



APENSADOS

36/99

CÂMARA DOS DEPUTADOS

AUTOR:

(DO SR. FLÁVIO ARNS)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

Dispõe sobre o Sistema de Aquisição da Habitação Social - SAHS - e dá outras providências.

DESPACHO: 29/04/99 - (ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 31/05/99

REGIME DE TRAMITAÇÃO
PRIORIDADE

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	
Comissão de:	Em:	/ /

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

DE 199

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 38, DE 1999
(DO SR. FLÁVIO ARNS)



Dispõe sobre o Sistema de Aquisição da Habitação Social - SAHS -
e dá outras providências.

(AS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS
E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E
DE REDAÇÃO)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

As Comissões
Desenvolvimento Urbano e Interior
Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54)
Constituição e Justiça e de Redação
Em 29/04/99
PRESIDENTE

Projeto de Lei Complementar nº 33, de 1999

(Do Sr. FLÁVIO ARNS)

Dispõe sobre o Sistema de Aquisição da Habitação Social – SAHS – e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Capítulo I Da Finalidade e dos Princípios Fundamentais

Art. 1º Este projeto de lei complementar visa a criação, nos termos do que preconiza o inciso IX e parágrafo único do art. 23, da Constituição Federal, do Sistema de Aquisição da Habitação Social – SAHS –, cuja finalidade é promover o acesso à habitação de natureza social, em todo território nacional.

Art. 2º Para fins do disposto nesta lei, entende-se por:

I - **habitação social**: a habitação urbana ou rural, nova ou usada, com o respectivo terreno, destinada à população de baixa renda, que tenha:

- a) preço igual ou inferior a trinta e seis mil reais, e
- b) "habite-se" concedido pelo órgão municipal competente;

II - **lote social**: o lote de terreno, urbano ou rural, situado em loteamento ou desmembramento aprovado pelo órgão municipal competente e registrado no cartório do Registro de Imóveis, cujo preço seja igual ou inferior a nove mil reais, e

III - **população de baixa renda**: as famílias com renda mensal inferior a cinco salários mínimos, considerada insuficiente para suprir suas necessidades básicas de habitação.

Parágrafo único. O Conselho de Administração do FAHS, de que trata o art. 9º, à vista de proposta do Prefeito Municipal, poderá, por



decisão fundamentada em condições locais e regionais, e em razões sócio-econômicas, reduzir os limites máximos de preço de que tratam a alínea "a" do inciso I e o inciso II deste artigo, relativamente a habitações sociais ou lotes sociais situados no respectivo Município.

Art. 3º O SAHS rege-se pelos seguintes princípios fundamentais:

I - reconhecimento da necessidade de viabilizar o acesso da população de baixa renda à habitação condigna;

II - subsídio direto concedido pelo Poder Público, condicionado a poupança prévia;

III - exigência de autofinanciamento compatível com a renda, como contrapartida de empenho pessoal para a aquisição da habitação social, mediante depósitos em conta de poupança habitacional;

IV - acesso a financiamento parcial por meio de agente financeiro;

V - equilíbrio econômico-financeiro do contrato de mútuo concedido pelo agente financeiro;

VI - reduzido risco de inadimplência do adquirente da habitação social, mediante adequado sistema de amortização, e

VII - garantia real da dívida, mediante hipoteca ou alienação fiduciária, na forma do disposto na legislação pertinente.

Capítulo II Da Composição

Art. 4º Compõem o SAHS:

I - os agentes financeiros: caixas econômicas, bancos comerciais dotados de carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e, a critério do Conselho Monetário Nacional – CMN –, outras entidades;

II - as empreendedoras: incorporadoras, construtoras, companhias de habitação – COHABs – e entidades da Administração Pública estadual e municipal a elas equiparadas, cooperativas, fundações e associações comunitárias, bem assim outras entidades, de natureza pública ou privada, que, sem finalidade lucrativa, operem na área da habitação social;

III - o Fundo para Aquisição da Habitação Social – FAHS –, destinado a prover recursos para custear o subsídio direto, consubstanciado na emissão e doação com encargos, à população de baixa renda, de Certificados para Aquisição da Habitação – CAHs; e

IV - as operações de captação de recursos financeiros, intermediação de fundos e concessão de mútuos para o financiamento da



habitação social, bem assim as de aporte de recursos ao FAHS e as de doação com encargos de CAHs.

§ 1º Também poderão operar no SAHS, de acordo com o disposto na legislação que lhes é aplicável, as companhias hipotecárias e as companhias securitizadoras.

§ 2º As entidades de que tratam o inciso I e as companhias hipotecárias de que trata o § 1º sujeitam-se à fiscalização dos órgãos competentes do Poder Executivo.

Capítulo III Dos Agentes Financeiros

Art. 5º Os agentes financeiros do SAHS observarão, nas operações que efetuarem, os preceitos desta lei; da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e suas alterações, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, das resoluções do CMN, bem como das circulares e de outros atos do Banco Central do Brasil.

Art. 6º Constituem fontes de recursos dos agentes financeiros do SAHS:

I - os depósitos em contas de poupança do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE;

II - os depósitos em contas de poupança habitacional – DPHs;

III - os recursos que lhes forem repassados pelo Fundo de Garantia de Tempo de Serviço – FGTS –, na forma e segundo as condições estabelecidas pelo respectivo Conselho Curador;

IV - a colocação, no mercado de valores mobiliários, de títulos hipotecários, debêntures ou outros títulos admitidos em lei;

V - o produto de empréstimos externos ou internos, e

VI - outras, previstas em lei, ou autorizadas pelo CMN.

§ 1º O CMN estabelecerá os percentuais dos recursos captados, na forma do disposto no inciso II, que poderão ser aplicados na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, outros títulos imobiliários ou títulos emitidos pelo Tesouro Nacional.

§ 2º A remuneração básica, ou reajuste, e a taxa de juros dos depósitos em contas de poupança habitacional serão idênticas às que forem estabelecidas para os depósitos em contas de poupança do SBPE.

§ 3º O período de depósitos mensais em contas de poupança habitacional não poderá ser inferior a dezoito meses, nem exceder a sessenta meses.

4



Art. 7º Os recursos financeiros de que trata o artigo anterior, ressalvado o disposto em seu § 1º, serão exclusivamente aplicados pelos agentes financeiros do SAHS no financiamento:

- I - da aquisição de habitação social ou lote social;
- II - da construção de habitação social pelo proprietário do lote social;
- III - da construção ou incorporação, pelas entidades a que se refere o inciso II do art. 4º, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de habitações sociais autônomas;
- IV - do parcelamento do solo urbano em lotes destinados à construção, pelas entidades a que se refere o inciso II do art. 4º, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de habitações sociais autônomas, e
- V - do arrendamento mercantil ("leasing") de habitação social.

