

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. PEDRO UCZAI)

Altera a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para instituir o Fundo Federal Garantidor Contra Inadimplência Condominial (FFGIC) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, estabelece medidas de proteção contra a inadimplência condominial, declara a impenhorabilidade dos imóveis financiados pelo Programa e dispõe sobre a regulamentação e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica a União autorizada a participar, no limite global de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), de Fundo Federal Garantidor Contra Inadimplência Condominial (FFGIC), que tenha por finalidade cobrir eventuais inadimplências de taxas condominiais por mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ocorridas até a data da publicação desta Lei, nos termos de regulamento.

§ 1º A integralização de cotas pela União será autorizada nos termos do regulamento.

§ 2º A representação da União na assembleia de cotistas dar-se-á na forma estabelecida no inciso V do caput do art. 10 do Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967.

§ 3º O fundo de que trata o caput deste artigo:

I - não poderá contar com qualquer tipo de garantia ou aval por parte do poder público e responderá por suas obrigações até o limite dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;



II - deverá conter previsão para a participação de outros cotistas, pessoas físicas ou jurídicas, inclusive de direito público.

Art. 2º O fundo de que trata o art. 1º desta Lei poderá ser criado, administrado, gerido e representado judicial e extrajudicialmente por agente financeiro oficial.

§ 1º O fundo de que trata o art. 1º desta Lei terá natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos cotistas e da instituição administradora e será sujeito a direitos e obrigações próprios.

§ 2º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo de que trata o art. 1º desta Lei e os seus frutos e rendimentos não se comunicarão com o patrimônio do agente financeiro oficial, observadas as seguintes restrições:

- I - não integrarão o ativo do agente financeiro oficial;
- II - não responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação do agente financeiro oficial;
- III - não comporão a lista de bens e direitos do agente financeiro oficial, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do agente financeiro oficial;
- V - não serão passíveis de execução por quaisquer credores do agente financeiro oficial, por mais privilegiados que sejam;
- VI - em se tratando de bens imóveis, sobre eles não poderão ser constituídos quaisquer ônus reais.

§ 3º O patrimônio do fundo de que trata o art. 1º desta Lei será formado:

- I - pela integralização de cotas;
- II - pelo resultado das aplicações financeiras dos seus recursos;
- III - por outras fontes estabelecidas no estatuto do fundo.



§ 4º O fundo de que trata o art. 1º desta Lei responderá por suas obrigações com os bens e direitos alocados para a finalidade prevista no art. 1º desta Lei e o cotista ou os seus agentes públicos não responderão por qualquer obrigação ou eventual prejuízo do fundo.

§ 5º É permitida aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios a participação no fundo, de que trata o art. 1º desta Lei, por meio da integralização de cotas a que se refere o inciso I do § 3º deste artigo, na forma estabelecida em regulamento.

§ 6º O saldo positivo decorrente de aporte existente ao final da poupança de que trata esta Lei será integralmente revertido aos cotistas, públicos ou privados.

Art. 3º O estatuto do fundo de que trata o art. 1º desta Lei deverá dispor sobre a sua governança e prever, entre outros aspectos:

I - a competência para a instituição administradora do fundo deliberar sobre a gestão e a alienação dos bens e direitos do fundo, de modo a zelar pela manutenção de sua rentabilidade e liquidez;

II - a remuneração da instituição administradora do fundo e do agente financeiro responsável pela operacionalização do pagamento da poupança.

Art. 4º. A instituição administradora do fundo, de que trata o art. 1º desta Lei, poderá contratar de forma direta, sem licitação, agente financeiro para operacionalizar o incentivo de que trata esta Lei.

Art. 5º A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 11.

.....

IX - às famílias beneficiárias do Programa:

.....

.....

g) contratar seguro contra a inadimplência condominial.” (NR)



“Art. 13.

.....

.

XX - contratação de seguro contra inadimplência condominial.

.....” (NR)

Art. 6º. A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 784.

.....

§ 5º Não se aplica o disposto no VIII deste artigo às despesas condominiais dos imóveis de mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, ou de lei que vier a substituí-la destinada ao financiamento de imóveis para pessoas físicas de baixa renda, durante a vigência do contrato de financiamento.” (NR).

