



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
GABINETE DO PREFEITO

Of. nº 1811 /GP.

Porto Alegre, 18 agosto de 2021.

Senhor Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso da prerrogativa que me é conferida pelos incs. II e IV do art. 94 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o anexo Projeto de Lei que institui o Programa de Recuperação de Débitos oriundos de contratos de natureza habitacional de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de Recursos Próprios, concessões e permissões com o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), para a regularização de contratos, quitação de dívidas e quitação de financiamento de imóvel com desconto, que ora se submete à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores, rogando aprovação.

A justificativa que acompanha o projeto evidencia as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,



Sebastião Melo,  
Prefeito de Porto Alegre.

Excelentíssimo Senhor Vereador Márcio Bins Ely,  
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.



**PROJETO DE LEI Nº 021 /2021.**

**Institui o Programa de Recuperação de Débitos oriundos de contratos de natureza habitacional de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de Recursos Próprios, concessões e permissões com o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), para a regularização de contratos, quitação de dívidas e quitação de financiamento de imóvel com desconto.**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Recuperação de Débitos oriundos de contratos de natureza habitacional de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de Recursos Próprios, concessões e permissões com o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB).

**§ 1º** Além da quitação de débitos de parcelas em atraso, o Programa inclui quitação antecipada com desconto em casos de contratos de compra e venda com financiamento.

**§ 2º** As condições de que trata a presente Lei poderão ser objeto de negociação no âmbito de processo judicial com finalidade de cobrança de débitos.

**Art. 2º** O Programa de Recuperação de Débitos tem a finalidade reduzir a inadimplência, regularizar a situação contratual dos beneficiários de imóveis do DEMHAB e possibilitar ao mutuário/beneficiário a quitação antecipada do imóvel próprio para registro da propriedade.

**CAPÍTULO II  
DA QUITAÇÃO DE DÉBITOS**

**Art. 3º** Todos os beneficiários/mutuários poderão quitar seus débitos com exclusão de juros moratórios, incluída apenas correção monetária do débito, com parcelamento em prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, e com descontos de acordo com a tabela do art. 5º desta Lei.

**Art. 4º** O ocupante de imóvel do DEMHAB, que não seja objeto de contrato de compra com terceiros, poderá regularizar sua situação possessória com a comprovação da cadeia sucessória contratual, a comprovação de residência de no mínimo 3 (três) anos no local, e com o



atendimento das condições para cadastro em imóvel de interesse social, mediante processo administrativo.

**Parágrafo único.** Se houver registro no DEMHAB de litígio em relação à posse do imóvel ou de elemento que justifique dúvida quanto à legitimidade do ocupante, será indeferida a regularização contratual em nome do ocupante.

### CAPÍTULO III DA QUITAÇÃO NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

**Art. 5º** No caso de contratos com devedores inadimplentes serão concedidos descontos sobre o total do débito vencido, incluindo principal e correção monetária, conforme Anexo I desta Lei.

**Art. 6º** No caso de contratos imobiliários de financiamento do SFH e de Recursos Próprios, aos mutuários adimplentes serão concedidos descontos sobre o total do débito do financiamento a vencer, incluindo todos os encargos contratuais, conforme Anexo II desta Lei.

### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 7º** Após a negociação efetivada, o inadimplemento de qualquer parcela do plano de quitação Programa de Recuperação de Débitos implica desistência do plano de quitação e os valores pagos representarão amortização do débito integral, o qual poderá ser inscrito em dívida ativa e inserido em cadastros restritivos de crédito.

**Art. 8º** Os devedores que já realizaram parcelamento de débitos anteriormente, cumprido ou não, poderão aderir a novo parcelamento durante a vigência desta Lei.

**Art. 9º** A adesão ao Programa será permitida conforme disponibilização administrativa a ser regulamentada por Instrução Normativa do DEMHAB, indicando as datas de inclusão em disponibilidade, por empreendimento habitacional, com prioridade para empreendimentos com matrícula individualizada.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2022.

