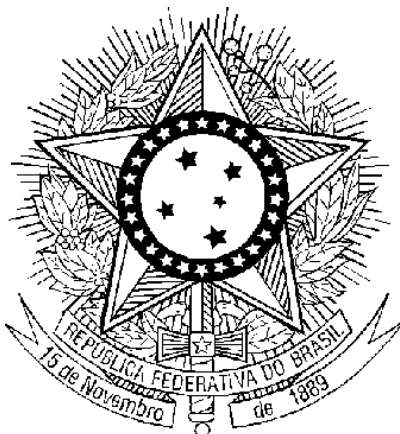




CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.797-A, DE 2008

(Do Sr Márcio França)

Altera dispositivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências"; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. FERNANDO CHUCRE).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

SEGURANÇA PÚBLICA E COMBATE AO CRIME ORGANIZADO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta lei altera disposições da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, relativamente à concessão de crédito imobiliário.

Art. 2º. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescida do art. 6º com a seguinte redação, renumerando-se os demais:

“Art. 6º. A Caixa Econômica Federal e Caixas Econômicas Estaduais aplicarão redutores na taxa de juros aplicada nos financiamentos feitos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com recursos da caderneta de poupança na compra de imóveis residenciais novos ou usados, para policiais civis e militares ativos e inativos não proprietários de casa própria, na seguinte proporção:

I – redutor de 80% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de até R\$ 130.000,00;

II - redutor de 60% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de R\$ 130.000,01 a R\$ 200.000,00; e

III - redutor de 20% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de R\$ 200.000,01 a R\$ 350.000,00.”

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O policial está constantemente arriscando a vida para defender o cidadão e muitas vezes não tem a segurança e o conforto de ter a casa própria. É justo que os governos federal e estadual se preocupem com o bem estar de quem cuida do bem estar da coletividade.

Vale registrar que a presente iniciativa objetiva facilitar a aquisição da sonhada casa própria por parte daqueles que zelam pela segurança do cidadão, possibilitando, assim, uma maior segurança e tranquilidade não só ao policial que lida diariamente com o crime, quer na sua prevenção, como na repressão, mas também às famílias destes e toda a sociedade.

Hoje, a realidade habitacional é cruel para um grande contingente de policiais que moram de aluguel na periferia de nossas cidades e se tornam alvos da ação de marginais, porque são identificados pela farda. Se efetivamente queremos melhorar o sistema de segurança pública no Brasil, devemos criar condições para que aquele policial, que mora de forma precária, possa ter uma moradia digna. O primeiro passo é procurar garantir o direito a aquisição da casa própria mediante condições de

financiamento mais acessíveis aos policiais, principalmente àqueles de patente inferior – em maior número na corporação.

A moradia é um direito social explicitado no art. 6º da Constituição Federal. Concomitantemente, a nossa Magna Carta, no Título V, Capítulo III – *Da Segurança Pública*, no seu art. 144, § 7º determina que é necessário garantir a eficiência das atividades dos órgãos responsáveis pela segurança pública. Acredito que a melhoria das condições de vida do policial, mediante o acesso a moradia digna, de certo afetará positivamente na eficiência e eficácia da sua atividade fim – a segurança do cidadão, a defesa do Estado e das Instituições Democráticas.

Pelo exposto, conto com o apoio dos nobres pares para aprovação da iniciativa em comento.

Sala de Reuniões, em 14 de fevereiro de 2008

Deputado Márcio França

PSB/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....

**TÍTULO V
DA DEFESA DO ESTADO E DAS INSTITUIÇÕES DEMOCRÁTICAS**

.....

**CAPÍTULO III
DA SEGURANÇA PÚBLICA**

Art. 144. A segurança pública, dever do Estado, direito e responsabilidade de todos, é exercida para a preservação da ordem pública e da incolumidade das pessoas e do patrimônio, através dos seguintes órgãos:

- I - polícia federal;
- II - polícia rodoviária federal;
- III - polícia ferroviária federal;
- IV - polícias civis;
- V - polícias militares e corpos de bombeiros militares.

§ 1º A polícia federal, instituída por lei como órgão permanente, organizado e mantido pela União e estruturado em carreira, destina-se a:

** § 1º com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998.*

I - apurar infrações penais contra a ordem política e social ou em detrimento de bens, serviços e interesses da União ou de suas entidades autárquicas e empresas públicas, assim como outras infrações cuja prática tenha repercussão interestadual ou internacional e exija repressão uniforme, segundo se dispuser em lei;

II - prevenir e reprimir o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o contrabando e o descaminho, sem prejuízo da ação fazendária e de outros órgãos públicos nas respectivas áreas de competência;

III - exercer as funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras;

** Inciso III com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998.*

IV - exercer, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União.

