



Estado do Piauí
Gabinete do Governador
Palácio de Karnak

MENSAGEM Nº 81 /GG

Teresina (PI), 06 de ~~DEZEMBRO~~ de 2021.

Excelentíssimo Senhor
Deputado **THEMÍSTOCLES DE SAMPAIO PEREIRA FILHO**
Presidente da Assembleia Legislativa do Estado do Piauí
NESTA CAPITAL

LIDO NO EXPEDIENTE

Em, 07/12/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimas Senhoras Deputadas e Senhores Deputados,

Tenho a satisfação de dirigir-me a Vossas Excelências para que seja submetido à superior deliberação desse Poder Legislativo o Projeto de Lei que *“Autoriza a Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí - ADH/PI a remir e parcelar débitos decorrentes dos encargos mensais dos contratos particulares de compra e venda para entrega futura (autofinanciamento) integrantes da Carteira Imobiliária da extinta COHAB-PI sob sua gestão e administração, altera a Lei nº 6.723, de 16 de novembro de 2015, e dá outras providências.”*

O presente Projeto de Lei visa a remir e parcelar débitos decorrentes dos encargos mensais dos contratos particulares de compra e venda para entrega futura (autofinanciamento) integrantes da Carteira Imobiliária da extinta COHAB-PI sob sua gestão e administração, altera a Lei nº 6.723, de 2015, e dá outras providências.

A Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí – ADH/PI absorveu a atribuição de gerenciar e administrar a carteira imobiliária da extinta COHAB-PI, por força da Lei 7.211, de 22 de abril de 2019, e do Decreto nº 18.478, de 06 de setembro de 2019.

Na condição de gestora e administradora da Carteira Imobiliária da extinta COHAB-PI é dever da ADH/PI, propor medidas que destravem o gerenciamento dos negócios efetivados no âmbito da Carteira Imobiliária sob sua gestão e administração, bem como implementar ações e diretrizes administrativas que tenham um significativo alcance social no âmbito do direito a moradia para os segmentos da faixa de interesse social como é o caso dos titulares dos contratos particulares de compra e venda de imóveis para entrega futura (autofinanciamento) dos empreendimentos habitacionais “Verde Te Quero Verde”, “Alô Teresina”, “Pasárgada”, “Vamos Ver o Sol”, “O Sonho Não Acabou”, “Dignidade”, “Deus Quer” e “Sol, Céu, Brisa e Mar”.

Ao analisar a situação dos contratos particulares de compra e venda para entrega futura dos referidos empreendimentos habitacionais, observou-se a continuidade da aplicação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC como fator de reajuste monetário restando onerosa em excesso a atualização do financiamento e o reajuste das prestações mensais o que resultou num altíssimo índice de inadimplência e motivou sucessivas Ações Revisórias em cujas decisões liminares, de mérito e em grau de recurso, na maioria dos casos restou determinada a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo – IPCA.

07/12/2021
PARA LEITURA EM EXPEDIENTE
Mário de Oliveira Costa
Mário Gera da Mesa

1º Secretário



O cumprimento das sucessivas decisões liminares e sentenças de primeiro e segundo graus revela que a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA na atualização do financiamento e reajuste das prestações mensais é o mais favorável e adequado à realidade socioeconômica do adquirente do imóvel, conforme se vê do anexo integrante desta justificativa que demonstra a variação dos reajustes monetários dos contratos de autofinanciamento habitacional, além de revelar que, mesmo depois de aplicado o IPCA como fator de correção e atualização do saldo devedor e dos encargos mensais o valor obtido permanece muito elevado diante da realidade socioeconômica dos titulares dos imóveis autofinanciados. Por esta razão, a necessidade de aplicação do desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor apurado após a aplicação do IPCA para que os titulares possam efetivamente pagar os débitos apurados em condições mais favoráveis à realidade socioeconômica. A persistir a forma de reajuste e atualização contratual, persistirá, também, o índice de 60% (sessenta por cento) de inadimplência verificado nos contratos dos empreendimentos de que trata a presente proposição legislativa.

