

Projeto de Lei nº , de 2004

(Do Sr. GUSTAVO FRUET)

Institui o Programa de Habitação de Interesse Social – PHIS – e define os critérios de utilização dos recursos da poupança popular, como instrumentos da política habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui o Programa de Habitação de Interesse Social – PHIS, definindo as fontes de recursos e as condições de operação do Programa.

Art. 2º Fica criado o Programa de Habitação de Interesse Social – PHIS, com objetivo de facilitar a aquisição da habitação por parte da população, apresentando como instrumentos a reorganização dos critérios de utilização dos recursos de poupança e a reestruturação das futuras carteiras imobiliárias das instituições financeiras.

Art. 3º São recursos do PHIS:

I – os depósitos de poupança, mediante encaixes obrigatórios ao PHIS;

II – os depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

III – outras fontes previstas em lei.

§ 1º Ressalvada a competência das autoridades monetárias para a definição dos percentuais de encaixes obrigatórios ao PHIS e dos recolhimentos compulsórios para fins de política monetária, o percentual de recursos de poupança destinados às instituições financeiras para aplicação com taxas livres não poderá ser superior a 10% dos recursos arrecadados por instituição.

§ 2º Ressalvados os casos desta Lei, os recursos do PHIS devem destinar-se unicamente ao financiamento de mutuários e à promoção de empreendimentos voltados à construção de moradias.

Art. 4º O PHIS visa a fornecer os valores de financiamento de acordo com a capacidade de pagamento de cada mutuário, no menor prazo possível, a fim de se disponibilizar a circulação dos recursos existentes ao maior número de interessados.

Parágrafo único. Os contratos de financiamentos a mutuários devem observar os seguintes princípios:

I – a responsabilidade das partes quanto à análise da capacidade de endividamento;

II – a preservação da adimplência contratual como pressuposto para permanência no programa;

III – a orientação das regras contratuais para a agilização do retorno dos valores disponibilizados a mutuários finais e empreendimentos habitacionais.

Art. 5º As carteiras imobiliárias das instituições financeiras que aderirem ao PHIS terão como remuneração a composição de rendimentos diferenciados advindos dos empréstimos destinados à construção de habitações e dos empréstimos destinados a mutuários.

§ 1º As instituições financeiras que decidirem aplicar recursos dentro do PHIS deverão atuar conjunta e proporcionalmente na concessão de empréstimos a empreendimentos imobiliários e a mutuários.

§ 2º Os valores mutuados terão como fator de correção monetária os mesmos índices de atualização dos saldos de poupança, com juros máximos aplicados aos mutuários à taxa efetiva de 10% (dez por cento) ao ano e os juros máximos aplicados aos empreendimentos imobiliários do PHIS de 12% (doze por cento) ao ano.

§ 3º Obedecidos os limites máximos indicados no § 2º, cada instituição financeira aplicará taxas de juros em um ambiente de livre concorrência.

Art. 6º Respeitados os limites máximos dos juros fixados no art. 5º, os financiamentos concedidos a empreendimentos imobiliários dentro do PHIS terão como prazo máximo o limite de 3 (três) anos, e somente serão ofertados a empreendimentos que reservem obrigatória e proporcionalmente unidades residenciais a mutuários do PHIS.

§ 1º A proporção de unidades habitacionais destinadas aos mutuários do PHIS será analisada pela instituição financeira, mediante a apresentação de orçamento total da obra.

§ 2º O contrato firmado entre a instituição financeira e o empreendedor poderá prever a indicação das unidades destinadas ao PHIS,

vedada, no entanto, qualquer distinção de materiais empregados nestas unidades em relação às demais.

Art. 7º Os financiamentos concedidos aos mutuários do PHIS devem ter a primeira prestação calculada pelos sistemas de amortização “sacre” ou “sac”, para a qual o mutuário deve comprovar capacidade de endividamento, e cujo valor não pode exceder a 30% (trinta por cento) da renda líquida mensal do mutuário.

§ 1º A prestação deve ser calculada segundo a taxa de juros pactuada e o prazo de pagamento escolhido que atendam o limite de endividamento referido no *caput*.

§ 2º Atendendo ao disposto no *caput* e parágrafo único do art. 4º, o valor do prestação, acrescida dos encargos, deve perdurar pelo prazo contratual, ou pelo tempo necessário à integral amortização da dívida, sem as reduções usualmente programadas ou características dos respectivos sistemas de amortização.

§ 3º As prestações podem ser reajustadas de acordo com as variações salariais do mutuário, da categoria profissional ou pelos índices de reajuste do salário mínimo, conforme previsão contratual.

Art. 8º Entre os incentivos concedidos no âmbito do PHIS para a aquisição da moradia, faz jus o mutuário, pelo mesmo período em que se estipulou a devolução dos empréstimos concedidos ao empreendedor do PHIS, à isenção dos juros contratuais, devendo em igual período, a partir da primeira prestação, serem as prestações pagas pelo mutuário, calculadas nos termos do art. 7º, imputadas integralmente na amortização do principal.

§ 1º A remuneração da instituição financeira para o período acima deve ser a disponibilizada pela composição da carteira imobiliária, nos termos do art. 5º desta Lei.

§ 2º Em qualquer caso, o período de isenção a que se refere o *caput* 8º não será inferior a 24 (vinte quatro) meses.

