

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2020
(Do Sr. Dep. MARCELO RAMOS)

Altera regras gerais para a organização e o funcionamento dos regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Os regimes próprios de previdência social dos servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal poderão aportar recursos e investimentos em letras hipotecárias emitidas por bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e companhias hipotecárias, desde que 50% (cinquenta por cento) dos recursos sejam destinados à construção de habitações de interesse social ou fundos de investimento Imobiliário (FII) que destinem ao menos 50% (cinquenta por cento) dos recursos de tais fundos à construção de habitações de interesse social.

Art. 2º. A redação do inciso IV, do art. 6º da Lei 9.717 de 27 de novembro de 1998 passará a contar com a seguinte redação:

“IV - aplicação de recursos, conforme estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional, que fará regulação incentivada para recursos destinados aos investimentos imobiliários que promovam a construção de habitações de interesse social;”

Art. 3º. A fim de cumprir os regramentos da lei e do Banco Centro do Brasil, os regimes próprios de previdência social poderão aplicar recursos em cotas de fundos de investimento de companhias hipotecárias autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil que tenham voluntariamente instituído comitê de auditoria e comitê de riscos, observados os termos da regulamentação do Conselho Monetário Nacional.

Art. 4º. As companhias hipotecárias que observarem os termos desta lei poderão figurar como as administradoras e/ou gestoras do fundo de investimento que venha a receber aportes e investimentos dos regimes próprios de previdência social dos



servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos militares dos Estados e do Distrito Federal.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI

Com a promulgação da Lei 14.118 de 13 de janeiro de 2021 que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela; alterando as Leis n os 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017, inaugurou-se para os demais entes da federação, em tempo de pandemia, novo encargo para o cumprimento das disposições do programa, a saber:

“Art. 8º [...] da Lei 14.118

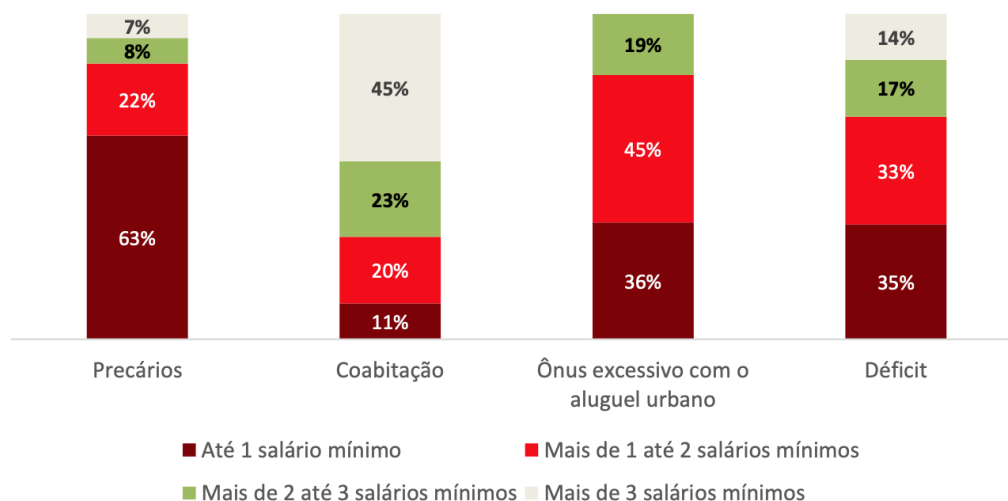
§ 2º Nos empreendimentos de produção habitacional urbanos que utilizem recursos do FAR ou do FDS, o poder público local que aderir ao Programa Casa Verde e Amarela é obrigado a arcar, diretamente ou por meio dos concessionários ou permissionários de serviços públicos, com os custos de implantação de infraestrutura básica, nos termos do § 6º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 , e de equipamentos públicos e serviços de mobilidade, quando não incidentes sobre o valor de investimento das operações.”

Como bem se sabe, o déficit de moradias no Brasil é enorme, chegando a 5,876 milhões de moradias em pesquisa levantada pela Fundação João Pinheiro¹. Tal situação é agravada nas camadas mais fragilizadas da população:

1 Pesquisa completa da Fundação João Pinheiro no sítio http://novosite.fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v1.0_compressed.pdf