§ 1º Os créditos gerados pelas operações de financiamento imobiliário de que trata este artigo poderão ser livremente cedidos a outros agentes financeiros do SAHS, a companhias hipotecárias ou a companhias securitizadoras, bem assim constituir objeto, nos termos do disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, de operações de securitização de créditos imobiliários.

§ 2º Os créditos, gerados pelas operações de financiamento de que trata este artigo, que forem provenientes do SBPE e do FGTS, terão remuneração e condições que respeitem as respectivas regulamentações.

Capítulo IV **Do Fundo para Aquisição da Habitação Social**

Art. 8º O Fundo para Aquisição da Habitação Social – FAHS – é um fundo especial de natureza financeira, sem personalidade jurídica própria, gerido pela União por intermédio de um Conselho de Administração diretamente vinculado ao Ministério a que, na organização administrativa do Poder Executivo, estejam afetos os assuntos da habitação, e constituído:

- I - das dotações que lhe forem consignadas pelo Orçamento da União;
- II - dos recursos que lhe forem transferidos pelos Estados, Distrito Federal e Municípios para custeio de CAHs vinculados a operações de que trata o art. 7º, realizadas de acordo com projetos aprovados pelos respectivos Governos;
- III - de doações efetuadas, com ou sem encargos, por pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou por pessoas físicas;

M



IV - da receita derivada da aplicação de suas disponibilidades em Certificados de Recebíveis Imobiliários, outros títulos imobiliários ou títulos emitidos pelo Tesouro Nacional, observadas as normas estabelecida pelo CMN, e

V - de outras fontes previstas em lei.

§ 1º Sem prejuízo da competência do Tribunal de Contas da União, o Poder Executivo estabelecerá normas peculiares de controle, de auditoria interna e externa, e de tomada e prestação de contas do FAHS.

§ 2º O exercício financeiro do FAHS coincidirá com o ano civil.

§ 3º Os valores que constituírem o FAHS serão representados por quotas nominativas, no valor de um real cada uma.

§ 4º Os rendimentos derivados da aplicação dos recursos do FAHS serão convertidos, ao final de cada exercício financeiro, em novas quotas, na proporção das já existentes.

§ 5º Do valor dos recursos transferidos pela União, na forma do disposto no inciso I:

a) cinquenta por cento serão convertidos em quotas dos Municípios, na proporção dos recursos por estes transferidos ao FAHS no exercício financeiro anterior;

b) vinte e cinco por cento serão convertidos em quotas dos Estados, na proporção dos recursos por estes transferidos ao FAHS no exercício financeiro anterior, e

c) vinte e cinco por cento serão representados por quotas vinculadas à conversão em CAHs, conforme critérios estabelecidos pelo respectivo Poder Executivo.

§ 6º Do valor dos recursos transferidos pelos Estados, na forma do disposto no inciso II:

a) cinquenta por cento serão convertidos em quotas de seus Municípios, na proporção dos recursos por estes transferidos ao FAHS no exercício financeiro anterior, e

b) cinquenta por cento serão representados por quotas vinculadas à conversão em CAHs, conforme critérios estabelecidos pelo respectivo Poder Executivo.

§ 7º Os valores decorrentes de doação, a que se refere o inciso III, serão convertidos em quotas de titularidade da União, de Estados, do Distrito Federal ou de Municípios, conforme indicar o doador.

Art. 9º O Conselho de Administração do FAHS – CAFAHS – será presidido por um representante do Ministério referido no *caput* do art. 8º, e constituído por mais seis membros, com mandatos de dois anos, renováveis por uma vez, todos nomeados pelo Presidente da República, depois de

N



aprovada a escolha pelo Senado Federal, dentre pessoas de ilibada reputação e notórios conhecimentos em atividades ligadas à habitação.

§ 1º Na forma estabelecida pelo Regimento Interno do CAFAHS:

a) serão substituídos, nos seus impedimentos e afastamentos, o Presidente e os demais membros, e

b) os serviços de secretaria executiva serão atendidos pelo Ministério referido no *caput* do art. 8º.

§ 2º O membro do Conselho de Administração, exceto o Presidente, não poderá acumular o exercício da função com o de qualquer outro cargo ou função pública de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, inclusive da administração autárquica ou fundacional, ou de qualquer cargo, função ou emprego em empresa pública ou sociedade de economia mista ou suas subsidiárias ou controladas.

§ 3º Os membros do Conselho de Administração terão remuneração mensal correspondente aos cargos de direção superior DAS-5.

Art. 10. Compete ao Conselho de Administração do FAHS:

I - orientar, disciplinar, fiscalizar e estabelecer procedimentos, condições, limites e prazos para as operações do SAHS;

II - regulamentar a cronologia da concessão dos CAHs, que deverá atender, exclusivamente, a critérios objetivos;

III - revisar os valores referidos no art. 2º, inciso I; alínea "a", e inciso II, e no art. 18, relativos a operação habitacional básica, de forma a manter o seu poder de aquisição;

IV - aprovar o orçamento de aplicação dos recursos do FAHS e suas alterações;

V - aprovar os balanços anuais e os balancetes mensais do FAHS, bem assim a prestação anual de contas a ser submetida ao Ministro de Estado a que estiver vinculado, e ao Tribunal de Contas da União;

VI - fazer publicar, no Diário Oficial e em pelo menos três jornais diários de grande circulação nacional, os balanços anuais e os balancetes mensais do FAHS;

VII - apreciar os recursos interpostos das decisões do agente operador de que trata o art. 12; e

VIII - exercer as demais atribuições estabelecidas no Regimento Interno.

Art. 11. É terminantemente vedado ao FAHS, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal:

U



I - dispor de quadro de pessoal, bem assim nomear, admitir, contratar, requisitar ou, por qualquer forma, remunerar, ressalvado o disposto no § 3º do art. 9º, servidor ou profissional de qualquer natureza;

II - adquirir imóveis;

III - contrair empréstimo interno ou externo, sob qualquer modalidade, e

IV - conceder empréstimo ou adiantamento a qualquer pessoa física ou jurídica.

Art. 12. A administração e operação do FAHS, caberão à instituição financeira que, na qualidade de agente operador, for contratada pelo Poder Executivo, mediante procedimento licitatório, na forma do disposto na legislação pertinente, com a remuneração fixada em edital.

Parágrafo único. São encargos do agente operador:

a) gerir os recursos financeiros do FAHS, bem assim aplicar as suas disponibilidades na forma do disposto no inciso IV do art. 8º, procedendo aos respectivos registros contábeis e conservando a documentação correspondente;

b) organizar e manter o Cadastro Geral dos donatários de CAHs, ao qual terão livre acesso o Conselho de Administração do FAHS e os agentes financeiros do SAHS;

c) representar o FAHS, judicialmente, com a assistência da Advocacia Geral da União, e extrajudicialmente;

d) organizar e submeter, ao Conselho de Administração do FAHS, os balancetes anuais e mensais e a prestação anual de contas desse Fundo, e

e) outros que lhe forem atribuídos pelo Conselho de Administração do FAHS.

