

# REESTRUTURAÇÃO DO PMCMV - FAIXA 1

**Caminhos para a preservação do direito à moradia  
e para a efetividade da Política Pública Nacional**

---

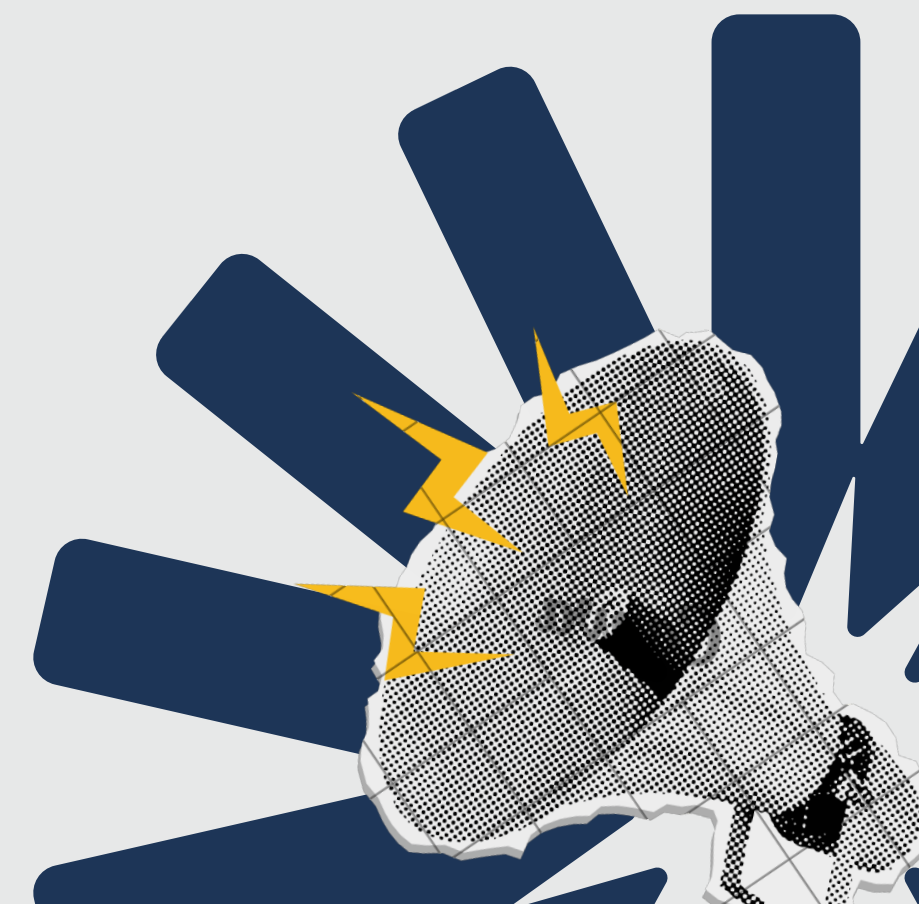
Apresentação baseada na Nota Técnica n.  
01/2025/NUHAB/DPESC - PAC 08/2023



# CONTEXTO DA CONSTRUÇÃO DO DIAGNÓSTICO



- Três anos de atuação;
- Quase uma dezena de condomínios investigados;
- Centenas de processos judiciais e escutas diretas com moradores de diversas cidades e regiões de SC e RS;
- Pesquisas acadêmicas de âmbito nacional;
- Audiências públicas em SC e RS;
- Interlocuções com outras seis Defensorias Públicas.