Sendo assim, e considerando que é objetivo da ADH/PI na condição de gestora e administradora da Carteira Imobiliária da extinta COHAB-PI recuperar os créditos imobiliários através do incentivo a liquidação das pendências financeiras dos contratos de financiamento habitacional, mediante a criação de condições adequadas ao perfil e à situação socioeconômica dos seus titulares, o envio de mensagem ao Poder Legislativo da presente proposta de lei faz-se oportuna e necessária para que os titulares destes contratos possam liquidar seus débitos em condições adequadas à sua realidade socioeconômica com o restabelecimento do equilíbrio econômico contratual, e ao mesmo tempo, a ADH/PI possa agir com o devido amparo legal, considerando o dever de agir e o poder de autotutela da administração pública de rever seus atos, para fins de anulação, revogação ou ratificação, observando-se os princípios basilares e estruturais que regem a administração pública disciplinadores e prescritos no Direito Administrativo, dentre outros, legalidade, supremacia do interesse público, razoabilidade, segurança jurídica, eficiência, publicidade e economicidade.

Outrossim, o presente Projeto de Lei tem o objetivo de ampliar os incentivos concedidos pela Lei nº 6.723, de 2015, para os titulares dos contratos de financiamento habitacional dos imóveis que integram os conjuntos habitacionais construídos por sucessivas gestões administrativas através da extinta Companhia de Habitação do Piauí - COHAB-PI, pelo extinto Instituto de Assistência e Previdência do Estado do Piauí - IAPEP e pelo extinto Banco do Estado do Piauí - BEP, que ainda necessitam de condições mais adequadas à sua realidade socioeconômica para liquidar os contratos de financiamento habitacional e assim acessarem a titularidade plena de suas moradias.

Desta forma, encaminhamos também esta proposta que, alterando a Lei nº 6.723, de 2015, concede maiores incentivos para quitação de débitos e liquidação dos contratos para os titulares dos imóveis que integram as carteiras imobiliárias da extinta COHAB-PI, IAPEP e BEP.

A aprovação das medidas legais ora propostas certamente produzirá relevante alcance social e efetiva segurança jurídica sobre o direito de propriedade e sobre o ordenamento e planejamento urbano das áreas de localização dos conjuntos habitacionais, fator de desenvolvimento urbano e incremento de receitas provenientes dos cadastros imobiliários decorrente do processo de regularização fundiária.



Estado do Piauí
Gabinete do Governador
Palácio de Karnak

Ressalte-se, por oportuno, que a aprovação dos incentivos à liquidação de débitos contratuais em apreço possibilitará também aos titulares dos imóveis a quitação plena do financiamento habitacional permitindo que assim possam acessar as ações de regularização fundiária no âmbito do Programa Regularizar, ação que o Governo do Estado, por intermédio da ADH/PI e em parceria com a Corregedoria-Geral de Justiça e os Municípios, está desenvolvendo nas áreas e nos imóveis dos conjuntos e empreendimentos habitacionais na Capital e no interior do Estado.

Desta forma e considerando a relevância que se reveste a matéria, de grande alcance econômico e social para o Estado do Piauí, solicito aos membros dessa augusta Casa sua apreciação, em caráter de urgência, confiando, pelas razões expostas, na aprovação do Projeto de Lei em referência.

JOSÉ WELLINGTON BARROSO DE ARAÚJO DIAS
Governador do Estado do Piauí

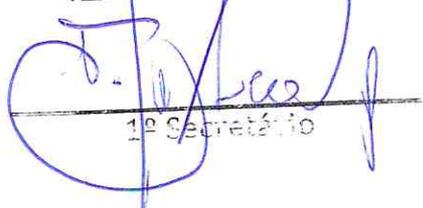


Estado do Piauí
Cabinete do Governador
Palácio de Karnak

PROJETO DE LEI Nº 52 , DE 06 DE DEZEMBRO DE 2021.