**§ 1º** Excetua-se ao disposto no *caput* deste artigo os arts. 4º e 8º, que entram em vigor na data de sua publicação.

**§ 2º** Esta Lei terá vigência pelo prazo de 3 (três) anos a contar da data de sua publicação.



**ANEXO I**

| Faixa de débito |           | Desconto concedido para pagamento à vista | Desconto concedido para parcelamento em 12 x | Desconto concedido para parcelamento em 24 x |
|-----------------|-----------|---|--|--|
| Até             | 5.000,00  | 55%                                       | 45%  | 40%  |
| 5.000,01        | 15.000,00 | 50%                                       | 35%  | 30%  |
| 15.000,01       | 25.000,00 | 45%                                       | 25%  | 20%  |
| 25.000,01       | 35.000,00 | 40%                                       | 15%  | 10%  |
| 35.000,01       | ou maior  | 35%                                       | 05%  | 0%   |





**ANEXO II**

| Faixa de débito |           | Desconto concedido para a quitação antecipada | Desconto concedido para parcelamento em 12 x | Desconto concedido para parcelamento em 24 x |
|-----------------|-----------|---|--|--|
| Até             | 5.000,00  | 65%   | 55%  | 50%  |
| 5.000,01        | 15.000,00 | 60%   | 45%  | 40%  |
| 15.000,01       | 25.000,00 | 55%   | 35%  | 30%  |
| 25.000,01       | 35.000,00 | 50%   | 25%  | 20%  |
| 35.000,01       | ou maior  | 45%   | 15%  | 10%  |



## JUSTIFICATIVA:

O presente Projeto de Lei visa instituir um Programa de Recuperação de Débitos oriundos de contratos de natureza habitacional de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de Recursos Próprios, concessões e permissões com o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB).

A ideia do Programa está inserida no contexto de crise social, tempo de enfrentamento da pandemia, com evidente ganho social aos munícipes contratantes de empreendimentos habitacionais.

O objetivo do projeto de lei é, inicialmente, a quitação de dívidas de natureza habitacional dos ocupantes de imóveis do DEMHAB. São atualmente, em números gerais, R\$ 158 milhões de reais em dívidas. Todavia, estima-se em torno de R\$ 101 milhões de reais de valores prescritos. Com o projeto, estima-se recuperar efetivamente em torno de 30 milhões de reais em valores ao DEMHAB.

Ademais, há muitos casos de pessoas que tem imóveis financiados em contrato de compra e venda e que teriam interesse em antecipar pagamento e quitar o financiamento para fins de obter a devida titulação do imóvel em seu nome como proprietário.

Por fim, é também objetivo da presente lei permitir a regularização de contratos de forma a que o morador do imóvel de propriedade do DEMHAB possa transferir, desde que atenda as condições sociais de interesse social, o contrato sobre o imóvel para o seu nome.

A Lei terá caráter transitório, com prazo de 3 (três) anos, tendo em vista que já há vários dispositivos em legislações próprias que tratam da matéria de contratação habitacional mas a presente lei visa especificamente instituir um programa de recuperação para organizar os débitos existentes e que são fruto desse tempo de dificuldades econômicas. Dessa forma, não se trata de renunciar a receitas públicas, mas organizar a carteira de débitos e a recuperação do DEMHAB institucionalmente, bem como apoiar os munícipes em dificuldades em relação à moradia.

Ressaltamos que o art. 9º menciona prioridade para regularização nos empreendimentos do DEMHAB que já possuem matrícula individualizada para que se possa facilitar a titulação em nome do morador ocupante, que poderá adimplir seus débitos, regularizar seu contrato e antecipar parcelas de financiamento. Portanto, o objetivo principal será facilitar os procedimentos para a titulação dos imóveis em caso de débitos.

Por fim, ressaltamos que a diferenciação de vigência de dispositivos leva em conta a necessidade de solução breve de problemas relativos à regularização de documentação de contratos vigente, mas de outro lado, os dispositivos que implicam renúncia de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE  
GABINETE DO PREFEITO

valores devem estar adequados ao orçamento de 2022. Daí a diferença de vigência apontada nos arts. 8º e 10.

A regulamentação sobre as providências administrativas, de pessoal e de sistemas, necessárias para a implementação da lei será procedida por instrução normativa do DEMHAB.

Desse modo, são essas, Sr. Presidente, as considerações que faço ao mesmo tempo em que submeto o Projeto de Lei à apreciação desta Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da matéria.