# PRINCIPAIS PROBLEMAS

**ADMINISTRAÇÃO  
CONDOMINIAL  
PRECÁRIA OU  
INEXISTENTE**



**CUSTOS  
INCOMPATÍVEIS  
COM A RENDA  
DAS FAMÍLIAS**



**INADIMPLÊNCIA E  
INCAPACIDADE  
FINANCEIRA PARA  
MANUTENÇÃO DO  
CONDOMÍNIO**



**ATUAÇÃO  
PREDATÓRIA DE  
EMPRESAS  
GARANTIDORAS**



**JUDICIALIZAÇÃO  
MASSIVA E PERDA  
DA MORADIA**





# DIAGNÓSTICO



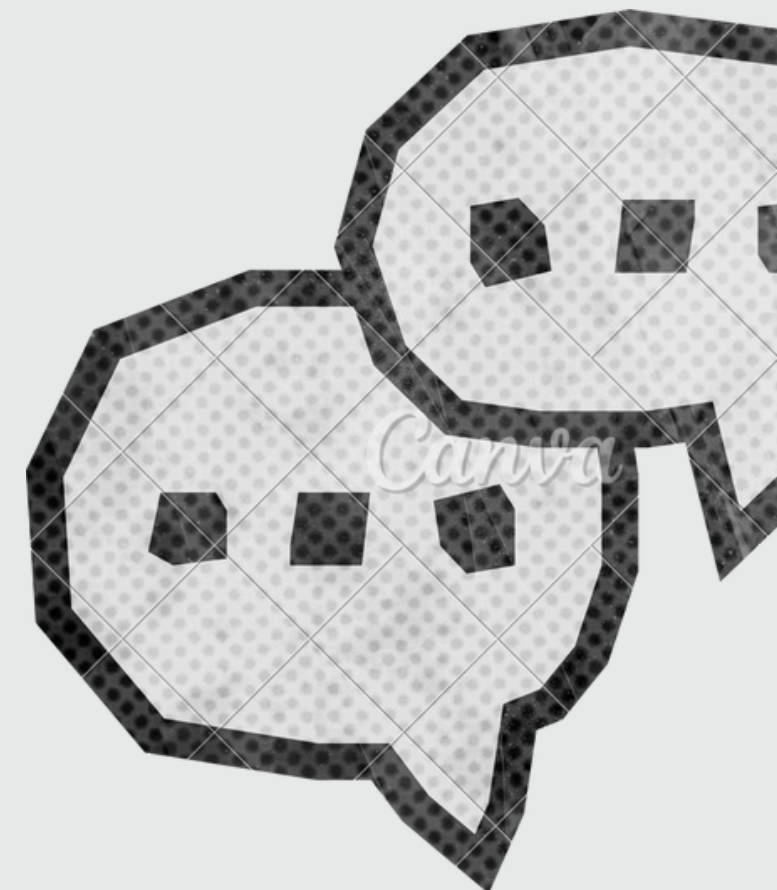
O PMCMV Faixa 1 **não garante o direito à moradia** de grande parte dos seus beneficiários;



O PMCMV Faixa 1 está **descaracterizado**: as unidades entregues as famílias de baixa renda estão sendo apropriadas por investidores em poucos anos;



Sob o prisma das contas públicas, os investimentos feitos no modelo atual do PMCMV Faixa 1 estão com sua **eficiência gravemente comprometida** - resultados muito abaixo do esperado.



# MÉRITOS DO PL 4.818/2024

- ✓ Reconhece o problema e a injustiça sobre os beneficiários
- ✓ Permite nova participação em programa público de financiamento habitacional
- ✓ Prevê Fundo Federal Garantidor Contra Inadimplência Condominial
- ✓ Impenhorabilidade do imóvel em qualquer circunstância





# LIMITAÇÕES DO PL 4.818/2024

- ✓ As despesas do fundo dependem de disponibilidade orçamentária e financeira.
- ✓ Prevê limitação temporal: somente dívidas ocorridas até a data de publicação da Lei estariam cobertas.
- ✓ Impenhorabilidade do imóvel "em qualquer circunstância"



**Atua sobre os efeitos do problema, não sobre as causas.**





**PROPOSTAS**

**PROPOSTAS**

# PONTOS CENTRAIS DE ATUAÇÃO

**ADMINISTRAÇÃO  
CONDOMINIAL**



**PROTEÇÃO  
SOCIAL**



**REDUÇÃO DE  
DESPESAS**



**FUNDO DE  
SUSTENTABILIDADE  
CONDOMINIAL E  
CUSTEIO CERTO**



**PROTEÇÃO  
JURÍDICA  
ESPECÍFICA**





# PROGRAMA FEDERAL DE APOIO PERMANENTE À GESTÃO CONDOMINIAL



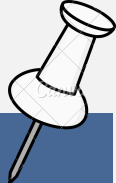
- Assessoria à administração condominial;
- Suporte contábil para planejamento financeiro-orçamentário, auditorias e auxílio em prestação de contas;
- Diagnósticos de sustentabilidade financeira e social.