Art. 9º Tratando-se de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, aqui entendida como aquela cuja renda não supere 5 (cinco) salários mínimos, os prazos a que se referem os arts. 6º e 8º, poderão ser estendidos para até 5 (cinco) anos.

Art. 10. Para garantia do atendimento dos princípios do PHIS, explicitados no art. 4º, findo o período de isenção, o valor da prestação deve, em qualquer caso, permanecer no valor inicial, acrescido da variação salarial calculada nos termos do art. 7º, § 3º, até a extinção da dívida.

§ 1º É facultado ao mutuário, no dia de vencimento dos pagamentos mensais, realizar livremente antecipações de prestações que serão imputadas como pagamento do principal.

§ 2º A quitação antecipada do principal, decorrente da aplicação das diretrizes desta Lei e em especial do § 1º, não geram à instituição financeira direito a juros ou a compensação, em função do período adiantado.

Art. 11. Havendo desemprego do mutuário, ou de um dos eventuais co-mutuários, se devidamente atendido o período de isenção, pode o valor da prestação ser recalculado pelo sistema de amortização que inicialmente serviu de base para o cálculo da primeira prestação, pelo período restante do prazo inicialmente contemplado, na forma do art. 7º, § 1º.

Art. 12. Somente podem utilizar os benefícios do PHIS as pessoas que não sejam proprietárias de outro imóvel residencial e que não tenham sido compromissárias compradoras, adquirentes ou mutuários do SFH nos últimos cinco anos, verificados mediante declaração do mutuário.

§ 1º A declaração falsa a respeito das circunstâncias referidas no *caput* configura crime de falsidade ideológica, punido nos termos do Código Penal.

§ 2º Sem prejuízo do processo penal respectivo, a verificação da existência das condições vedadas no *caput* enseja a imediata execução judicial da dívida, pelo valor do saldo devedor existente.

Art. 13. As carteiras cujos valores superarem o rendimento de 12% (doze por cento), apurados a cada dois anos, devem ter no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor excedente, a critério da autoridade monetária, direcionados a encaixes obrigatórios junto ao PHIS ou objeto de recolhimento compulsório conforme política monetária vigente.

Parágrafo único. Os valores indicados no *caput* não podem ser computados para análise do atendimento dos percentuais de encaixe obrigatórios de recursos exclusivos dos depósitos de poupança.

Art. 14. As instituições financeiras podem disponibilizar financiamentos no valor máximo de 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do imóvel adquirido.

Parágrafo único. Na hipótese de financiamentos destinados à baixa renda, definida nos termos do art. 9º, não se aplica o limite imposto no *caput*.

Art. 15. Pelo prazo de 3 (três) anos, enquanto as instituições financeiras não receberem propostas de empreendimentos voltados para a construção de habitações dentro do PHIS, é facultado à autoridade monetária, com o fim de implementar os financiamentos aos mutuários, conceder parte dos valores referidos no art. 3º para aplicação em faixas livres, para compensar as instituições financeiras pelo período de isenção referido no art. 8º.

Art. 16. A partir da entrada em vigor desta Lei, cessa a utilização de recursos da poupança e FGTS para o atual Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 17º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Atender as necessidades de moradia da população, particularmente aquela de baixa renda, é um dos maiores desafios do Poder Público no Brasil. Dados da Fundação João Pinheiro estimam que, no ano de 2000, o déficit habitacional no País atingia a cifra de 6,6 milhões de novas unidades, carência que afeta, sobremaneira, as famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos, faixa onde concentra-se cerca de 83% desse déficit. Para que tal parcela da população possa ser atendida fazem-se necessárias algumas medidas, entre as quais destacam-se, de plano, a implementação de uma política de subsídios e a modelagem de programas de financiamento que contemplem o menor custo financeiro possível.

Debruçando-se sobre o problema, o Conselho de Altos Estudos da Justiça Federal do Paraná concluiu pelo imperativo de estabelecer-se uma nova política de financiamentos, baseada no conceito da participação responsável de todos os envolvidos, isto é, Poder Público, agentes financeiros e mutuários. Com essa expectativa, o referido Conselho formulou uma sugestão de programa habitacional que pretende trabalhar com a reestruturação das carteiras imobiliárias das instituições financeiras e com o melhor direcionamento dos recursos captados na poupança, de forma a melhorar a qualidade do crédito habitacional, restaurando sua oferta. Do ponto de vista do mutuário, o programa prevê algumas facilidades, como a limitação dos juros e a possibilidade de redução do período de pagamento das prestações, caso se verifique a pontualidade no adimplemento das prestações.

Acredita-se que, dessa forma, será possível implementar um sistema com conotações sociais, não dirigido por um enfoque meramente financeiro, capaz de fazer cumprir o mandamento constitucional de facilitação do acesso à moradia, direito social dos brasileiros.

Na certeza da importância da contribuição da Justiça Federal do Paraná, optei por apresentar este projeto de lei, que formaliza o programa concebido pelo seu Conselho de Altos Estudos. Com esse gesto, espero, no mínimo, despertar a discussão nesta Casa sobre o tema, o que certamente nos levará ao desenvolvimento de uma política habitacional mais afinada com as necessidades do País.

Sala das Sessões, em 13 de abril de 2004.

Deputado **GUSTAVO FRUET**