

Sumário Executivo de Medida Provisória

Medida Provisória nº 1.162, de 2023.

Publicação: DOU de 15 de fevereiro de 2023.

Ementa: Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

Resumo das Disposições

A Medida Provisória contém 30 artigos.

O **art. 1º** dispõe sobre a finalidade do Programa Minha Casa, Minha Vida: *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.*

O **art. 2º** elenca os objetivos do programa: ampliar a oferta de moradias; reparar inadequações habitacionais; modernizar o setor; e fortalecer os agentes públicos e privados.

O **art. 3º** estabelece por meio de quais linhas de atendimento esses objetivos serão alcançados: provisão subsidiada de unidades novas; provisão financiada de unidades novas ou usadas; locação social; lotes urbanizados; e melhoria habitacional.

O **art. 4º** apresenta as diretrizes do programa: prioridade à baixa renda; integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental; função social da propriedade e direito à moradia; integração com as políticas de desenvolvimento urbano, habitação, infraestrutura, saneamento, mobilidade, gestão do território, meio ambiente, clima, desenvolvimento econômico e social, e segurança pública; oferta de áreas urbanizadas; redução das desigualdades sociais e regionais; cooperação federativa, inovação, sustentabilidade econômica, social e ambiental; transparência e monitoramento; conclusão de investimentos iniciados; e redução de impactos ambientais.

O **art. 5º** estabelece que o programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$8.000,00 e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$96.000,00. Estabelece ainda três faixas de renda para as famílias residentes em áreas urbanas e rurais. O § 1º dispõe que benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária não entram no cálculo do valor de renda bruta familiar. O § 2º estabelece que o Ministro de Estado das Cidades atualizará os valores de renda bruta familiar.

O **art. 6º** dispõe sobre os recursos que irão financiar o programa: dotações orçamentárias da União; Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Fundo de Arrendamento Residencial – FAR; Fundo de Desenvolvimento Social – FDS; Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa; contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada; doações públicas ou privadas; e outros recursos oriundos de fontes nacionais e internacionais.



As disposições constantes no art. 20 a art. 32 da Lei nº 11.977, de 2009, que tratam do FGHab, e nos art. 42 a art. 44-A da Lei nº 11.977, de 2009, que tratam de custas e emolumentos cartorários, se aplicam às operações de que trata a MPV 1.162, de 2023, conforme expresso em seu **art. 7º**.

O **art. 8º** disciplina a prioridade de atendimento financiado por dotação orçamentária da União e com recursos do FNHIS, do FAR ou do FDS. Famílias: que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar; de que façam parte pessoas com deficiência, idosas e crianças ou adolescentes; em situação de risco e vulnerabilidade; em situação de emergência ou calamidade; em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais; e em situação de rua.

O **art. 9º** estabelece que o benefício será concedido apenas uma vez, sendo cumulativo com descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento efetuadas com recursos do FGTS. Apresenta, ainda, uma série de exclusões para, por exemplo, titulares de contratos de financiamento obtidos com recursos do FGTS ou equivalentes, proprietários ou pessoas físicas que tenham recebido, nos últimos dez anos, benefícios similares.

O **Art. 10** prevê que os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa sejam formalizados preferencialmente em nome da mulher e, caso ela seja a chefe da família, possam ser firmados de forma independente de outorga do cônjuge.

O **Art. 11** atribui competência ao Ministério das Cidades para gerir o programa, implementar ações e linhas de atendimento, bem como monitorar, avaliar e dar transparência. Disciplina ainda as competências dos órgãos colegiados gestores de fundos financiadores do programa, dos operadores de fundos financiadores do



programa, das instituições ou agentes financeiros que operam o programa, dos governos estaduais, distrital e municipais enquanto executores, promotores ou apoiadores do programa, das entidades privadas destinadas à provisão habitacional, dos empreendedores habitacionais e das famílias beneficiárias do Programa.

O **art. 12** disciplina que a participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, que poderá estabelecer direitos e obrigações entre os partícipes, bem como sanções aplicáveis após devido processo administrativo. Em seus §§1º a 4º estabelece sanções pelo descumprimento contratual, pela malversação dos recursos, pelo descumprimento de normas, ou por ato comissivo ou omissivo que contribuir para aplicação indevida dos recursos.

O **art. 13** estabelece quais itens podem compor o valor de investimento e custeio das operações do Programa. Em particular, o § 3º dispõe que *a União poderá destinar bens imóveis a entidades privadas sem fins lucrativos para oferta de benefícios habitacionais, dispensada autorização legislativa específica, desde que o atendimento contemple prioritariamente famílias da Faixa Urbano 1 e observe o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e na regulamentação específica.*

O **art. 14** dispõe que na hipótese de destinação de imóvel da União de que trata o § 3º do art. 13, *o destinatário do imóvel poderá permitir a locação ou o arrendamento de parcela do imóvel não prevista para uso habitacional, desde que o resultado auferido com a exploração da atividade econômica reverta-se em benefício do empreendimento.*

O **art. 15** estabelece que, na produção de unidades imobiliárias novas em áreas urbanas, poderão ser exigidas do responsável pela construção as seguintes apólices: *seguro garantia executante construtor; seguro garantia para término de*



obras, incluída infraestrutura não incidente; seguro garantia pós-entrega – manutenção corretiva; seguro de responsabilidade civil e material; seguro de danos estruturais; seguro riscos de engenharia; e seguro habitacional de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel.

