

PROJETO DE LEI Nº..... DE 2003.

(Do Senhor Paes Landim)

Dispõe sobre financiamento de moradia popular básica.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - As instituições bancárias oficiais deverão e as particulares poderão financiar moradia popular básica, obedecido o disposto nesta lei.

§ 1º - A moradia popular básica deve ter, no mínimo, sala, quarto, cozinha, banheiro, água, energia elétrica e esgoto sanitário, com possibilidade ainda de o adquirente, por sua conta, ampliá-la.

§ 2º - A ampliação e melhoria por conta do adquirente não lhe darão direito de retenção, demolição ou indenização em caso de abandono ou retomada.

§ 3º - Em se tratando de conjunto, bairro ou vila de moradia popular básica, deverá haver imóvel comunitário para manutenção, de preferência juntos, de quatro salas para escola infantil comunitária, particular ou pública, posto policial e posto de saúde.

Art. 2º - O valor máximo da moradia a ser financiada deverá ser o correspondente ao de 100 (cem) salários mínimos, se antiga, e de 180 (cento e oitenta), se nova.

Parágrafo único – Considera-se regularizada perante o Município, para os efeitos do financiamento, o imóvel livre de ônus ou gravame, sobre o qual incide e é cobrado o imposto territorial e predial urbano.

Art. 3º - O total do financiamento deverá ser pago em parcelas mensais de valor máximo igual ao do salário mínimo vigente em cada época.

§ 1º - O número de parcelas mensais, sem ultrapassar o total de 180 (cento e oitenta), corresponderá ao de salários mínimos equivalentes ao valor do imóvel financiado, na data de concessão do empréstimo.

§ 2º - O agente financiador poderá cobrar outro número de parcelas mensais ao previsto no parágrafo anterior, cada uma com o valor do salário mínimo vigente, como juros do empréstimo concedido, sendo vedado qualquer outro acréscimo.

§ 3º - A correção do valor financiado será exclusivamente a automática que ocorrer com a variação do salário mínimo.

§ 4º - Para concessão do financiamento, o financiado deverá pagar ao agente financeiro, pelo menos 10% (dez por cento) do valor do imóvel, importância que será deduzida do total do imóvel, reduzido o percentual a 1% (um por cento), quando se tratar de moradia em município com população inferior a 100.000 (cem mil) habitantes.

Art. 4º - A garantia do pagamento do principal e dos juros se dará por hipoteca do imóvel ao agente financeiro.

Parágrafo único – A obrigação do pagamento da dívida e da hipoteca se transfere aos sucessores do financiado a qualquer título, que delas somente serão liberados com a quitação total.

Art. 5º - Havendo interrupção ou suspensão do pagamento, o prazo para satisfação do débito e liberação da hipoteca se prorroga pelo tempo necessário para quitação de todas as parcelas referentes ao principal e aos juros e à multa de até 10% (dez por cento) da importância inadimplida.

Art. 6º - O valor do imóvel será pago à vista pelo agente financeiro ao vendedor.

Art. 7º - Em qualquer época, poderá o financiado ou seus sucessores antecipar parte do pagamento do principal e dos juros.

Art. 8º - A importância paga por antecipação deverá ser destinada à quitação de parcelas finais ainda devidas, sendo metade para a dedução de parcelas de juros e metade para parcelas do principal.

Art. 9º - O financiamento, o imóvel e a hipoteca podem ser transferidos a terceiros, desde que com assentimento e interveniência do agente financeiro e que esteja ou seja colocado em dia o pagamento de parcelas em atraso.

Parágrafo único – Em caso de separação, abandono do lar ou paralisação de pagamento pelo adquirente, os familiares que residirem no imóvel se sub-rogarão em seus direitos, aplicando-se o previsto neste artigo.

Art. 10 – Os imóveis financiados poderão ter apenas dependências básicas, permitido ao adquirente, por sua conta, ampliá-las.

Art. 11 – Os Municípios deverão permitir exigências e fracionamento de solo menores para construção de moradias populares básicas.

Art. 12 – O saldo do FGTS poderá ser sacado, total ou parcialmente, para pagamento de parcelas do financiamento.

Parágrafo único – O valor será repassado pela Caixa Econômica Federal ao agente financeiro, que dará ao financiado a quitação do número correspondente de parcelas.

Art. 13 – Será isenta de contribuição previdenciária a construção de moradias populares básicas novas, excetuada a que for devida pelos trabalhadores em sua construção.

Art. 14 – Será isenta de imposto de transmissão a venda ou transferência de moradia popular básica.

Art. 15 – Em qualquer época, se não estiver totalmente quitado, caso seja comprovado estar sendo o imóvel utilizado para fins não residenciais, por terceiros com situação irregular ou para fins ilícitos, o agente financeiro poderá retomar a moradia, respaldado em liminar judicial após audiência prévia de adquirente ou moradores que nele estiverem, sem indenizar ou devolver a importância que já houver sido paga e com rescisão automática do contrato de financiamento.

Art. 16 – Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 17 – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto estabelece forma de propiciar moradia popular à população de baixa renda, mediante o pagamento de parcela mensal que não ultrapasse o valor de um salário mínimo, dispondo de dependências e condições básicas, possibilitando ao adquirente ampliá-la.

Como estabelece, não haverá prejuízo ou sacrifício para o adquirente do imóvel, para o vendedor, para a instituição que proporcionar o financiamento. Visa ainda a resguardar que o imóvel se destine exclusivamente a residência.

Para propiciar a possibilidade de moradia própria à grande parte da população mais carente, o projeto prevê como os municípios e a previdência social também poderão colaborar, sem se prejudicarem, para o desenvolvimento do programa.

Também, cria mais facilidades para que se fixe a população em municípios interioranos, evitando o inchaço das grandes cidades.

E ainda: estimula o financiamento da construção civil, ampliando o número de empregos.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado **PAES LANDIM**