

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 245, DE 2003

Dispõe sobre financiamento de moradia popular básica.

Autor: Deputado PAES LANDIM

Relatora: Deputada MARIA DO CARMO LARA

I - RELATÓRIO

A proposição em análise pretende regular o financiamento de moradia popular básica por instituições bancárias oficiais e particulares.

Estabelece, primeiramente, que a moradia popular básica deve ter, no mínimo, sala, quarto, cozinha, banheiro, água, energia elétrica e esgoto sanitário, com possibilidade de o adquirente, por sua conta, ampliá-la. Em caso de abandono ou retomada do imóvel, a ampliação ou melhoria por conta do adquirente não gera direito a retenção ou indenização. Prevê que, em se tratando de conjunto, bairro ou vila de moradia popular básica, deve haver imóvel comunitário destinado a quatro salas para escola infantil comunitária, particular ou pública, posto policial e posto de saúde.

O projeto dispõe que o valor máximo da moradia a ser financiada é de 100 (cem) salários mínimos, no caso de edificação antiga, e 180 (cento e oitenta) salários mínimos, no caso de edificação nova. O financiamento deve ser pago em parcelas mensais de, no máximo, 01 (um) salário mínimo. Prevê a cobrança de juros, sem estipular valor máximo, e dispõe que "a correção do valor financiado será exclusivamente a automática que ocorrer com a variação do salário mínimo". Para a concessão do financiamento, o adquirente deve pagar ao agente financeiro pelo menos 10% (dez por cento) do valor do imóvel

financiado, exceto nos municípios com população inferior a 100 (cem) mil habitantes, situação em que o percentual exigido será de 1% (um por cento).

A proposição prevê que o valor do imóvel deve ser pago à vista pelo agente financeiro ao vendedor e que a garantia do financiamento será efetivada por meio de hipoteca do imóvel financiado. A obrigação do pagamento da dívida transfere-se aos sucessores a qualquer título do adquirente. Para a transferência do imóvel a terceiros, exige-se que haja assentimento do agente financeiro e que os pagamentos sejam colocados em dia. Havendo interrupção ou suspensão de pagamento, o prazo para satisfação do débito e a liberação da hipoteca prorrogam-se pelo tempo necessário para quitação de todas as parcelas referentes ao principal e aos juros e à multa de até 10% (dez por cento) da importância inadimplida. Pode haver antecipação do pagamento do principal e dos juros pelo adquirente. O FGTS pode ser sacado, total ou parcialmente, para pagamento das parcelas do financiamento. O projeto fixa que a construção de moradia popular básica nova fica isenta de contribuição previdenciária, e que a venda ou transferência de moradia popular básica fica isenta de imposto de transmissão.

Por fim, o projeto dispõe que, se o imóvel não estiver totalmente quitado, caso seja comprovado, em qualquer época, que ele está sendo utilizado para fins não residenciais, o agente financeiro pode retomar a moradia, respaldado em liminar judicial após audiência prévia do adquirente ou moradores do imóvel, sem indenizar ou devolver as importâncias já pagas e com rescisão automática do contrato de financiamento.

O ilustre Autor explica que sua proposta visa a garantir a casa própria para a população mais carente e estimular a construção civil.

Aberto o prazo regimental nesta Câmara Técnica, não foram apresentadas emendas.

É o meu Relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Sem dúvida, a preocupação do nobre Deputado Paes Landim é meritória. As carências no setor habitacional constituem uma das

principais dívidas do Poder Público para com a nossa sociedade. No ano de 2002, as estimativas oficiais apontavam um déficit de mais de 6 (seis) milhões de unidades habitacionais no País. Os diferentes níveis de governo, e suas agências financeiras oficiais de fomento, têm o dever de atuar para a melhoria desse quadro, hoje até mesmo por força de um mandamento da Constituição Federal, que coloca a moradia entre os direitos sociais assegurados aos brasileiros (art. 6º de nossa Carta Política).

O Governo Federal vem atuando no setor por meio de variadas frentes: Programa Carta de Crédito, nas suas modalidades de crédito individual e associativo, Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, Programa de Arrendamento Residencial e outros. As administrações estaduais e municipais também optam, em regra, por adotar simultaneamente diferentes programas. Essa diversidade de formas de atuação impõe-se como decorrência natural da diversidade que marca as carências habitacionais e a própria realidade brasileira. Não há um modelo único de programa habitacional que seja adequado a todo o nosso País e a todas as famílias que devem ser atendidas pela ação governamental.

Dessa constatação vem a minha principal crítica ao projeto de lei em exame. O PL 245/2003, na verdade, cria um modelo fechado de programa habitacional, no lugar de regular o crédito no setor. Além de tratar de assuntos como valor máximo do financiamento e das prestações mensais, entra até mesmo em detalhes como o programa arquitetônico das unidades residenciais a serem financiadas.

Deve-se ter presente que as regras sobre valor do financiamento e das prestações, formas de garantia, antecipação de pagamentos e transferências, entre outros temas, precisam ser ajustadas a cada fonte de recurso e às condições específicas das famílias beneficiadas. Se isso não ocorrer, ocorrerá inevitavelmente desequilíbrio no sistema de crédito habitacional, sem contar o desrespeito ao princípio da equidade. Note-se que, nos programas atuais do Governo Federal, há regras próprias para o financiamento no âmbito de cada programa.

Aliás, deve ser dito que essas regras não demandam, necessariamente, lei para sua implementação. A maior parte dos detalhes sobre os programas atualmente em andamento constam de atos normativos do Ministério das Cidades, resoluções do Conselho Curador do Fundo de Garantia

do Tempo de Serviço e outros atos de instituições governamentais. As normas trazidas para o nível de lei, em geral, são apenas as essenciais em relação à atuação governamental. Detalhes excessivos sobre programas inseridos em lei podem, muitas vezes, inviabilizar ajustes necessários em sua implementação.

Diante disso, mesmo aplaudindo a intenção do ilustre Deputado Paes Landim, sou pela rejeição do Projeto de Lei nº 245, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputada Maria do Carmo Lara
Relatora