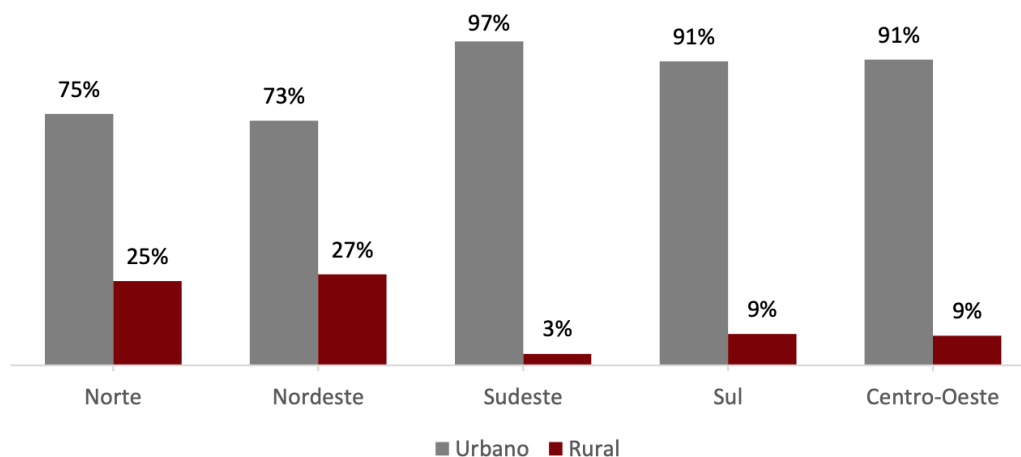
Gráfico 4: Participação das faixas de renda nos componentes e no *deficit* habitacional do Brasil – 2016



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016-2019; BRASIL, 2018/2020. Data de extração: 15/12/2018.
Elaboração própria.

Ainda, a mesma pesquisa constata o já se conhece há décadas quanto a tal déficit de habitação, que é acentuado nos grandes centros e concentrações urbanas:

Gráfico 1: Distribuição do *deficit* habitacional por situação de domicílio – regiões geográficas – Brasil – 2016



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016-2019; BRASIL, 2018/2020. Data de extração: 15/12/2018.
Elaboração própria.

Com a instituição da obrigatoriedade, pela Lei 14.118, de “o poder público local que aderir ao Programa Casa Verde e Amarela é obrigado a arcar, diretamente ou por meio dos concessionários ou permissionários de serviços públicos, com os custos de implantação de infraestrutura básica”, tal encargo gerará maior paralisia e perda de escalabilidade de construções de moradia popular.



Isto porque, dado o atual momento de pandemia – que deve gerar efeitos e encargos a todos os entes da federação por período prolongado –, os governos estaduais e municipais já estão completamente premidos em seus gastos e sem qualquer capacidade de fazer frente aos investimentos para a manutenção dos aparelhos públicos que já possuem e muito menos para expansão.

A tal complicador soma-se a atual situação dos Regimes Próprios de Previdência Suplementar – RPPS destes mesmos entes subnacionais. Os desafios de busca de remuneração em um ambiente como o atual têm gerado enormes complicações para os gestores públicos, visto que, a fim de cumprir as obrigações atuariais e por encargo da própria lei, os entes subnacionais são obrigados a integralizar recursos adicionais aos cofres dos RPPS, utilizando dos poucos recursos discricionários que estes dispõem – o que por sua vez diminui a capacidade de investimento dos mesmos – e, como dito acima, a conjuntura de mercado não tem apresentado alternativas fáceis de remuneração que proporcionem remuneração crível e que atenda os requisitos de conformidade e segurança que a lei exige.

Por fim, a questão de concentração do sistema bancário brasileiro também é um desafio incontestável, de modo que as atuais regulações existentes também impedem que os RPPS possam se socorrer de atores financeiros mais dinâmicos e focados em nichos de mercado. O Brasil já teve grande atuação de Companhias Hipotecárias e, em países de economia madura, tais companhias exercem papel essencial no financiamento do mercado imobiliário, de modo que a promoção de suas atividades também teria papel crucial na dinamização e recuperação do mercado de construção em nosso país.

O presente PL visa promover a introdução dos RPPS no financiamento de infraestrutura e habitações de interesse social, de modo que tais regimes possam se beneficiar de um mercado que apresenta maiores remunerações sobre capital, possuem garantia de recebimento de programas federais (como o Fundo de Desenvolvimento Social) – o que representa menor risco de investimento – e, ainda, passariam a funcionar como alavancadores do investimento dos entes subnacionais, fechando a lacuna de recursos que surgiu com a Lei 14.118, diminuindo o encargo de investimento de estados e municípios e, ao fim e ao cabo, dando cumprimento ao comando constitucional de promover moradia a todos, a fim de auxiliar na diminuição do déficit de milhões de moradias à população mais demandante e carente, que tem pouco acesso às oportunidades de financiamento de imóveis.

Esta é a justificativa para o Projeto de Lei.

Sala de sessões em de de 2021.

Deputado Federal MARCELO RAMOS
PL/AM

