

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

SUGESTÃO DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02, DE 2001

(Apensada SPLP nº 16/01)

Dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências

Autor: CNN – Coordenação Nacional dos Mutuários e de Defesa da Moradia

Relator: Deputado Avenzoar Arruda

I - RELATÓRIO

A sugestão sob comento, apresentada pela CNN – Coordenação Nacional dos Mutuários e de Defesa da Moradia, objetiva estabelecer novas regras para o Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

A autora justifica a sua intenção com a necessidade de serem pacificadas várias questões polêmicas que vêm “envolvendo mutuários e agentes financeiros em contencioso que se arrasta há quase duas décadas, com prejuízos enormes para todas as partes envolvidas”.

À sugestão nº 02/2001 foi apensada a SPLP nº 16/01, ressalte-se, idêntica à principal, de autoria da FAMMESp – Federação das Associações dos Mutuários e Associações de Moradores do Estado de São Paulo.

II - VOTO DO RELATOR

A moradia é um direito social garantido pela Constituição (art. 6º), que também considera dever da União “instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos” (art. 21, inciso XX – CF), a ela também cabendo, em competência comum com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (art. 23, IX, CF).

Neste sentido, a Política Habitacional em vigor vem sendo implementada a partir de modelo estruturado pela Lei nº 4.380/64 que articula um conjunto de mecanismos capaz de viabilizar a arrecadação de recursos, o empréstimos à habitação e à sua infra-estrutura, a reposição desse empréstimo e a sua reaplicação.

As peculiaridades econômicas e políticas deste modelo, principalmente sua finalidade social, exigem a proteção dos ativos monetários direcionados aos financiamentos concedidos, resguardando-se a liquidez dos recursos que lastreiam essas operações que, como se sabe, provêm do FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e das cadernetas de poupança.

Convém ressaltar que o atual modelo habitacional, apesar de sua importância, retratada por cerca de 6 milhões de moradias que foram construídas nas últimas três décadas, se vê, ainda hoje, confrontado com a necessidade de outras tantas para aqueles trabalhadores que estão, certamente, aguardando vez de também virem a obter o financiamento de sua casa própria.

É nesse contexto que a presente matéria precisará ser analisada quando, ao longo de sua tramitação, for apreciada pelas Comissões de mérito e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, desta Casa.

Cumprе esclarecer, por outro lado, que tramita nesta Casa, tendo sido aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, na Comissão de Finanças e Tributação e na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, constando de Ordem do Dia do Plenário desta Casa, o Projeto de Lei nº 2.710/92, de Iniciativa Popular, que visa atender, da mesma forma como também pretendem as sugestões ora analisadas, porém com maior embasamento técnico, a demanda habitacional das camadas menos

favorecidas, inclusive com a concessão de subsídios aos de renda menor.

Não obstante a tramitação do PL nº 2.710/92, levando-se em conta principalmente a relevância da questão habitacional em nosso país, voto pelo ACOLHIMENTO da Sugestão nº 02, de 2001, bem como da Sugestão nº 16/01, apensada, na forma do projeto de lei, anexo, desta Comissão.

Sala da Comissão, em de fevereiro de 2002.

Deputado AVENZOAR ARRUDA
Relator

11287307-160

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2001

(Da Comissão de Legislação Participativa, por sugestão da CNN – Coordenação Nacional dos Mutuários e de Defesa da Moradia)

Dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências

Art. 1º Esta Lei Complementar visa atender aos ditames constitucionais da valorização da pessoa humana, do direito social à moradia, e da erradicação da pobreza.

Art. 2º O Sistema Financeiro da Habitação tem como fontes de recursos a poupança popular, os recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e outros que venham a estes se somar, os quais serão aplicados em sua totalidade em habitação popular, infra-estrutura e saneamento básico.

Art. 3º A gestão dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação de que trata o artigo anterior será exercida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 4º Os recursos do Sistema Financeiro da Habitação oriundos do FGTS serão operados por órgãos federais, estaduais, municipais, cooperativas, sindicatos, e companhias habitacionais mistas, e os oriundos da poupança popular, pelos respectivos captadores.

Art. 5º Os financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação serão calculados de forma a serem pagos em prestações mensais sucessivas de amortização e juros, vedada a utilização de critérios que gerem resíduos, amortização negativa ou impossibilitem a sua quitação no prazo inicialmente pactuado.

§ 1º A prestação de amortização e juros, e o saldo devedor, calculados na forma do caput, somente poderão sofrer variação com obediência ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional.

§ 2º Nos reajustes das prestações e do saldo devedor não serão considerados os aumentos promocionais, meritórios, comissões, ou outras vantagens pessoais do financiado, assegurando-se aos mutuários o direito à revisão do índice de aumento das prestações e dos saldos devedores.

Art. 6º As transferências de financiamento serão efetuadas sem alteração das condições do contrato original, vedada a cobrança de taxas pelo agente financeiro.

Art. 7º Em caso de redução de renda por motivo de desemprego ou invalidez temporária, os encargos mensais em aberto só serão devidos, devidamente corrigidos, após a liquidação da última prestação contratada.

Art. 8º É vedado aos agentes financeiros, construtoras, incorporadoras ou quaisquer outros intermediários que atuem no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação negatizar o nome dos tomadores de financiamentos habitacionais enquanto o respectivo débito estiver sendo contestado judicial ou extrajudicialmente.

Art. 9º Os financiamentos habitacionais serão remunerados com juros não superiores a 10% (dez por cento) ao ano, serão garantidos por hipoteca, não podendo a pena pela impontualidade ser superior a 1% (um por cento) ao mês a título de mora.

Art. 10. Aplicam-se subsidiariamente ao disposto nesta lei a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Art. 11. O disposto nesta Lei tem eficácia plena e aplicação imediata, sendo inderrogáveis pela vontade das partes.

Art. 12. A Caixa Econômica Federal será litisconsorte passivo necessário em todas as demandas sobre contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 13. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