Art. 7º Não se aplica o disposto no inciso III, do art. 9º, da 14.620, de 13 de julho de 2023, ao mutuário que tenha perdido a propriedade do imóvel em decorrência de sua penhora em função de inadimplência condominial ocorrida até a data da publicação desta Lei.

Art. 8º. As eventuais despesas decorrentes do disposto nesta Lei serão de natureza discricionária e ficarão sujeitas à disponibilidade orçamentária e financeira.

Art. 9º Os imóveis adquiridos por meio do Programa Minha Casa Minha Vida são declarados impenhoráveis, em qualquer circunstância, e não poderão ser objeto de penhora, execução hipotecária, financiamento direto ou qualquer outra medida de constrição judicial.

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

JUSTIFICAÇÃO

A inadimplência condominial tem sido um problema recorrente entre os mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), gerando



impactos negativos tanto para os condomínios quanto para os próprios mutuários. A falta de pagamento das taxas condominiais pode resultar em prejuízos para a manutenção das áreas comuns, serviços essenciais e até mesmo para a conservação do imóvel, colocando em risco a qualidade de vida e a segurança dos moradores.

Como forma de resolver esse problema que afeta as pessoas de baixa renda, o presente projeto de lei visa a autorizar a União a instituir o Fundo Federal Garantidor Contra Inadimplência Condominial (FFGIC), com a finalidade de promover a quitação de dívidas condominiais dos mutuários do Programa Minha Casa Minha Vida, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, a partir da data da publicação dessa lei, possibilitando a quitação das dívidas que se verificarem para os atuais contratos em vigor. Tal medida visa também a assegurar a continuidade dos serviços condominiais e evitar problemas decorrentes da falta de pagamento, como ações judiciais, retomadas de imóveis e prejuízos à coletividade.

Adicionalmente, o projeto altera a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, estabelecendo a obrigatoriedade do seguro contra inadimplência condominial para novos contratos do Programa Minha Casa Minha Vida, o que integra esse esforço para garantir a estabilidade financeira dos condomínios residenciais e a segurança habitacional dos beneficiários do programa. Por meio desse seguro, os futuros mutuários estarão protegidos em caso de dificuldades financeiras de caráter involuntário que comprometam o pagamento das taxas condominiais.

Alteramos a Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil – CPC), de modo a não se aplicar a previsão de que as dívidas condominiais sejam título executivo, quando se tratarem de imóveis do Programa MCMV, enquanto viger o contrato de financiamento. Desse modo, os mutuários terão uma garantia de que as dívidas condominiais sejam analisadas pela justiça em ação de conhecimento, de modo que os mutuários poderão questionar se a cobrança ocorrer de forma injusta ou poderão celebrar acordos judiciais para o seu pagamento de forma voluntária, evitando-se que a execução resulte na penhora imediata do próprio imóvel.



Também concedemos anistia aos mutuários do MCMV que tenham perdido a propriedade do imóvel em decorrência de sua penhora em função de inadimplência condominial ocorrida até a data da publicação desta Lei.

Por fim, o presente projeto de lei busca garantir maior segurança jurídica e proteção social aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, ao declarar a impenhorabilidade dos imóveis adquiridos no âmbito do programa. Essa medida é essencial para preservar o direito à moradia, especialmente para as famílias de baixa renda, que muitas vezes enfrentam situações de vulnerabilidade econômica e social. A proteção contra penhora, a execução hipotecária ou outras medidas de constrição judicial reforçam o caráter social do programa, garantindo que os imóveis adquiridos permaneçam como patrimônio familiar e contribuindo para a estabilidade habitacional e o combate à desigualdade social no Brasil.

Portanto, o presente projeto de lei visa a promover a segurança habitacional dos beneficiários do MCMV, contribuindo para a redução da inadimplência condominial, a manutenção da ordem nos condomínios e a preservação do direito à moradia digna.

Nesse sentido, pedimos o apoio dos nobres Pares a fim de ver aprovada a presente proposição.

Sala das Sessões, em de dezembro de 2024.

Deputado PEDRO UCZAI

2024-1737