Capítulo V

Do Certificado para Aquisição da habitação.

Art. 13. O Certificado para Aquisição da Habitação – CAH –, expresso em quantidade de quotas do FAHS, é um título nominativo e representativo de promessa de pagamento em dinheiro do valor de doação com encargos efetuada por esse Fundo, vinculada e destinada, exclusivamente, ao pagamento da parcela do preço a que se refere o inciso II do art. 14.

Parágrafo único. O CAH revestirá a forma escritural, dele se extraindo extrato para entrega a seu beneficiário.

4



Capítulo VI Das Operações

Art. 14. A operação habitacional básica do SAHS consiste no pagamento integral do preço de aquisição de habitação social, ou de lote social, ou do valor da construção de habitação social pelo proprietário de lote social, ou da prestação inicial ou final do arrendamento mercantil de habitação social, mediante parcelas provenientes:

- I - do saldo da conta de depósito de poupança habitacional;
- II - de CAH doado com encargos pelo FAHS, e
- III - de mútuo concedido por um agente financeiro do SAHS, com limites, prazos, reajustes, taxa de juros, encargos e demais condições prescritas pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou pela regulamentação pertinente ao SBPE ou FGTS, quando o crédito for proveniente do SFH.

Parágrafo único. A operação habitacional básica do SAHS somente terá por objeto os imóveis das operações que constam do art. 7º, incisos I a V, que, por disposição de lei municipal, sejam isentos, durante o prazo do mútuo de que trata o inciso III, do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, e cuja transmissão de propriedade seja isenta do imposto de transmissão intervivos.

Art. 15. Para se beneficiar da operação habitacional básica do SAHS, o candidato terá de:

- I - abrir e manter uma conta de depósito de poupança habitacional, em qualquer agente financeiro, nela efetuando depósitos na periodicidade, no prazo e nos valores a que se obrigar no instrumento particular de que trata o art. 17;
- II - cadastrar-se, juntamente com seus familiares, no agente operador do FAHS, e por ele ser credenciado para celebrar a operação a que se refere o artigo 14, e
- III - pleitear a concessão de mútuo junto ao agente financeiro em que mantenha a conta de poupança habitacional.

Parágrafo único. O agente operador do FAHS cadastrará o candidato que satisfizer as condições estabelecidas por esta Lei, expedindo carta de credenciamento para a celebração da operação habitacional básica do SAHS no prazo e no montante que forem indicados.

Art. 16. É terminantemente vedado o credenciamento, pelo agente operador do FAHS, e a concessão de financiamento, pelo agente financeiro do SAHS, a quem:

- I - tenha efetuado outra operação no SAHS, e
- II - seja proprietário, promissário comprador, promissário cessionário ou cessionário de direitos, exceto se em condomínio com terceiros

4



por motivo de herança, de qualquer imóvel situado no Município de seu domicílio ou nos que lhes sejam contíguos.

Art. 17. A operação habitacional básica do SAHS, formalizada na forma prevista no art. 19, será precedida de instrumento particular lavrado pelo agente financeiro, do qual constarão as obrigações:

I - do candidato à aquisição da habitação social, ou do lote social, ou do arrendamento mercantil da habitação social, quanto à manutenção da conta de depósito de poupança habitacional, no montante e no prazo constantes da carta de credenciamento expedida pelo agente operador do FAHS, bem assim as referentes à aceitação da doação com encargos dos CAHs, as derivadas do mútuo que lhe for concedido ou do arrendamento mercantil que contratar e as relativas à conservação e utilização do imóvel;

II - do Estado, Distrito Federal ou Município, quanto à utilização parcial de suas quotas no FAHS, para emissão e doação de CAHs vinculados à aquisição ou arrendamento mercantil de habitação social construída na conformidade de projeto aprovado pelo respectivo governo ou à aquisição de lote social;

III - do FAHS, quanto à doação com encargos dos CAHs, no valor, no prazo e nas demais condições que forem pactuadas,

IV - do agente financeiro, quanto à concessão do mútuo, no valor, no prazo e nas demais condições que forem pactuadas.

§ 1º Constituirão encargos do donatário de CAHs:

- a) manter e conservar a habitação social ou o lote social;
- b) residir, com seus familiares, na habitação social, e
- c) cumprir regularmente as obrigações que assumir no mútuo de que trata o inciso IV ou no arrendamento mercantil.

§ 2º O instrumento particular de que trata este artigo regulará o procedimento nas hipóteses de:

- a) rerratificação, para alteração de prazos, valores ou outras condições, e
- b) distrato, que importará na entrega, ao depositante, no prazo de doze meses, do saldo da conta de poupança habitacional e na anulação das demais obrigações pactuadas.

Art. 18. A relação entre o valor da doação com encargos em CAHs, a que se refere o inciso II do art. 14, e o valor da operação habitacional básica, que em nenhuma hipótese poderá exceder a 90%, será calculada de acordo com a aplicação da seguinte fórmula algébrica:

$A + (N \times P) + (D \times Y)$, em que:

"A" é a diferença entre 1,25 e a raiz quadrada do quociente de V por 20.000;

u



"V" é o valor da operação habitacional básica;

"N" é o número de meses pelo qual o candidato se obrigará a efetuar depósitos na conta de poupança habitacional, observado o disposto no § 3º do art. 6º;

"P" é um índice utilizado para conferir um prêmio ao candidato pelo prazo de espera para receber a doação em CAHs

"D" é a razão entre o total dos depósitos na conta de poupança habitacional e o valor da operação básica, e não pode ser inferior ao valor mínimo determinado nos termos do § 1º, e

"Y" é um índice utilizado para conferir um prêmio ao candidato pelo esforço de poupança efetuado.

Parágrafo único. Os valores mínimos de "D" e os índices "P" e "Y" são determinados em função do valor da operação básica, de acordo com a seguinte tabela:

1	2	3	4
"V"	"D"	"P"	"Y"
(valor da operação básica em R\$)	(mínimo)		
Até 6.000	5%	0,0075	0,15
Maior que 6.000 e até 12.000	10%	0,0075	0,15
Maior que 12.000 e até 18.000	15%	0,0075	0,15
Maior que 18.000 e até 24.000	20%	0,0075	0,15
Maior que 24.000 e até 36.000	25%	0,0050	0,10

Art. 19. A operação de compra e venda de habitação social ou de lote social e da respectiva hipoteca ou alienação fiduciária em garantia, bem assim a de arrendamento mercantil de habitação social, será formalizada em instrumento particular lavrado pelo agente financeiro do SAHS, o qual terá força de escritura pública para todos os fins de direito, não se lhe aplicando a norma do inciso II do art. 134 do Código Civil.

