ADEMI DF Notícias Jurídicas

Informativo Jurídico da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal Brasília • julho de 2023

Notícias

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DA LEI Nº 14.620/2023 – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, estabelece várias disposições quanto ao Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como altera dispositivos de várias leis específicas, dentre as quais, a Lei da Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/1964), a Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) (Lei dos Registros Públicos), Lei nº 6.766/1979 (Loteamentos), o Código Civil e o Código de Processo Civil.

Por meio da Lei nº 14.620/2023, recriou-se o Programa Minha Casa, Minha Vida (extinto pelo anterior Governo Federal para dar lugar ao Casa Verde e Amarela).

As alterações procedidas pela referida Lei já estão em vigência, ou seja, em aplicabilidade.

Em linhas gerais, as principais novidades do Programa Minha Casa Minha Vida estão na **ampliação do teto** para famílias com renda de até R$ 8.000,00 financiarem um imóvel com uso do fundo de garantia e o **aumento do maior valor do imóvel a ser financiado** que passou de R$ 264 mil para R$ 350 mil.

Outras alterações também foram promovidas, dentre as quais é de se destacar:

✓ Redução da taxa de juros:

Dentro das novas condições de financiamento do programa federal está a redução em 0,25 ponto percentual das taxas de juros oferecidas para famílias com renda de até R$ 2.640,00.

A redução da taxa de juros é diferente nas regiões Norte e Nordeste do país - foi reduzida de 4,25% para 4%. Nas outras regiões, a redução foi de 4,5% para 4,25%.

✓ Subsídios Maiores

As famílias que acessarem o financiamento habitacional pelo Minha Casa, Minha Vida com recursos do FGTS terão acesso a um maior desconto oferecido no valor da entrada para aquisição do imóvel.

Para as famílias que têm renda mais baixa, o governo oferece uma espécie de desconto com o objetivo de ajudar a diminuir o valor das parcelas do financiamento.

No caso de imóveis rurais, os valores dos imóveis a serem financiados podem chegar: **(a)** para novas moradias, o valor máximo passou de R$ 55 mil para R$ 75 mil; e, **(b)** para melhoria de uma moradia, o valor passou de R$ 23 mil para R$ 40 mil.

✓ Renda familiar:

O programa permite o uso do FGTS para comprar imóveis de até R$ 350 mil, divididos em 3 (três) faixas, conforme a renda. Os valores de renda limites de entrada para acesso ao Minha Casa Minha Vida, em áreas urbanas e rurais são os seguintes (art. 5º):

Faixa 1: R$ 2.640,00
Faixa 2: R$ 2.640,01 a 4.400,00
Faixa 3: R$ 4.400,01 até 8.000,00

Famílias com renda de até R$ 8.000,00 têm direito a participar do programa; trabalhadores informais também podem financiar, desde que comprovem renda por meio de extratos bancários e declaração de Imposto de Renda.

A Renda familiar pode ser composta pela soma dos ganhos mensais de cada membro que irá comprar o imóvel, excluídos benefícios assistenciais e previdenciários como Bolsa Família, auxílio-doença e seguro-desemprego.

✓ Valor Teto para financiamento de imóveis:

O valor do teto do imóvel a ser financiado para o Faixa 3 passou de R$ 250.000,00 para R$ 350.000,00.

A expectativa é de que com o aumento do valor de teto dos imóveis, haja uma ampliação do número de beneficiários e, consequentemente, aquecimento do mercado imobiliário nacional.

A meta do governo é de que sejam contratadas, até 2026, 2.000.000 unidades habitacionais, sendo 55.000 até o final deste ano.

✓ Tipos de imóveis:

O financiamento permite a compra de imóveis novos ou usados, urbanos ou rurais.

✓ Preferências e restrições para o contrato:

Contrato em nome da mulher, mas podem compor a renda o marido, esposa, filhos, irmãos, parentes e amigos que irão morar no imóvel.
Impossibilidade de ter imóvel residencial em seu nome, ter participado de outro programa de benefício habitacional, ser funcionário da Caixa Econômica Federal, fazer parte do Programa de Arrendamento Residencial e ter registro no Cadastro Nacional de Mutuários (art. 9º).

São requisitos mínimos à contratação:

- ✓ Comprovação de possibilidade de pagar as parcelas do financiamento;
- ✓ Todos os participantes do financiamento devem ter mais de 18 anos;
- ✓ Comprovante de renda e nome limpo;
- ✓ Não há necessidade de cadastro para o programa. O financiamento é feito pela Caixa.