LIDO NO EXPEDIENTE

Em, 07/12/2021


1º Secretário

Autoriza a Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí - ADH/PI a remir e parcelar débitos decorrentes dos encargos mensais dos contratos particulares de compra e venda para entrega futura (autofinanciamento) integrantes da Carteira Imobiliária da extinta COHAB-PI sob sua gestão e administração, altera a Lei nº 6.723, de 16 de novembro de 2015, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO PIAUÍ, Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica a Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí – ADH/PI – autorizada, na forma desta Lei, a remir e parcelar débitos decorrentes da atualização e reajuste do financiamento e das prestações dos contratos particulares de compra e venda para entrega futura (autofinanciamento) dos empreendimentos habitacionais a seguir:

- I - Verde Te Quero Verde;
- II - Alô Teresina;
- III - Pasárgada;
- IV - Vamos Ver o Sol;
- V - O Sonho Não Acabou;
- VI - Dignidade;
- VII - Deus Quer; e
- VIII - Sol, Céu, Brisa e Mar.

Art. 2º A remissão e parcelamento de débitos de que trata esta Lei será baseada no desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da dívida integral demonstrada no sistema gestor imobiliário, após a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPCA sobre o débito apurado.

Art. 3º A Agência de Desenvolvimento Habitacional da ADH/PI com base na regra prevista no art. 2º oportunizará aos inadimplentes o pagamento a vista ou o parcelamento mediante a concessão de descontos escalonados na forma seguinte:

- I – em até 12 (doze) meses com desconto de 80% (oitenta por cento);
- II – em até 36 (trinta e seis) meses com desconto de 60% (sessenta por cento);
- III - em até 48 (quarenta e oito) meses com desconto de 50% (cinquenta por cento);

Parágrafo único. Será concedido 90% (noventa por cento) de desconto aos inadimplentes que manifestarem a opção ao pagamento à vista da dívida apurada.

Art. 4º A aplicação do IPCA prevista nesta Lei aplica-se aos contratos particulares de compra e venda de imóveis para entrega futura (autofinanciamento) liquidados no tempo e



que ainda apresentem prestações vencidas e não pagas, inclusive, os contratos judicializados e aqueles com dívidas decorrentes de contrato de parcelamento de débito.

Art. 5º Fica a ADH-PI autorizada a conceder descontos de 100% (cem por cento) dos acréscimos moratórios incidentes sobre os encargos mensais devidos dos contratos particulares de compra e venda de imóveis para entrega futura (autofinanciamento), nos casos de pagamento à vista da dívida apurada, dos empreendimentos habitacionais:

- I - Verde Te Quero Verde;
- II - O Sonho não Acabou;
- III - Dignidade;
- IV - Deus Quer;
- V - Sol, Céu, Brisa e Mar.

Art. 6º A ADH/PI fica autorizada a adotar as medidas administrativas necessárias para apuração dos valores e negociações das dívidas, assim como a formalização de acordos judiciais e extrajudiciais para promover a liquidação plena dos contratos nas condições previstas nesta Lei.

Art. 7º Ficam assegurados nos acordos e negociações firmados nas condições dispostas nesta Lei, os benefícios previstos na Lei nº 6.723, de 16 de novembro de 2015.

Art. 8º A Lei nº 6.723, de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Fica a Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí – ADH-PI, gestora e administradora das carteiras imobiliárias do Estado, autorizada na forma desta Lei, a remir e parcelar dívidas decorrentes dos contratos de financiamento habitacional firmados:

- I- pela extinta Companhia de Habitação do Piauí – COHAB-PI;
- II- pelo extinto Instituto de Assistência e Previdência do Estado do Piauí – IAPEP;
- III- pelo extinto Banco do Estado do Piauí - BEP.” (NR)

“Art. 2º A ADH-PI fica autorizada a:

.....” (NR)

“Art.3º.....
I- em até 36 (trinta e seis) meses com desconto de 70% (setenta por cento) dos acréscimos moratórios incidentes sobre os encargos mensais devidos;
II- em até 48 (quarenta e oito) meses com desconto de 60% (sessenta por cento) dos acréscimos moratórios incidentes sobre os encargos mensais devidos;
III- em até 60 (sessenta) meses com desconto de 50% (cinquenta por cento) dos acréscimos moratórios incidentes sobre os encargos mensais devidos.

§ 1º
§ 3º Será concedido 100% (cem por cento) de desconto sobre os acréscimos moratórios incidentes nas prestações denominadas encargos mensais aos titulares dos contratos de financiamento habitacional inadimplentes que manifestarem opção ao pagamento total à vista das dívidas apuradas.