Parágrafo único. Caberá ao agente financeiro providenciar a documentação necessária à lavratura do instrumento a que se refere este artigo, sem qualquer ônus para o adquirente de habitação social ou lote social, ou o arrendatário de habitação social.

Capítulo VII Dos Ilícitos Penais

Art. 20. Incorre na pena de que trata o art. 20 da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, quem autorizar, efetuar ou, de qualquer forma,



contribuir para que seja efetuada a doação de CAHs ou a concessão, no âmbito do SAHS, de mútuo, com violação dos preceitos dos incisos I a V do art. 7º, do art. 16 e do art. 18.

Capítulo VIII

Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 21. Às operações de financiamento imobiliário de que trata esta Lei, realizadas conforme a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH –, ressalvado o disposto no § 2º do art. 7º, e

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 22. O valor da doação com encargos efetuada, nos termos do disposto nesta lei, pelo FAHS, incluir-se-á, como crédito desse Fundo:

I - na dívida de que trata o § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

II - no montante da despesa a que se refere o § 1º do art. 32 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, e

III - na dívida objeto de execução de garantia hipotecária promovida na forma prescrita pelo Código de Processo Civil.

Art. 23. A imunidade tributária da União abrange o FAHS.

Art. 24. As quotas do FAHS são absolutamente impenhoráveis, e não poderão, sob pena de nulidade plena, constituir objeto de garantia de qualquer espécie ou natureza.

Art. 25. O Poder Executivo baixará o Regimento Interno do Conselho de Administração do FAHS.

Art. 26. Esta Lei entrará em vigor noventa dias após a data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei complementar que ora estamos oferecendo à apreciação desta Casa originou-se de uma iniciativa da Câmara Brasileira da Construção Civil – CBIC –, que patrocinou uma série de debates voltados para o diagnóstico e a identificação de caminhos para a solução do déficit de

11



moradias no País. As idéias ali surgidas serviram de base para a formulação do texto oferecido na legislatura passada pelo Deputado Luiz Roberto Ponte que, de forma magistral, responde aos anseios da sociedade no que concerne ao estabelecimento de meios para a aquisição da casa própria pelas famílias menos aquinhoadas economicamente.

Lamentavelmente, o Deputado Ponte não logrou reeleger-se nesta legislatura, razão pela qual decidimos, com a sua permissão, reapresentar a proposição. Para que todos possam, assim como nós, compreender plenamente a abrangência e a importância do presente projeto de lei complementar, transcrevemos, a seguir, a íntegra da justificação exposta pelo autor original.

I - A Dívida Social

1. A precariedade da situação habitacional brasileira revelada pelas estatísticas sociais indica a urgência de medidas concretas para amortizar essa dívida social.

2. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios de 1995 e 1996, divulgados pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o déficit habitacional brasileiro, que era de 4,4 milhões de habitações em 1981, elevou-se a 5,1 milhões em 1995, e a 5,4 milhões em 1996, abrangendo um contingente de aproximadamente 20 milhões de pessoas que moram em habitações rústicas, improvisadas ou compartilhadas.

3. Por outro lado, os dados sobre a distribuição desse déficit indicam que 83% (oitenta e três por cento) das famílias que não tinham habitação digna em 1995 auferiam renda mensal de até cinco salários mínimos e, no caso das habitações rústicas, 90% (noventa por cento) dos domicílios pertenciam a famílias com renda domiciliar igual ou inferior a cinco salários mínimos.

4. Além da concentração relativa do déficit nas famílias de menor poder aquisitivo, nota-se que o próprio perfil econômico da população brasileira é desfavorável: 39% (trinta e nove por cento) das famílias têm renda inferior a três salários mínimos e outros 41% (quarenta e um por cento) auferem renda entre três e dez salários mínimos.

5. Para erradicar o déficit habitacional quantitativo acumulado até 1996, seriam necessários investimentos de cerca de R\$77 bilhões, ou seja, algo em torno de 10% (dez por cento) do PIB, o que exigiria recursos de R\$3,85 bilhões ao ano, durante vinte anos, apenas para atender à demanda reprimida por habitações, sem considerar o crescimento do número de famílias no período, estimado em cerca de um milhão ao ano, 80% (oitenta por cento) das quais com renda familiar inferior a dez salários mínimos.

M



II- Origens do Problema

6. O desgaste do modelo brasileiro de financiamento habitacional foi a causa de parte significativa desse quadro. Em trinta anos (1964-1995), os recursos captados pelo SBPE e pelo FGTS financiaram 5,7 milhões de unidades habitacionais, na proporção, respectivamente, de 41% (quarenta e um por cento) e 59% (cinquenta e nove por cento). Não obstante, o número de domicílios passou de 14,2 milhões para 38,9 milhões no mesmo período, ou seja, 24,7 milhões de novos domicílios permanentes, dos quais apenas 23% (vinte e três por cento) adquiridos com financiamento do SFH.

7. A insuficiência de recursos do atual sistema deve-se, basicamente, aos seguintes fatores:

i) o esgotamento das fontes cativas de financiamento, pela monumental e caótica concessão de subsídios e a não aplicação em habitação de parcelas expressivas dos recursos da caderneta de poupança e do FGTS;

ii) a prolongada utilização de juros exorbitantes, incompatíveis com financiamentos habitacionais de longo prazo, e

iii) a carência de renda de grande parte da população.

8. Havendo financiado mais de 600.000 unidades habitacionais em 1980, o SFH somente foi capaz de prover crédito a pouco mais de 50.000 famílias na média dos últimos cinco anos.

9. A universalização de subsídios, independente do valor do imóvel ou do nível de renda da família, além de inviabilizar as operações do SFH, acabou criando um passivo financeiro do Tesouro Nacional, com discutível retorno social. Este fato levou o Governo a liberar parte significativa dos recursos captados pela caderneta de poupança, para aplicação a juros livres, e fora do SFH, sem as precauções que lhe teriam permitido amortizar o grosso do chamado rombo do FCVS. Isto, juntamente com a drástica redução dos retornos, como consequência dos subsídios injusta e equivocadamente concedidos, reduziu a quase nada a disponibilidade de novos recursos para financiar a habitação através do SFH.

10. Esses problemas suscitaram a reformulação do modelo de financiamento da habitação. A necessidade de fundar as novas bases do desenvolvimento habitacional em sistema permanente e moderno de financiamento foi satisfeita, em parte, com a recente criação do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI –, instituído pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou importantes mecanismos jurídicos para garantir o cumprimento das obrigações decorrentes dos financiamentos imobiliários e assegurar liquidez aos seus ativos, o que deverá viabilizar o ingresso de recursos do mercado financeiro livre, com uma futura redução dos juros oferecidos.

11. É necessário manter o SFH, resgatando os princípios que nortearam a sua concepção como uma fonte cativa, perene e de custo módico, compatível com financiamentos de longo prazo para habitação, mesmo em

M



ocasiões em que seja entendido ser indispensável impor à economia do País uma política de juros exacerbados.

