



Câmara aprova MP do Minha Casa Minha Vida com jabutis e outros penduricalhos

A medida provisória do Minha Casa Minha Vida (MCMV) aprovada nesta quarta-feira, 7 de junho, pelo plenário da Câmara Federal, acendeu o sinal amarelo de arquitetos e urbanistas e demais atores ligados ao tema do Direito à Moradia. O texto substitutivo da Comissão Mista do Congresso, relatado pelo deputado Fernando Marangoni (União-SP), contém mudanças significativas em comparação à medida editada pelo governo Lula e inclui “jabutis” que alteram leis que não têm qualquer relação com o programa.

Listamos, abaixo, alguns pontos críticos do projeto aprovado:

- O texto do substitutivo coloca apenas uma janela de 5 anos, a partir da aprovação da referida lei, para a execução da modalidade do PMCMV que prevê requalificação de imóveis subutilizados em áreas centrais para produção de unidades habitacionais. Questiona-se qual é a razão para restrição temporal dessa modalidade no programa, uma vez que a demanda certamente continuará existindo. (Art. 4º; §6º);
- A proposta pretende expandir as operações do PMCMV para bancos privados. Uma das preocupações é de como o setor bancário vai lidar com a alta taxa de inadimplência do programa. O risco iminente é que grande parcela das unidades produzidas, transformadas em ativos financeiros, serão tomadas pelos bancos ao invés de cumprir o objetivo de redução do déficit habitacional. (Art. 6º; §16º);
- A nova redação permite a destinação de terras públicas a entes privados, sem a necessidade de autorização legislativa e sem a obrigação de atender a menor faixa de renda do programa. Antes, a permissão era restrita às organizações sem fins lucrativos, estados e municípios. (Art. 13º; § 3º);
- Alteração do Decreto-Lei 3.365/1941, que versa sobre desapropriações por utilidade pública. A proposta visa a permitir que empreiteiras executem desapropriações, utilizem a receita proveniente da revenda de imóveis e terras desapropriadas e até incorporá-las a fundos de investimento imobiliário. (Art. 21º);
- Alteração da Lei 6.766/1979, que trata do Parcelamento do Solo Urbano. Em primeira análise, as alterações apresentam objetivo de apartar os passivos do loteador para dar maior segurança àqueles que vierem adquirir os lotes. A falta de debate sobre essa questão suscita dúvidas sobre os interesses envolvidos na mudança. Carece ainda de análise mais aprofundada sobre o impacto territorial nas cidades brasileiras. (Art. 24º);
- A alteração do Código Civil (Lei 10.406/2002) pretende incluir os “direitos oriundos da imissão provisória na posse” como “direitos reais” e “objeto de hipoteca”. Acredita-se que as inclusões no Código Civil visam a dar maior agilidade às desapropriações e despejos, reduzindo as possibilidades de apelos jurídicos. Medida que vai na contramão dos objetivos do programa. (Art. 30º);
- Alteração na Lei 12.462/2011, que versa sobre o Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC). O RDC foi criado com propósito transitório na época das grandes



intervenções para os megaeventos. Entretanto, a proposta do substitutivo apresentado pretende incluir qualquer obra de infraestrutura, em caráter permanente, nesse regime de contratação. Uma das principais críticas ao RDC é o fato de repassar às empreiteiras o desenvolvimento do projeto completo e o seu real orçamento. Dessa maneira, o construtor é o responsável pelo projeto e pode exigir aditivos aos quais o Estado terá poucos elementos para contestá-los. (Art. 33º);

- Em destaque aprovado no plenário da Câmara Federal, foi a aprovada supressão dos dispositivos que extinguiriam o Programa Casa Verde Amarela. Dessa forma, o programa do governo passado que tem uma orientação completamente diferente do atual, continuará em vigência, se confrontando com as prioridades do PMCMV.

Ressalta-se que algumas das propostas contidas no relatório da Comissão Mista sequer foram apresentadas por meio de emendas ou debatidas em audiência pública. O texto segue agora ao Senado e precisa ser votado até a noite do próximo dia 14 para não perder validade. Com o prazo exíguo para votação da MP, ficou ainda mais reduzida a possibilidade de participação e transparência no processo.

Em que pese o mérito da retomada do programa federal para habitação de interesse social e seus eventuais avanços, devemos ficar vigilantes para que o Congresso não se aproveita da oportunidade para passar a boiada enquanto milhões de brasileiros sigam sem o direito fundamental à moradia garantido pelo Estado.

Rio de Janeiro, 7 de junho de 2023.