§ 4º Na ocorrência de indício de multiplicidade contratual configurado no Cadastro Nacional de Mutuários-CADMUT, será concedido 90% (noventa por cento) de



Estado do Piauí
Gabinete do Governador
Palácio de Karnak

desconto sobre o valor apurado, resguardado o direito do titular dos contratos parcelar o valor em até 12 (doze) vezes sem acréscimos.” (NR)

“Art. 4º
§ 1º Os parcelamentos e remissões de dívidas autorizados beneficiam a todos os titulares de contrato de financiamento habitacional integrantes das Carteiras Imobiliárias gerenciadas e administradas pela Agência de Desenvolvimento Habitacional do Piauí – ADI/PI, em qualquer condição de inadimplência, inclusive aos que não honraram integralmente o pagamento dos valores consignados aprazados e pactuados na forma determinada nas respectivas portarias e nos Termos de Ajustes, Confissão e Assunção das dívidas celebrados bilateralmente entre a extinta COHAB-PI e seus devedores confessos, no período compreendido entre os anos de 2004 a 2007.
§ 2º
§ 4º Cabe à Diretoria Executiva da ADH-PI ratificar as sub-rogações legais encetadas dos contratos dos imóveis aos cessionários que atendam às condições previstas nos §§ 1º e 3º deste artigo, observados os dispositivos de lei regentes da matéria.
§ 5º Na hipótese em que o beneficiário não seja mutuário original, apenas detentor de posse do imóvel, a ADH-PI deverá promover os atos necessários à transferência ao ocupante, nas situações previstas nos §§ 1º, 3º e 4º deste artigo, alcançando-se efeitos pretéritos para anuir os atos produzidos para esse fim.” (NR)

“Art. 6º Os casos omissos ou aqueles que impliquem definição de direitos serão submetidos ao exame da assessoria jurídica da ADH-PI e decisão de sua Diretoria Executiva.” (NR).

“Art. 7º A ADH-PI, por sua Diretoria Executiva, normatizará os procedimentos operacionais devidos ao cumprimento desta Lei e adotará as providências necessárias à sua aplicação.” (NR).

“Art. 7º-A Ficam convalidados todos os atos praticados e os parcelamentos firmados nos termos desta Lei.” (NR).

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DE KARNAK, em Teresina(PI), 06 de DEZEMBRO de 2021.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO PIAUÍ
Gabinete do Deputado
Dr. Francisco Costa

Teresina-PI, 07 de dezembro de 2021.

Ao Excelentíssimo Senhor
Dep. Themístocles Filho
Presidente da Assembleia Legislativa do Piauí
Teresina-PI

LIDO NO EXPEDIENTE

Em, 07/12/21

1º Secretário

APROVADO
Em, / /
1º Secretário

REQUERIMENTO

FRANCISCO COSTA e CÍCERO MAGALHÃES, Deputados pelo PT, com assento nesta Casa Legislativa, **REQUER REGIME DE URGÊNCIA** na forma regimental prevista nos incisos III e IV do art. 144 e inciso II do art. 145, das mensagens do governo:

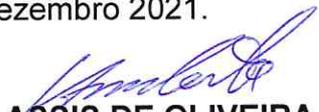
- **MENSAGEM nº 81/ GG, PLO de nº 52**, de 06 de dezembro de 2021;
- **MENSAGEM nº 82/ GG, PLO de nº 53**, de 06 de dezembro de 2021;
- **MENSAGEM nº 61/GG, PLO de nº 50**, de 04 novembro de 2019;

JUSTIFICATIVA

A urgência na votação e aprovação das referidas matérias é decorrente da relevância das proposições e a proximidade do encerramento do ano legislativo, sendo necessária a urgência para tal procedimento.

Desta forma, é necessário que esta Casa Legislativa aprove o Regime de Urgência da matéria acima citada, permitindo assim maior celeridade na sua tramitação.

Plenário da Assembleia Legislativa do Estado do Piauí, em Teresina, 07 de dezembro 2021.


FRANCISCO DE ASSIS DE OLIVEIRA COSTA
Deputado Estadual – Líder do Governo


CÍCERO MAGALHÃES OLIVEIRA
Deputado Estadual- Líder do Bloco do PT, PTB e PC do B