III - Sistema de Aquisição da Habitação Social

12. Consciente da necessidade de se resolver o problema da habitação no país, não apenas pelas razões de natureza social, mas, também, de natureza econômica, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC –, pelo trabalho de alguns dos mais importantes sindicatos que a compõem, promoveu uma ampla discussão com a sociedade, na busca de caminhos eficazes para a solução dessa questão crucial.

13. Dos debates com expressivas figuras dos principais organismos que se dedicam à matéria, aliados à vasta experiência da CBIC em todos os aspectos envolvidos na problemática habitacional, consolidaram-se idéias que permitem oferecer uma contribuição concreta, com uma abordagem da questão que contempla mecanismos efetivos para superar, em prazo razoável, a chaga social da subabitação.

14. Essas idéias tomaram o formato do presente Projeto de Lei, que estamos oferecendo para apreciação do Congresso e do Poder Executivo, dispondo sobre um Sistema de Aquisição da Habitação Social – SAHS –, tendo por finalidade viabilizar o acesso a habitação de natureza social em todo o território nacional.

15. O SAHS reger-se-á pelos seguintes princípios fundamentais:

I - reconhecimento da necessidade de viabilizar o acesso da população de menor poder aquisitivo à habitação condigna;

II - subsídio direto concedido pelo Poder Público, condicionado a esforço de poupança prévia do interessado;

III - autofinanciamento compatível com a renda, como contrapartida de empenho pessoal, para a aquisição da habitação social, mediante depósitos em conta de poupança habitacional;

IV - acesso a financiamento parcial através de agente financeiro;

V - equilíbrio econômico-financeiro do contrato de mútuo concedido pelo agente financeiro;

VI - reduzido risco de inadimplência do adquirente da habitação social, mediante adequado sistema de amortização, e

VII - garantia real da dívida, mediante hipoteca ou alienação fiduciária, na forma do disposto na legislação pertinente.

16. Essas diretrizes permitirão a expansão da oferta de crédito para imóveis de baixo valor, e a simultânea viabilização da demanda por crédito, hoje inviabilizada pelo baixo poder aquisitivo de parcela expressiva da população brasileira.



17. O financiamento das habitações destinadas à população de menor poder aquisitivo será composto por recursos provenientes dos três sistemas que se complementarão: o Sistema de Aquisição da Habitação Social (SAHS), responsável pelos investimentos públicos em habitação social, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), responsável pelo financiamento imobiliário em geral, que regulamentou a securitização de créditos imobiliários e a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para a captação e formação de um novo "funding".

18. No SAHS, o preço do imóvel será dividido em três parcelas pagas da seguinte forma:

- a) com os Certificados para Aquisição da Habitação (CAH), doados com aportes de recursos públicos;
- b) com a poupança prévia da própria família (Depósitos de Poupança Habitacional – DPH), e
- c) com o crédito imobiliário, suprido pelo agente financeiro do SFH e do SFI (art. 14).

19. Para imóveis de menor valor, a parcela correspondente ao CAH será relativamente elevada, ao passo que as parcelas de DPH e de crédito imobiliário serão proporcionalmente menores. Já para imóveis de maior valor, a parcela de CAH se reduzirá; chegando a zero para imóveis com valor superior a R\$36.000,00, quando o total do valor do imóvel será financiado tão somente pela poupança prévia do adquirente e pelo crédito imobiliário (art. 18).

20. Vale ressaltar que o valor do CAH será tanto maior quanto maiores forem o volume de DPH e o prazo em que estes forem realizados, premiando, assim, o esforço de poupança prévia das famílias, sendo que o CAH será concedido uma única vez a cada família (art. 18, parágrafo único).

21. O SAHS está calcado no princípio de compromisso entre Estado e cidadão para a solução do problema habitacional. Tal compromisso será estipulado em contrato no qual serão estabelecidas as responsabilidades de cada parte. Ao Estado, caberá doar parcela do valor do imóvel, em montante e prazo preestabelecidos, e, ao cidadão, caberá a contrapartida de esforço de poupança prévia, através de depósitos antecipados e periódicos (art. 17).

22. A garantia de cumprimento do compromisso entre cidadão e Estado será dupla. Ao firmar o compromisso, o Estado reservará o valor correspondente à sua parte num fundo especial de natureza financeira, que será desembolsado mediante comprovação do cumprimento das responsabilidades do cidadão.

23. O instrumento básico de orientação dos recursos públicos provenientes das três esferas de governo ao subsídio habitacional será o Fundo para Aquisição da Habitação Social – FAHS –, nos termos do art. 8º, em que serão depositados. O FAHS constituirá a fonte para a emissão do

M



Certificado para Aquisição da Habitação (art. 13). Tais recursos permanecerão depositados no FAHS até que as responsabilidades do cidadão no compromisso sejam cumpridas. Nessa oportunidade, o FAHS emitirá o CAH, e transferirá os respectivos valores ao cidadão.

24. Cada Estado ou Município terá, no FAHS, quotas correspondentes ao valor dos depósitos efetuados à conta de seus recursos orçamentários. Essa parte será complementada com recursos da União depositados no Fundo na proporção dos saldos previamente depositados por cada Estado ou Município. Parte dos recursos estaduais depositados no FAHS (50%) também será redistribuída a seus Municípios segundo a mesma regra (art. 8º, § 6º). Assim, as contrapartidas federal e estadual constituirão incentivo a Estados e a Municípios para que depositem recursos no FAHS, pois, quanto maiores esses depósitos, maior será a transferência federal e estadual de recursos (princípio da indução).

25. O Governador do Estado ou Prefeito Municipal que decidir empreender um projeto habitacional em sua região poderá dispor de recursos de forma mais transparente e consistente, uma vez que os CAHs serão dirigidos diretamente às famílias de menor poder aquisitivo, em montante eqüitativo, progressivo e conhecido por todos. Os recursos orçamentários serão capazes de financiar um número maior de unidades habitacionais, uma vez que haverá a contrapartida das esferas superiores de governo, do acréscimo de poupança prévia das famílias e da complementação do crédito imobiliário. Assim, os R\$12.500,00, que hoje financiam uma só moradia, passariam a financiar pelo menos duas.

26. Em linhas gerais, o SAHS funcionará da seguinte forma:

- a) definido os orçamentos fiscais das várias esferas de governo, o Prefeito, o Governador e a sociedade terão conhecimento do montante de CAHs disponíveis para 'contratação no exercício fiscal;
- b) por meio de cooperativas, companhias habitacionais, incorporadoras, ou mesmo individualmente, as famílias que necessitarem de habitação cadastrar-se-ão no FAHS e, havendo disponibilidade, firmarão o compromisso;
- c) imediatamente as famílias iniciarão o plano de poupança prévia, no valor e prazo pré determinados, com vistas à obtenção do CAH;
- d) ao final do plano de poupança, a família obterá o CAH mediante comprovação do cumprimento do compromisso;
- e) simultaneamente, a família, ou a instituição que atuar em seu interesse, buscará contratar o crédito imobiliário junto ao agente financeiro, e

N



- f) com os valores da poupança prévia, do CAH e do montante de crédito, a família terá recursos para pagar integralmente o preço do imóvel desejado.

