

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 10.077, DE 2018

Altera a Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, para prever que o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) terá também a finalidade de subsidiar a renegociação de contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

**Autor:** Deputado WALTER ALVES

**Relator:** Deputado FLAVIANO MELO

### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº10.007, de 2018, objetiva alterar a Lei nº 11.977, de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), para prever que o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) tenha também como finalidade subsidiar a renegociação de contratos firmados no âmbito do PMCMV.

O autor justificou sua proposta com o argumento de que, em razão das precárias condições econômicas de muitos beneficiários do programa, as regras dos financiamentos contraídos não são plenamente cumpridas por eles, em diversos casos. Sendo assim, a utilização do FGHab como mecanismo para solucionar esse obstáculo traria efetividade do programa.

A proposição tramita em regime ordinário e está sujeita à apreciação conclusiva das Comissões, tendo sido distribuído a esta CDU, à Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e à Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC).

Dentro do prazo regimental, não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

O Programa Minha Casa, Minha Vida foi desenvolvido para atender, principalmente, a população de mais baixa renda, pois, como é bem sabido, é a parcela da sociedade mais atingida pelo déficit habitacional e por outras mazelas sociais. Evidentemente que, para tornar isso possível, o desenvolvimento do programa teve de envolver a instituição de mecanismos protetores para seus beneficiários, a fim de que a superveniência de situações financeiras extremamente críticas não os impedissem de finalizar os contratos e conquistar a sonhada moradia digna.

Esse mecanismo protetor é o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), previsto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe, entre outros temas, sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Para o Fundo, foram previstas as seguintes finalidades, conforme o art. 20 da citada Lei:

- a) garantir o pagamento aos agentes financeiros de parcela mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e
- b) assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

Vê-se, portanto, que são extremamente benéficos os efeitos práticos do FGHab, pois, conforme o caso, ele assume o pagamento das parcelas mensais ou de todo o saldo devedor, mas dando exclusiva proteção à parte mais forte - os agentes financeiros.

Apesar disso, entendo que o PL nº 10.077, de 2018, é positivo, pois traz ainda maior segurança ao mutuário, que, além das possibilidades já previstas, terá a possibilidade de renegociar sua dívida quando não estiver enquadrado nos casos de atendimento já previstos na Lei. É sabido que, para famílias de baixa renda, são diversas as situações que podem inviabilizar o pagamento de parcelas previamente acordadas. Essas famílias vivem em constante malabarismo para satisfazer suas necessidades mais básicas com o pouco que ganham. Pequenos imprevistos podem causar grandes desequilíbrios, entre os quais a perda de capacidade de pagamento de contratos de financiamento e, conseqüentemente, o reingresso do beneficiário e sua família à condição de não possuidor de habitação, o que não se coaduna com as perspectivas da criação dessa política pública.

Há, no entanto, três vieses pré-concebidos a serem considerados nessa questão.

O primeiro alega que a previsão da possibilidade de se renegociar débitos pode acabar estimulando a inadimplência ou, em termos mais claros, que se os contratantes sabem que, em caso de descumprimento de suas obrigações, terão uma saída mais vantajosa do ponto de vista financeiro do que a quitação de seus deveres, terão incentivos para buscar a renegociação. Alega ser esta uma manifestação do chamado risco moral, isto é, do risco de uma das partes não adotar o comportamento que dela se espera após a assinatura de um contrato. Observe que tal afirmação antecipadamente conclui pela má-fé do beneficiário do programa Minha Casa Minha Vida sem, contudo, sequer *an passant*, vislumbrar que incorra em tal risco moral o agente financeiro.

O segundo viés diz respeito a que a proposta deve, do ponto de vista formal, preencher requisitos de adequação orçamentária e financeira, com indicação da fonte de receita para fazer frente ao aumento das despesas.

Ocorre que não há aumento de despesas, porque o projeto estabelece um critério que, na prática, obrigará o Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab a equilibrar seus recursos para assegurar garantias aos agentes financeiros e aos contratantes, ao mesmo tempo.

O terceiro viés, finalmente, arvora que, do ponto de vista material, seria recomendável a demonstração objetiva de que a utilização de mais recursos públicos no programa (o que o PL 10.077/2018 não propõe) não implicasse em desperdício de recursos públicos, que poderiam ser aplicados em outros fins e gerar melhores resultados. Tal viés, sem dúvida, opõe-se, frontalmente, a dimensão que assume as políticas públicas destinadas à habitação, todas inscritas na Constituição Federal: **Fundamento:** Art. 1º inciso II – a cidadania; e inciso III - a dignidade da pessoa humana. **Objetivos fundamentais da Republica Federativa do Brasil:** Art. 3º inciso I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; e inciso III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais. **Direitos Sociais:** Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**,... **Competência da União:** Art. 23 inciso IX - **promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.**

Com isso em vista, entendo positiva a iniciativa do PL nº 10.077, de 2018, de estender os objetivos do Fundo Garantidor da Habitação Popular, para atender a necessidade de renegociação de contratos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Diante do exposto, sou pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 10.077, de 2018.

Sala da Comissão, em        de        de 2019.

Deputado FLAVIANO MELO  
Relator