# PROGRAMA NACIONAL DE FORMAÇÃO E CAPACITAÇÃO DE SÍNDICOS E CONSELHEIROS



## A formação incluiria conteúdos sobre:

- Gestão financeira condominial;
- Manutenção predial e segurança;
- Transparência e prestação de contas;
- Governança comunitária;
- Mediação e resolução de conflitos;
- Direitos humanos e política habitacional.



**O poder público poderá firmar convênios com instituições públicas de ensino, Conselhos Profissionais ou entidades comunitárias.**

## REDE PERMANENTE DE PROTEÇÃO SOCIAL ÀS FAMÍLIAS FAIXA 1



- Acompanhamento socioassistencial contínuo integrado ao SUAS;
- Atendimento prioritário a famílias em risco de perda da moradia;
- Mediação de conflitos;
- Articulação com políticas de emprego e renda;
- Facilitação de acesso a mecanismos públicos de renegociação de dívidas condominiais.

# CONCESSÃO AUTOMÁTICA DE TARIFAS SOCIAIS



- Aplicação obrigatória e automática de tarifas sociais de água e energia elétrica tanto para moradores quanto para o condomínio.

# REDISTRIBUIÇÃO DOS CUSTOS URBANOS



- Vias internas muitas vezes funcionam como logradouro público.
- Manutenção e iluminação das vias e equipamentos públicos reassumidas pelo Município.
- Correção de distorção urbanística promove redução imediata nos custos do condomínio.

# REFORMULAÇÃO DO FUNDO CONTRA INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

## FFGSC — Fundo Federal Garantidor de Sustentabilidade Condominial

→ Financiamento das medidas estruturantes.

→ Fonte de custeio:

- percentual sobre o valor do contrato firmado entre o Ministério das Cidades e as construtoras/empresas contratadas para a construção de novos empreendimentos;
- percentual sobre o valor do contrato firmado entre o BNDES e empresa mutuária nos projetos de obras civis, engenharia e infraestrutura, isentas as pequenas e médias empresas.
- percentual sobre o valor refinanciado junto ao Programa de Recuperação Fiscal - REFIS - pelas empresas que aderirem ao programa.



# CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COMO CESSIONÁRIA E GARANTIDORA DE CRÉDITO CONDOMINIAL



- Acaba (ou reduz significativamente) as cobranças ilegais.
- Fim da dependência do condomínio em relação às empresas garantidoras de crédito.

# INCREMENTO DA PROTEÇÃO JURÍDICA AOS BENEFICIÁRIOS FAIXA 1



- Taxa de condomínio de imóveis Faixa 1 deixam de ter natureza de título executivo extrajudicial, desde que o devedor seja o beneficiário original.
- Impenhorabilidade do imóvel contra cobrança de taxas condominiais quando o devedor for o beneficiário original.

# IMPACTOS ESPERADOS



- ✓ condomínios funcionais e financeiramente viáveis;
- ✓ redução da inadimplência;
- ✓ eliminação das cobranças abusivas;
- ✓ proteção efetiva do direito à moradia;
- ✓ preservação do investimento público;
- ✓ aumento da eficiência do PMCMV – Faixa 1.



# CONCLUSÕES



O PL é um avanço importante.



Há a necessidade de aprovação de outras medidas estruturantes para a criação de um novo paradigma de sustentabilidade habitacional que:

- Garanta a efetividade que se espera do Programa em assegurar moradia adequada às famílias de baixa renda;
- Interrompa o ciclo de exclusão habitacional que as famílias mais vulneráveis estão inseridas.