27. É importante notar que, nesse sistema, o Prefeito e o Governador terão condições de conhecer, de antemão, a demanda por moradias na respectiva região. Ao anunciar que serão concedidos certificados, em 1998, por exemplo, as famílias se credenciarão para realizar os depósitos de poupança habitacional. Se o número de credenciados for maior que o volume de recursos disponíveis para aquele ano (o que será possível, dada a precária situação habitacional brasileira), o agente público poderá rapidamente credenciar as famílias em excesso para o ano seguinte.

28. Note-se que, ao renegociar o prazo para a concessão do CAH, o agente público acabará ampliando o período de poupança prévia e, por consequência, o valor do CAH. Nesse sentido, a espera das famílias será recompensada, fato que atuará no sentido de coordenar as "filas" para a obtenção do CAH.

29. Outro aspecto importante é o fato de que, nesse sistema, o crédito imobiliário passará a fluir com facilidade para o financiamento de moradias de baixo valor. Como parte significativa do imóvel estará paga no momento em que se conceder o financiamento, a necessidade de crédito será automaticamente menor, e isso terá efeitos positivos sobre o valor das prestações, que serão significativamente menores, diminuindo o comprometimento de renda das famílias.

30. Desse modo, criar-se-á um ambiente propício à concessão de crédito, pois haverá uma grande diversificação de ativos de valor relativamente baixo, diminuindo, por consequência, o risco de crédito. Além do mais, o financiamento habitacional será regido por regras de equilíbrio entre ativos e passivos, e será sustentado por garantias reais, conforme disposições do SFI, o que tornará a concessão de créditos uma atividade rentável.

31. Por fim, vale lembrar que, ao requerer o crédito imobiliário, as famílias já terão cumprido seu compromisso de poupança prévia, permitindo ao agente estimar, de forma mais precisa, o risco de crédito.

32. Para se ter uma idéia de como esse sistema democratizará o acesso à habitação, ou seja, como ele será capaz de ativar, de fato, a demanda hoje reprimida por moradias, basta atentar para alguns números. Sem os recursos do CAH, a prestação inicial de um imóvel de R\$12.500,00, financiado em 144 meses, pelo sistema de prestações constantes, com taxa de juros de 1% a.m. (um por cento ao mês), seria de R\$164,18. Uma prestação nesse montante poderia ser paga por família com renda mínima de quatro a cinco salários mínimos.

33. Já no SAHS, com poupança prévia de 10% (dez por cento) do valor do imóvel (R\$1.250,00), acumulada num período de 24 meses, a família receberia um CAH no valor de R\$8.180,38. Com o CAH e o DPH, a necessidade de crédito seria de apenas R\$3.069,62 e a prestação inicial seria

M



de apenas R\$40,32. Considerando o percentual de comprometimento de renda de 25% (vinte e cinco por cento), famílias com renda de 1,5 salário mínimo poderiam adquirir um imóvel nesse valor. Mesmo considerando uma taxa de juros 50% (cinquenta por cento) superior a do exemplo precedente, ou seja, de 1,5% a.m. (um e meio por cento ao mês), esse sistema proporcionaria prestação significativamente menor que a praticada sem o CAH e a poupança prévia: R\$52,16, contra R\$212,39;

34. Cabe destacar que o SAHS também poderá ser empregado na concessão de CAH para contratos de "leasing" de imóveis (art. 7º, inciso V), tornando possível o acesso à moradia para uma camada da população que, por pagar aluguel, não teria capacidade de realizar a poupança prévia necessária, ou que, por não ter domicílio fixo (militares, por exemplo), não tem incentivos para adquirir uma moradia. Destarte, o SAHS propiciará maior liquidez ao mercado de imóveis usados, e fomentará o investimento privado em imóveis para locação, expandindo a oferta global de serviços de habitação.

IV- Os Efeitos do SAHS

35. Os efeitos sociais e econômicos do SAHS serão, sem dúvida, positivos, em vários sentidos, sendo, o mais importante, o reflexo sobre o bem-estar da população.

36. Tendo por referência o efeito do CAH e do DPH sobre a prestação da casa própria, é fácil observar o efeito social do novo sistema: Se a prestação da família que adquire um imóvel de R\$12.500,00 cair de aproximadamente R\$164,18 para R\$40,32, haverá uma transferência de renda mensal, por 144 meses, de R\$123,86, ou seja, de algo em torno de um salário mínimo. Em última instância, esse programa poderá ser visto como uma política social consistente de redistribuição de renda, com uma importante diferença: em vez de simplesmente redistribuir a renda, aumentar-se-á a riqueza do País, com destinação para a população de menor poder aquisitivo.

37. Do ponto de vista econômico, a concessão de Certificados para Aquisição à Habitação constituirá incentivo à poupança nacional, uma vez que sua efetivação estará associada à realização do compromisso de poupança prévia.

38. A concessão de CAH fará aumentar o estoque de capital e a riqueza da Nação, e contribuirá para o crescimento econômico sustentado. Estima-se o desembolso anual de R\$3,2 bilhões em CAH, R\$1,4 bilhões em DPH, e R\$3,4 bilhões em crédito imobiliário. Assim, o investimento adicional em habitação social seria de R\$8,0 bilhões por ano, aproximadamente 1% (um por cento) do PIB. Esse aumento de investimentos, em relação ao que presentemente ocorre, seria capaz de elevar a taxa de formação bruta da economia em mais 1% (um por cento) do PIB, e promover um crescimento sustentado de aproximadamente 1,5% (um e meio por cento) do PIB ao ano.

M



39. Com os referidos recursos, seria possível construir algo em torno de 680.000 moradias por ano para a população baixa renda, reduzindo, gradativamente, a carência, e, praticamente, extinguindo, em cerca de 25 anos, o déficit habitacional acumulado até 1996.

40. Apesar de elevados, os investimentos públicos constituirão aproximadamente 40% (quarenta por cento) do total de despesas em habitações sociais, enquanto os recursos de poupança prévia e de crédito imobiliário totalizarão 60% (sessenta por cento).