§ 2º A polícia rodoviária federal, órgão permanente, organizado e mantido pela União e estruturado em carreira, destina-se, na forma da lei, ao patrulhamento ostensivo das rodovias federais.

** § 2º com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998.*

§ 3º A polícia ferroviária federal, órgão permanente, organizado e mantido pela União e estruturado em carreira, destina-se, na forma da lei, ao patrulhamento ostensivo das ferrovias federais.

** § 3º com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998.*

§ 4º Às polícias civis, dirigidas por delegados de polícia de carreira, incumbem, ressalvada a competência da União, as funções de polícia judiciária e a apuração de infrações penais, exceto as militares.

§ 5º Às polícias militares cabem a polícia ostensiva e a preservação da ordem pública; aos corpos de bombeiros militares, além das atribuições definidas em lei, incumbe a execução de atividades de defesa civil.

§ 6º As polícias militares e corpos de bombeiros militares, forças auxiliares e reserva do Exército, subordinam-se, juntamente com as polícias civis, aos Governadores dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios.

§ 7º A lei disciplinará a organização e o funcionamento dos órgãos responsáveis pela segurança pública, de maneira a garantir a eficiência de suas atividades.

§ 8º Os Municípios poderão constituir guardas municipais destinadas à proteção de seus bens, serviços e instalações, conforme dispuser a lei.

§ 9º A remuneração dos servidores policiais integrantes dos órgãos relacionados neste artigo será fixada na forma do § 4º do art. 39.

** § 9º acrescido pela Emenda Constitucional nº 19, de 04/06/1998.*

TÍTULO VI DA TRIBUTAÇÃO E DO ORÇAMENTO

CAPÍTULO I DO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

Seção I Dos Princípios Gerais

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

I - impostos;

II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição;

III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

§ 2º As taxas não poderão ter base de cálculo própria de impostos.

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

*Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário,
Institui a Alienação fiduciária de coisa Imóvel e dá
outras providências.*

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

.....

Seção IV Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

A proposição supra tem por finalidade acrescentar um dispositivo à Lei nº 9.514, de 1997, de forma a obrigar a Caixa Econômica Federal e as Caixas Econômicas Estaduais a aplicarem redutores na taxa de juros utilizada nos financiamentos firmados no âmbito Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com recursos da caderneta de poupança, para a compra de imóveis residenciais novos ou usados para policiais civis e militares ativos e inativos não proprietários de casa própria. A proposta define que os redutores deverão ser de:

- 80% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de até R\$ 130.000,00;
- 60% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de R\$ 130.000,01 a R\$ 200.000,00;
e
- 20% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de R\$ 200.000,01 a R\$ 350.000,00.

Segundo o Autor da proposição, a medida visa a facilitar o acesso à moradia, que é um direito social assegurado pela Constituição Federal, aos profissionais da área de segurança pública mencionados, possibilitando, assim, uma maior segurança e tranquilidade não só para o policial, mas também para suas famílias e, por extensão, para toda a sociedade.

Cabe a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano pronunciar-se sobre a matéria no que se refere à sua consistência do ponto de vista da política habitacional. Na sequência, o projeto de lei deverá ser apreciado também pelas Comissões de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado, de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Têm sido recorrentes nesta Casa as proposições que procuram oferecer facilidades na aquisição da casa própria para policiais civis e militares, entre outras categorias profissionais da área de segurança pública. A despeito de reconhecermos as necessidades habitacionais desses profissionais, temos que tecer algumas ponderações que, ao nosso ver, desaconselham a iniciativa.

Em primeiro lugar, deve-se registrar que o déficit habitacional brasileiro, estimado em quase sete milhões de unidades, atinge essencialmente famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos. Essa faixa, que responde por mais de 90% do nosso déficit, é composta por famílias chefiadas por profissionais das mais diferentes categorias e, até mesmo, por pessoas que não possuem sequer emprego formal. Assim, por mais que as famílias dos policiais civis e militares mereçam a tranquilidade da casa própria, não são menos merecedoras as demais famílias na mesma faixa de renda.

Outro aspecto a considerar é o do tipo de medida requerida para fazer frente a esse déficit habitacional. Não se trata apenas da construção de novas moradias, mas é preciso que haja um equacionamento das intervenções, de forma que as unidades produzidas estejam compatíveis com o perfil da demanda. Em outras palavras, as moradias produzidas têm que ser financiadas a um custo tal que as famílias com renda de até cinco salários mínimos possam arcar com o financiamento. Há quem defenda que isso não é possível sem que haja subsídio e parece-nos que a proposição sob exame segue nessa linha, ao recomendar a adoção de um redutor da taxa de juros.