✓ Valor total financiado:

O Minha Casa, Minha Vida financia até 80% do valor do imóvel. O restante é a entrada do financiamento, que pode ser abatida com subsídios do governo e o uso do FGTS.

Segundo o Ministro das Cidades, Jader Filho, há a possibilidade de acordo com estados e municípios para que parte dos imóveis do Minha Casa, Minha Vida sejam financiados sem entradas através da complementação dos subsídios pelos estados e municípios, para ajudar no valor da entrada dos imóveis e em alguns casos até zerar a entrada.

✓ Prazo máximo: é de 35 (trinta e cinco) anos.

✓ Comprometimento de renda:

Comprometimento máximo de 30% da renda combinada dos compradores do imóvel para pagamento das parcelas.

✓ Uso do FGTS

Possibilidade de usar o saldo do FGTS de todos os participantes do financiamento para quitar parcelas, diminuir o valor das parcelas ou reduzir o número de parcelas.

✓ Projetos dos imóveis

O governo federal determinou novas regras para a construção das unidades habitacionais.

Área mínima:

- 40 m² para casas;
- 41,50 m² para apartamentos;
- Janela dos quartos com persianas;
- Ar-condicionado nos quartos;

Áreas comuns com:

- Varanda;
- Biblioteca;
- Bicicletário;
- Equipamentos para a prática esportiva;

Localização:

O terreno do imóvel financiado pelo Minha Casa, Minha Vida deve estar inserido na malha urbana, com: **(a) proximidade à infraestrutura urbana completa já instalada e consolidada; (b) acesso a equipamentos públicos de educação, saúde e assistência social; (c) acesso a comércio e serviços e transporte público coletivo.**

✓ Prioridades

O Minha Casa, Minha Vida será custeado por várias fontes e, quando o dinheiro na operação envolver o Orçamento da União, recursos do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), do FDS (Fundo de Desenvolvimento Social) ou do FAR (Fundo de Arrendamento Social), sendo que a Lei estabelece as seguintes prioridades para (art. 8º):

- ✓ famílias que tenham a mulher como responsável;
- ✓ famílias das quais façam parte: pessoas com deficiência, com transtorno do espectro autista, idosos, crianças ou adolescentes com câncer ou doença rara crônica degenerativa;
- ✓ famílias em situação de risco social e vulnerabilidade;
- ✓ famílias em situação emergencial ou de calamidade que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais;
- ✓ famílias em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;
- ✓ famílias em situação de rua;
- ✓ mulheres vítimas de violência doméstica e familiar;
- ✓ famílias residentes em área de risco;
- ✓ povos tradicionais e quilombolas.

Uma inovação importante: os contratos e registros dos imóveis financiados pelo Minha Casa, Minha Vida serão feitos prioritariamente no nome da mulher e, se ela for "chefe de família" (art. 10º), poderão ser firmados mesmo sem a outorga do cônjuge (modifica, neste caso, a exigência geral prevista no Código Civil).

✓ **Principais trechos vetados:**

A questão da energia solar, que obrigaria as distribuidoras a comprar o excedente produzido pelo sistema solar dos consumidores, de forma a incentivar o uso de materiais sustentáveis.

Unificação dos sistemas dos cartórios (diversidade grande de cartórios pelo país);

Seguro estrutural nos novos Minha Casa Minha Vida.

DESTAQUE QUANTO À ALTERAÇÃO DA LEI Nº 14.620/2023 NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC)

Importante alteração foi a inclusão do § 4º, ao art. 784, do CPC, estabelecendo que **nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico, é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura.**

> *Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*
> *(....)*
> *§ 4º. Nos títulos executivos constituídos ou atestados por meio eletrônico,* ***é admitida qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei****, dispensada a assinatura de testemunhas quando sua integridade for conferida por provedor de assinatura. (g.n.)*

A validade jurídica de documentos assinados em forma eletrônica está regulamentada pela Medida Provisória nº 2.200-2/01, cujo artigo 10 prevê que "as declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários".

E, o seu § 2º, desse mesmo artigo 10, **estabelece a ausência de óbice na utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados NÃO emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento.**

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)
Eduardo Aroeira Almeida
Presidente

Mourão e Moraes Advogados
Andréia Mourão
Assessora Jurídica da ADEMI DF