41. O investimento capitaneado pela política social de habitação traria também retornos para os cofres públicos que a sustentam. Estima-se que, para cada R\$1,00 de impostos investidos em CAH, seriam arrecadados outros R\$0,65 de impostos diretos e indiretos e contribuições. Esse adicional de investimento público proporcionará um acréscimo de investimentos globais de R\$2,51, o qual promoveria o incremento de produção na economia de aproximadamente R\$2,77. Por sua vez, o crescimento de produção e renda levaria a um aumento de arrecadação de R\$0,65. Nesse sentido, o custo efetivo do investimento social previsto no novo Sistema não seria de R\$3,2 bilhões, como indicados anteriormente. Uma vez que esse investimento provocará um incremento de arrecadação da ordem de R\$2,2 bilhões, o custo efetivo será de R\$1 bilhão, aproximadamente.

42. Em verdade, o SAHS constituirá uma forma eficaz de se criar um círculo virtuoso de crescimento na economia. Melhorando a "qualidade" das despesas públicas, ou seja, transformando-as em investimento, o Estado será capaz de promover despesas, com alto retorno social, fomentar a formação de poupança, ampliar a taxa de investimentos da economia e sustentar taxas de crescimento econômico elevadas.

43. Sob outro ângulo, a erradicação da subabitação deve ser vista, também, como investimento em saúde preventiva, cujo retorno econômico é muito superior ao seu valor, não apenas pela redução que provocará nos gastos com saúde curativa, mas com a recuperação da auto-estima, que permitirá a incorporação de milhões de brasileiros marginalizados à força de trabalho, para não falar dos aspectos humanos envolvidos na questão.

V- O Projeto de Lei

44. A instituição e a implementação do SAHS estão consubstanciadas no presente projeto de lei complementar, o qual, redigido de forma sintética (apenas vinte e seis artigos), objetiva e direta, dispõe, em seu Capítulo I, sobre a finalidade do SAHS e os conceitos de "habitação social", "lote social" e "população de baixa renda", bem como enumera os princípios fundamentais do novo Sistema.

45. Outrossim, o projeto de lei dispõe: no Capítulo II, sobre a composição do SAHS; no Capítulo III, sobre os agentes financeiros que nele atuarão, as fontes de recursos e respectiva aplicação; no Capítulo IV, sobre o Fundo para Aquisição da Habitação Social – FAHS –, a ser gerido pela União,

21



por intermédio de um Conselho de Administração vinculado ao Ministério encarregado dos assuntos da habitação, e, no Capítulo V, sobre o Certificado para Aquisição da Habitação – CAH.

46. No Capítulo VI, são estabelecidas minuciosas normas sobre as operações do SAHS, sendo prescritas, no Capítulo VII, as penalidades aplicáveis aos infratores.

47. Finalmente, deve ser ressaltado que o projeto não interfere com as legislações fiscal, previdenciária e trabalhista, nem, tampouco, com as normas legais pertinentes ao denominado Plano Real.

Convictos de que o presente projeto de lei complementar, se aprovado, dará ao País um racional, justo e poderoso instrumento de distribuição de renda e de solução de um dos seus mais graves problemas sociais e econômicos, pedimos o indispensável apoio dos nobres parlamentares para a sua discussão, objetivando o seu aprimoramento e sua posterior aprovação.

Sala das Sessões, em 28 de Abril de 1999.

21/04/99

Deputado FLÁVIO ARNS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI

CONSTITUIÇÃO

DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988



TÍTULO III
Da Organização do Estado

CAPÍTULO II
Da União

Art. 23 - É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

I - zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio público;

II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;

IV - impedir a evasão, a destruição e a descaracterização de obras de arte e de outros bens de valor histórico, artístico ou cultural;

V - proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação e à ciência;

VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

VII - preservar as florestas, a fauna e a flora;

VIII - fomentar a produção agropecuária e organizar o abastecimento alimentar;

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

XI - registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais em seus territórios;

XII - estabelecer e implantar política de educação para a segurança do trânsito.

Parágrafo único. Lei complementar fixará normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.



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 II

Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 27 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art.24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art.516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.



LEI Nº4.595, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1964

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA E AS INSTITUIÇÕES
MONETÁRIAS, BANCÁRIAS E CREDITÍCIAS, CRIA
O CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

Do Sistema Financeiro Nacional

Art. 1º - O Sistema Financeiro Nacional, estruturado e regulado pela presente Lei, será constituído:

- I - do Conselho Monetário Nacional;
- II - do Banco Central do Brasil;
- III - do Banco do Brasil S.A.;
- IV - do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico;
- V - das demais instituições financeiras públicas e privadas.

CAPÍTULO II

Do Conselho Monetário Nacional

Art. 2º - Fica extinto o Conselho da atual Superintendência da Moeda e do Crédito, e criado, em substituição, o Conselho Monetário Nacional, com a finalidade de formular a política da moeda e do crédito, como previsto nesta Lei, objetivando o progresso econômico e social do País.

.....

.....



LEI Nº 7.492, DE 16 DE JUNHO DE 1986

DEFINE OS CRIMES CONTRA O SISTEMA
FINANCEIRO NACIONAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

.....

Art. 20 - Aplicar, em finalidade diversa da prevista em lei ou contrato, recursos provenientes de financiamento concedido por instituição financeira oficial ou por instituição credenciada para repassá-lo:

Pena - Reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, e multa.

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

INSTITUI A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE INTERESSE
SOCIAL, O SISTEMA FINANCEIRO PARA A
AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, CRIA O BANCO
NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), E SOCIEDADES
DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, AS LETRAS
IMOBILIÁRIAS, O SERVIÇO FEDERAL DE
HABITAÇÃO E URBANISMO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º - O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

.....

.....



DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE
ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO,
INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS

O Presidente da República, com base no disposto pelo art. 31, parágrafo único, do Ato Institucional nº 23, de 20 de outubro de 1966, Decreta:

CAPÍTULO I DAS ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

Art. 1º. Dentro das normas gerais que forem estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, poderão ser autorizadas a funcionar, nos termos deste decreto-lei, associações de poupança e empréstimo, que se constituirão obrigatoriamente sob a forma de sociedades civis, de âmbito regional restrito, tendo por objetivos fundamentais:

- I - propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados;
- II - captar, incentivar e disseminar a poupança.

§ 1º. As associações de poupança e empréstimo estarão compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação no item IV do art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e legislação complementar, com todos os encargos e vantagens decorrentes.

§ 2º. As associações de poupança e empréstimo e seus administradores ficam subordinados aos mesmos preceitos e normas atinentes às instituições financeiras, estabelecidos no capítulo V da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

.....

CAPÍTULO III

Art. 29. As hipotecas a que se referem os arts. 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (arts. 298 e 301) ou deste decreto-lei (arts. 31 a 38).

Parágrafo único. A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como o descumprimento das obrigações constantes do art. 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca, em exigibilidade imediata de toda a dívida.

Art. 30. Para os efeitos de exercício da opção do art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos arts. 31 a 38:

I - nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional da Habitação;

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI**



II - nas demais, as instituições financeiras inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central da República do Brasil, nas condições que o Conselho Monetário Nacional venha a autorizar.