Isso nos leva a outro tipo de consideração, relativo ao custeio do subsídio oferecido. Ora, se os financiamentos habitacionais utilizam-se de recursos

da caderneta de poupança (como mencionado na proposta em tela) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que são recursos privados, as taxas de juros aplicadas aos contratos devem ser compatíveis com as taxas de remuneração dessas contas. Se o mutuário retorna o financiamento mediante o benefício de um redutor da taxa de juros, quem vai cobrir a diferença para o investidor?

Ademais, experiências do passado nos mostram que a concessão de subsídios não deve ser linear, aplicável igualmente a todos os casos, mas adequar-se às circunstâncias de cada contrato. Com isso, evita-se que mutuários que têm condições de arcar com o ônus das prestações integrais sejam beneficiados indevidamente, reduzindo os recursos disponíveis para aqueles que deles realmente necessitam. Por exemplo, a proposta fala em redução de 20% da taxa de juros aplicável a financiamentos de imóveis novos ou usados com valor entre R\$ 200.000,01 e R\$ 350.000,00, montantes que, em muitas cidades brasileiras correspondem a imóveis de luxo. Ora, por que os compradores de tais imóveis não poderiam arcar com a taxa de juros integral?

Em geral, os subsídios em financiamentos habitacionais são custeados com recursos públicos, que podem ser aplicados a fundo perdido. Considerando que os recursos públicos disponíveis para o setor habitacional são bastante escassos, entendemos que é imperativo sua otimização. Neste contexto, devemos destacar a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que tem o objetivo de centralizar os recursos destinados ao subsídio habitacional, facilitando a gestão de tais recursos e tornando mais produtiva a sua utilização.

Feitas essas reflexões de caráter geral, examinemos especificamente a Lei nº 9.514/97. Essa norma legal cria e regula o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos respectivos fundos de investimento. O referido sistema é voltado para operações de mercado, destinadas às famílias de média e alta renda, sem contar com subsídios de qualquer ordem. Propor a criação de um redutor de juros no âmbito do SFI resultaria no completo desvirtuamento do modelo dentro do qual o sistema foi pensado.

Deve-se registrar, contudo, que, embora a proposição sob análise tenha por objetivo alterar a Lei nº 9.514/97, o dispositivo acrescentado diz respeito a “financiamentos feitos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH)”, que é totalmente estranho à norma legal citada, não sendo regulado por ela. Além dos problemas relativos ao mérito da questão, já abordados, esse acréscimo traz uma dificuldade de ordem formal, visto que uma lei não deve trazer matéria alheia ao seu objeto (vide Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, art. 7º, inciso II).

Outrossim, a fórmula utilizada no dispositivo acrescentado, que traz atribuição expressa para a Caixa Econômica Federal e as Caixas Econômicas Estaduais, pode ser apontada como inconstitucional. Esse tema, entretanto, foge ao mérito deste Órgão Técnico, devendo ser avaliado quando da análise da matéria pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Finalmente, queremos registrar que a Caixa Econômica Federal trabalha com a modalidade de financiamentos mediante convênio, em que são realizadas operações, de forma diferenciada, levando em conta a particularidade do contrato de convênio firmado entre a Caixa e a empresa ou órgão conveniente, para atendimento aos seus funcionários ou servidores. Um convênio entre a Caixa e as secretarias de segurança pública, por exemplo, poderia prever a concessão de créditos aos policiais, com desconto das prestações em folha, o que diminui os juros, sem exigir a edição de uma norma legal específica. Existem, até mesmo, programas que contam com subsídios do Governo Federal, como é o caso do PSH - Financiamento – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, que poderia ser utilizado.

Diante do exposto, votamos pela rejeição quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 2.797, de 2008.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado FERNANDO CHUCRE

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje rejeitou, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 2.797/2008, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Fernando Chucre.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Angela Amin - Presidente, Evandro Milhomen e Moises Avelino - Vice-Presidentes, Carlos Brandão, Chico Abreu, Eliene Lima, Eunício Oliveira, Fernando Chucre, Flaviano Melo, José Airton Cirilo, José Paulo Tóffano, Lázaro Botelho, Luiz Carlos Busato, Marcelo Melo, Uldurico Pinto, Jackson Barreto e Paulo Teixeira.

Sala da Comissão, em 14 de maio de 2008.

Deputada ANGELA AMIN
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
