

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI N.º 5.454, DE 2001

Institui diretriz a ser observada pela União, pelos Estados e Municípios na implementação de programas habitacionais.

AUTOR: SENADO FEDERAL
RELATOR: Deputado EDUARDO CUNHA

I – RELATÓRIO

A proposição mencionada, oriunda do Senado Federal foi aprovada na Casa de origem e institui a diretriz a ser observada pela União, Estados e Municípios na implementação de programas habitacionais.

Em trâmite na Câmara dos Deputados recebeu despacho inicial sendo encaminhado à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, à Comissão de Finanças e Tributação e Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (Artigo 54 do RI) - Artigo 24, II.

Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior recebeu inicialmente parecer, do ilustre Deputado Durval Orlato, pela aprovação na íntegra, que foi posteriormente reformulado, e deferido pela aprovação com emenda suprimindo o parágrafo único da proposição, tendo sido aprovado. O Deputado Cláudio Cajado apresentou voto em separado pela aprovação com substitutivo propondo a inserção da matéria mediante a alteração no Estatuto da Cidades, Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

O feito vem a esta Comissão para verificação prévia de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária e para apreciação do mérito, não tendo sido oferecidas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, apreciar preliminarmente a compatibilidade e a adequação da proposta com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, nos termos dos artigos 32, IX, letra h, e 53, II, do Regimento Interno e da Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, aprovada em 29 de maio de 1996, que determina critérios para tal exame.

Preliminarmente, sob o aspecto da compatibilidade ou adequação orçamentária do projeto cumpre salientar que a proposição não

implicará em impacto direto no aumento das receitas públicas. Desta feita, não cabe pronunciamento quanto a adequação orçamentária e financeira.

A proposição inicial sugere que os benefícios terão caráter progressivo e constituirão em decréscimo no custo da unidade ou vantagem de natureza fiscal, sendo a concessão vinculada à adimplência do beneficiário. Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

O parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior sugeriu a supressão do parágrafo único do corpo da lei. Entendemos que a referida supressão impede que o projeto cumpra sua finalidade, qual seja, possibilitar aos mutuários adimplentes benefícios reais. Caso permaneça a referida emenda supressiva a única finalidade do projeto será transpor aos entes estaduais e municipais a competência legislativa sobre a matéria, o que entendemos não corresponder ao objetivo primeiro do pleito.

O voto em separado do Deputado Cláudio Cajado merece considerações, vez que apresenta substitutivo em que as diretrizes para a implementação de programas habitacionais seriam incluídas no Estatuto das Cidades, Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 que regulamentou o art. 182 e 183 da Constituição Federal. Entendemos que dada a relevância da matéria há que se efetivar o tratamento isolado, em lei própria, pois entendemos que existe a necessidade de especificar as diretrizes o que justifica a criação da lei isolada.

A matéria é de extrema relevância visto que os atuais financiamentos habitacionais mostram-se injustos pois geram distorções que muitas vezes levam mutuários a deverem mais do que vale o imóvel no

mercado, considerando que os agentes financeiros nem mesmo são obrigados a aceitarem os imóveis em dação de pagamento. No entanto, entendemos que há a necessidade de especificação no que tange à matéria.

Nesse sentido, o Projeto em análise visa corrigir estas distorções, e possibilitar uma chance de mutuários de baixa renda de terem o direito gratuito de registrarem a sua escritura sem ônus, estendendo a regularização fundiária e assentamentos, razão que justifica o substitutivo que apresentamos.

A redação proposta apesar de adequada e de atender aos parâmetros da Lei Complementar n.º 95 de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, que fixa as normas para a consolidação dos atos normativos que menciona, mostra-se incompleta e delega aos entes estadual e municipal toda a competência legislativa.

O projeto da forma como foi proposto apenas transferirá a competência de estabelecer as diretrizes para os entes estaduais e municipais, sem contudo apresentar soluções reais para dirimir a questão, pelo que propomos o substitutivo em anexo.

Diante do exposto, somos pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação orçamentária e financeira do PL n.º 5.454, de 2001 e da Emenda Supressiva da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, e do Substitutivo do Voto em Separado

da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior e, no mérito, **pela aprovação do PL n.º 5.454, de 2001, nos termos do Substitutivo anexo**, e pela rejeição da Emenda Supressiva e do Substitutivo do Voto em Separado da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

Sala das Comissões, em

EDUARDO CUNHA
Deputado Federal

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º ,DE 5.454, DE 2001.

Estabelece que nenhum saldo devedor de financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Constitui diretriz para o desenvolvimento urbano, nos termos do art. 21, inciso XX, da Constituição Federal, a instituição de benefícios que estimulem o cumprimento das normas regulamentares dos programas habitacionais implementados pela União, pelos Estados e Municípios.

Parágrafo único. Os benefícios de que trata o caput terão caráter progressivo e constituirão decréscimo no custo da unidade adquirida ou vantagem de natureza fiscal, observados os demais normativos legais pertinentes.

Art. 2º Os saldos devedores remanescentes dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação, não cobertos pelo FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais, serão automaticamente quitados ao fim do prazo contratual, e o imóvel desonerado sem que nenhuma outra despesa seja imputada ao mutuário.

Art. 3º A qualquer tempo do prazo contratual, o mutuário poderá dar o imóvel em dação de pagamento para quitação de débitos, sendo obrigatória a aceitação por parte do agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 1º O agente financeiro, se obrigará ainda a devolver ao mutuário, eventual diferença entre o valor de mercado do imóvel e o valor devido pelo mutuário.

§ 2º Em nenhum momento, sob qualquer hipótese, o saldo devedor do financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel.

§ 3º A avaliação do valor de mercado do imóvel, levará em conta o valor originalmente financiado corrigido à data da avaliação, e considerará as condições normais de depreciação e conservação, sendo a avaliação feita pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário.

Art. 4º Os novos contratos de financiamento do Sistema Financeiro Habitacional, deverão ser adaptados para constarem em suas cláusulas o previsto nesta Lei.

Art. 5º Ficam a partir desta data, isentas de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, aqueles

mutuários do Sistema Financeiro Habitacional, cuja renda seja igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos.

Parágrafo Único – Fica estendida a isenção de que trata este artigo, na regularização fundiária dos imóveis, dos assentamentos humanos de família de baixa renda, através dos títulos de concessão do Direito Real de Uso ou promessa de Concessão, emitidos pelo Poder Público.

Art. 6º Competirá aos Estados e aos Municípios, no âmbito da respectiva jurisdição, complementar esta Lei em atendimento às peculiaridades regionais e locais.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Comissões, em

EDUARDO CUNHA
Deputado Federal