§ 1º. O Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá determinar que este exerça as funções de agente fiduciário, conforme o inciso I, diretamente ou através das pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, fixando os critérios de atuação delas.

§ 2º. As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor, no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipótese do art. 41.

§ 3º. Os agentes fiduciários não poderão ter ou manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

§ 4º. É lícito às partes, em qualquer tempo, substituir o agente fiduciário eleito, em aditamento ao contrato de hipoteca.

Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

**(Redação do "caput" e dos incisos dada pela Lei nº 8.004, de 14.03.90)*

I - o título da dívida devidamente registrado;

II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;

III - o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e

IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

** Ver art. 21 da Lei nº 8.004/90.*

** A execução também poderá ser feita de acordo com a Lei nº 5.741, de 01.12.71.*

§ 1º. Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos dez dias subsequentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora.

**(Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.03.90).*

§ 2º. Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias pelo menos em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

**(Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.03.90).*

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI**

§ 1º. Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do art. 33, mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2º. Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3º. Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença afinal apurada será entregue ao devedor.

§ 4º. A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.

Art. 33. Compreende-se no momento do débito hipotecado, para os efeitos do art. 32, a qualquer momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à fazenda pública, federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor hipotecário.

Parágrafo único. Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer as despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo íntegra a responsabilidade de adquirente do imóvel por este garantida, em relação aos créditos remanescentes da fazenda pública e das seguradoras.

Art. 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o art. 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o § 1º do art. 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35. O agente fiduciário é autorizado, independentemente de mandato do credor ou do devedor, a receber as quantias que resultarem da purgação do débito ou do primeiro ou segundo públicos leilões, que deverá entregar ao credor ou ao devedor, conforme o caso, deduzidas de sua própria remuneração.

§ 1º. A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário, pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.

§ 2º. Os créditos previstos neste artigo, contra agente fiduciário, são privilegiados, em caso de falência ou concordata.

Art. 36. Os públicos leilões regulados pelo art. 32 serão anunciados e realizados, no que este decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI**



Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraíam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

Art. 37. Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no registro geral de imóveis.

§ 1º. O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterà necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 2º. Uma vez transcrita no registro geral de imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão de posse no imóvel, que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no § 3º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

§ 3º. A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Art. 38. No período que mediar entre a transcrição da carta de arrematação no registro geral de imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em público leilão, o juiz arbitrará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição, cobrável por ação executiva.

Art. 39. O contrato de hipoteca deverá prever os honorários do agente fiduciário, que somente lhe serão devidos se se verificar sua intervenção na cobrança de crédito; tais honorários não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) do mesmo crédito, no momento da intervenção.

Parágrafo único. Para as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação, o Conselho de Administração do Banco Nacional de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá fixar tabelas de remuneração do agente fiduciário, dentro dos limites fixados neste artigo.

Art. 40. O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste decreto-lei ou no contrato hipotecário.

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI**



Art. 41. Se, por qualquer motivo, o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função, deverá comunicar o fato imediatamente ao credor e ao devedor, que, se não chegarem a acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juízo competente, a nomeação do substituto.

§ 1º. Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o art. 31, tiverem fundadas razões para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito no contrato hipotecário, e se não houver acordo entre eles para substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juízo competente sua destituição.

§ 2º. Os pedidos a que se referem este artigo e o parágrafo anterior serão processado segundo o que determina o Código de Processo Civil para as ações declaratórias, com a citação das outras partes envolvidas no contrato hipotecário e do agente fiduciário.

§ 3º. O pedido previsto no § 2º pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4º. Destituído o agente fiduciário, o juiz nomeará outro em seu lugar, que assumirá imediatamente as funções, mediante termo lavrado nos autos, que será levado a averbação no registro geral de imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5º. Até a sentença destitutória transitar em julgado, o agente fiduciário destituído continuará no pleno exercício de suas funções, salvo nos casos do parágrafo seguinte.

§ 6º. Sempre que o juiz julgar necessário, poderá, nos casos deste artigo, nomear liminarmente o novo agente fiduciário, mantendo-o ou substituindo-o na decisão final do pedido.

§ 7º. A destituição do agente fiduciário não exclui a aplicação de sanções cabíveis, em virtude de sua ação ou omissão dolosa.

.....

.....

CÓDIGO CIVIL



LEI Nº 3.071, DE 01 DE JANEIRO DE 1916

CÓDIGO CIVIL

PARTE GERAL

LIVRO III Dos Fatos Jurídicos

TÍTULO I Dos Atos Jurídicos

CAPÍTULO IV Da Forma dos Atos Jurídicos e da Sua Prova

Art. 134 - É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I - nos pactos antenupciais e nas adoções;

II - nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola.

** Item II com redação determinada pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

§ 1º A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

a) data e lugar de sua realização;

b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;

c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

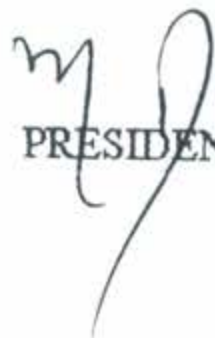


CÂMARA DOS DEPUTADOS

Defiro. Apense-se o PLP nº 33/99 ao PLP nº 20/99. Oficie-se e, após, publique-se.

Em 24 / 05 / 2000

Requerimento
(da Sra. Marinha Raupp)

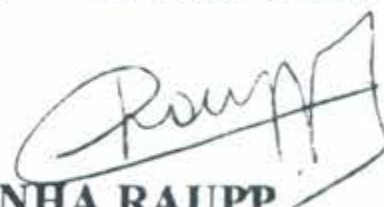

PRESIDENTE

Solicita a tramitação conjunta
dos Projetos de Lei
Complementar nº 20/99 e 33/99

Senhor Presidente:

Estando em tramitação, neste órgão técnico, os Projetos de Lei Complementar nº 020/99, do Deputado Miro Teixeira, que “Dispõe sobre o Sistema de Moradia Popular nas áreas urbanas destinadas aos trabalhadores de baixa renda e dá outras providências”, e o 033/99, do Deputado Flávio Arns, que “Dispõe sobre o Sistema de Aquisição de Habitação Social – SAHS – e dá outras providências”, requeiro a Vossa Excelência, nos termos dos artigos 142º e 143º do Regimento Interno, a tramitação conjunta das referidas proposições, ambas de teor praticamente iguais.

Sala das Sessões, em 03 de maio de 2000


Deputada **MARINHA RAUPP**

PLP-0033/99

Autor: FLÁVIO ARNS (PSDB/PR)

Apresentação: 29/04/99

Prazo:

Ementa: Projeto de lei complementar que dispõe sobre o sistema de Aquisição da Habitação Social (SAHS) e dá outras providências.

Despacho: Às Comissões:
Desenvolvimento Urbano e Interior
Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54)
Constituição e Justiça e de Redação