

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Da Sra. LEANDRE)

Dispõe sobre o financiamento da aquisição de imóveis rurais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei inclui os imóveis rurais entre aqueles que podem ser adquiridos com financiamento contratado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e autoriza a movimentação da conta de trabalhadores no FGTS para aquisição de imóveis rurais.

Art. 2º A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar acrescida de um artigo 9º-A, com a seguinte redação:

“Art. 9º-A As aplicações do Sistema Financeiro da Habitação também poderão ser destinadas ao financiamento da aquisição de imóveis rurais, observadas condições idênticas àquelas verificadas para o financiamento da aquisição de imóveis urbanos.

§1º O disposto no *caput* aplica-se a imóveis rurais destinados:

- I- à habitação;
- II- às atividades agrossilvipastoris, de preservação ambiental e/ou de turismo rural, ainda que não possuam construções destinadas à moradia.

§2º Os imóveis rurais financiados deverão observar a legislação ambiental, em especial a Lei nº12.651, de 25 de maio de 2012, estando devidamente inscritos no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e, se for o caso, com a devida adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA).



Art. 3º O art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes modificações:

“Art. 20.

.....

XXIII – pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento para aquisição de imóvel rural;

XXIV – liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento para aquisição de imóvel rural;

XXV – pagamento total ou parcial do preço de aquisição de imóvel rural. (NR)”

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) possui dois importantes fatores para auxiliarem a aquisição de imóveis: tem a poupança como fonte de recursos e permite a utilização do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). Com isso, o financiamento ocorre com taxas de juros abaixo das praticadas no mercado, ainda que não haja um subsídio governamental direto. Isso porque o Sistema Financeiro de Habitação utiliza recursos de uma fonte mais barata, a poupança, cujos rendimentos são inferiores aos obtidos por investimentos no mercado financeiro de uma forma geral.

É válido dizer que esse sistema é aplicável aos imóveis com preço de até 1,5 milhão de reais. Acima desse valor, o financiamento segue as regras da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)”, que não permite a utilização do FGTS e não possui a poupança como fonte de recursos. Assim, apresenta uma taxa de juros maior que as praticadas nos financiamentos via SFH.

As regras do SFI já são aplicáveis ao financiamento para a aquisição de imóveis rurais. Esta proposição tem o objetivo de estender a aplicação do



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Leandre

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214112990300>



* C D 2 1 4 1 1 2 9 9 0 3 0 0 *

SFH também para a aquisição de imóveis rurais destinados à produção, à preservação e/ou ao turismo rural.

Com essa medida, buscamos diversificar o campo brasileiro, possibilitando o ingresso nas atividades rurais daqueles que não possuem recursos para a aquisição do imóvel e, ao mesmo tempo, não se enquadram nos requisitos do “Terra Brasil – Programa Nacional de Crédito Fundiário” (PNCF).

Ou seja, esta lei gerará uma nova “linha de crédito”, destinada aos que não se encontram no âmbito da reforma agrária, mas que desejam ingressar no campo e não possuem recursos próprios para tal.

Assim, os trabalhadores rurais desprovidos de terra continuarão a ter acesso a subsídios governamentais mais vantajosos pelo PNCF. Por outro lado, os que já se encontram devidamente inseridos no pujante agronegócio brasileiro continuarão com a possibilidade de adquirir propriedades rurais com recursos próprios ou mediante o SFI. Já os que desejam ingressar no campo e não se enquadram em nenhuma das duas facetas, terão acesso ao SFH, com juros não tão favoráveis como os praticados pelo PNCF, mas abaixo dos praticados no SFI.

Em outras palavras, a medida busca racionalizar o financiamento para a aquisição de propriedades rurais: aqueles com menos recursos continuarão a ter subsídios diretos do Governo. Os com mais recursos seguirão a regra geral. Os que não se enquadram em nenhuma das pontas, serão financiados pelos fundos da poupança. Ademais, todos poderão utilizar o FGTS para a aquisição da propriedade rural. Nada mais justo.

Vale observar que, em um olhar mais amplo, a medida irá diversificar o campo brasileiro: se de um lado a pujança do agronegócio concorre com a extrema pobreza rural, esta proposição fará com que os “médios” ampliem a participação nas atividades agrárias, gerando melhorias em nossa concentrada estrutura fundiária. Ademais, obriga-se o cumprimento da legislação ambiental, de forma a estimular a preservação ecológica.

Observe-se, ainda, que, por mais que as propriedades rurais a serem financiadas não sejam destinadas a habitação propriamente dita, todo o



sistema seguirá a lógica já existente para o financiamento de imóveis urbanos. Nas cidades, os menos providos possuem juros mais vantajosos, subsidiados (“Programa Casa Verde e Amarela”). Os mais abastados utilizam recursos próprios e o financiamento via SFI. Aqueles que não se enquadram nos dois polos, podem financiar imóveis de até 1,5 milhão de reais a uma taxa de juros intermediária. Dessa feita, a mesma lógica existirá para as cidades e para o campo, permitindo uma maior democratização no acesso à moradia e à terra.

Pelas razões expostas, a aprovação deste projeto de Lei irá contribuir para as atividades produtivas e para as questões socioambientais no Brasil, estando em conformidade com o desenvolvimento sustentável de nossa amada nação.

Sala das Sessões, em 08 de novembro de 2021.

Deputada LEANDRE

2021-17825



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Leandre
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214112990300>