O Ministério das Cidades regulamentará os requisitos técnicos aplicáveis ao desenvolvimento de projetos, de obras e serviços (**art. 16**), assegurada a acessibilidade e disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis a pessoas com deficiência e a sustentabilidade social, econômica, ambiental e climática dando preferência a fontes de energia renováveis.

Pelo **art. 17**, fica a cargo do Poder Executivo Federal estabelecer: *critérios e periodicidade para a atualização das subvenções econômicas; metas e benefícios destinados às famílias; remuneração devida aos agentes operadores e financeiros para atuação no âmbito do Programa, quando couber; metas e formas de aferição de redução de gases de efeito estufa associada aos projetos financiados.*

O Ministério das Cidades deve estabelecer, ainda (**art. 18**): *forma de divulgação das informações relativas a dispêndio de recursos, projetos financiados, unidades produzidas e reformadas, famílias atendidas e indicadores de desempenho, a serem publicadas periodicamente; critérios de habilitação de entidades privadas sem fins lucrativos para atuação nas linhas de atendimento do Programa; valor, número de prestações e hipóteses de dispensa de participação pecuniária pelas famílias beneficiárias das subvenções habitacionais, para complementação do valor de investimento da operação ou para retorno total ou parcial dos recursos aportados pelo Programa; procedimentos para seleção de beneficiários e regras para execução do trabalho social; e valores e limites de renda e de subvenções destinadas à conclusão das operações já contratadas.*



O **art. 19** atualiza o inciso II do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

O **art. 20** altera a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, modificando o § 4º e criando o § 4º-A para dispor sobre as reuniões do conselho Curador do FDS e suas convocações.

O **art. 21** altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. O parágrafo único do art. 24 passa a constituir o § 1º e foi introduzido um § 2º dispondo que nos contratos com cláusula de alienação fiduciária em garantia cabe *ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.*

O **art. 22** modifica o § 4º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, dispondo que imóveis produzidos com recursos do FAR poderão ser destinados por cessão, doação, locação, comodato, arrendamento ou venda, em contrato subsidiado ou não, total ou parcialmente, para pessoa física ou jurídica.

O **art. 23** altera uma série de dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passando as atribuições de regulamentação para o Ministério das Cidades.

O **art. 24** altera a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, incluindo o art. 17-A, para possibilitar o uso de assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada.

O **art. 25** modifica a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, incluindo um inciso IV no art. 6º, dispondo que extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis.



O **art. 26** dispõe que todos os empreendimentos habitacionais firmados e contratados até 25 de agosto de 2020 permanecem submetidos às regras da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. As operações iniciadas a partir de 26 de agosto de 2020 continuam submetidas às regras da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, ressalvadas as medidas previstas na MPV 1.162, de 2023, que as beneficiem, que serão aplicadas em seu favor

A partir da data de publicação da MPV 1.162, de 2023, todas as operações com benefício disciplinado no art. 3º passam a integrar o Programa Minha Casa, Minha Vida, disciplina o **art. 27**.

O **art. 28** estabelece que o Ministério das Cidades pode convalidar atos administrativos das operações futuras praticados sob a Lei nº 11.977, de 2009, e a Lei nº 14.118, de 2021.

O **art. 29** revoga uma série de dispositivos: o parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514, de 1997; os seguintes dispositivos da Lei nº 11.977, de 2009: os § 2º e § 17 do art. 6º-A; o inciso III do caput do art. 7º-B; e o § 1º-B do art. 20; e os seguintes dispositivos da Lei nº 14.118, de 2021: os art. 1º a art. 16; e o art. 25.

O **art. 30** dispõe sobre a cláusula de vigência, que é imediata.

A Exposição de Motivos da Medida Provisória destaca o déficit habitacional e a importância de se fazer investimentos no setor: mais de 281 mil pessoas em situação de rua (estudo preliminar IPEA, 2022); déficit habitacional de 5,9 milhões de domicílios (2019); outros 24,8 milhões padecendo de algum tipo de inadequação habitacional; e mais de 5,1 milhões de domicílios em aglomerados subnormais (IBGE 2019).



Aduz que, em um cenário de incremento de eventos climáticos extremos, a ausência ou a interrupção dos investimentos públicos em urbanização, saneamento ambiental, prevenção de riscos, mobilidade e produção e melhoria habitacional, bem como do apoio a estados e municípios na gestão dos riscos potencializou a sucessão de tragédias dos últimos anos.

Além disso, a Exposição de Motivos justifica a edição da Medida Provisória pela necessidade de uma “arrancada mais rápida” na implementação das ações habitacionais, tendo em vista a situação de vulnerabilidade das famílias de baixa renda, agravada pelos anos de pandemia, e início imediato da execução do orçamento previsto para o ano de 2023. Aponta também urgência na retomada das atividades econômicas, das quais a indústria da construção civil é um importante vetor de desenvolvimento.

Brasília, 17 de fevereiro de 2023.

Benjamin M. Tabak
Consultor Legislativo

Victor C. Pinto
Consultor Legislativo