023-07-13 - 14620/23  
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2023;14620>