



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.759-A, DE 2005 **(Do Sr. Gerson Gabrielli)**

O projeto visa originar recursos destinados exclusivamente para viabilizar a garantia constitucional de moradia a todo cidadão brasileiro nato e naturalizado e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. CUSTÓDIO MATTOS).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator

- parecer da Comissão

Congresso Nacional decreta:

Artigo 1º- O objetivo do projeto é originar recursos para serem utilizados no projeto *minha casa*, visando construir um milhão de moradias por ano até que o déficit habitacional seja reduzido a próximo de 0,5% da demanda total da população brasileira.

Artigo 2º- A União por intermédio das Sociedades de Capitalização previamente credenciadas e aprovadas em obediência ao Decreto-lei nº 261/67, lançará títulos de capitalização no mercado brasileiro cujos recursos serão utilizados no combate do déficit habitacional do Brasil.

Artigo 3º- O valor de face de cada título será no mínimo de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e máximo de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

Artigo 4º- Os juros compensatórios serão de 12% (doze por cento) ao ano mais correção monetária, os quais serão pagos na forma de bônus, que poderão ser resgatados após o prazo de 12 meses de sua emissão ou utilizados de forma imediata para aquisição de produtos ou serviços na forma desta lei.

Artigo 5º- O prazo de resgate dos títulos serão de 20 anos a contar da sua emissão.

Artigo 6º- Os Bônus poderão ser utilizados imediatamente após sua emissão no comércio e industria. O comércio e as indústrias por sua vez receberão os bônus e poderão utiliza-los para o pagamento de impostos federais e estaduais, para compensação débito/crédito em impostos federais e estaduais.

Artigo 7º- Para resgate em moeda corrente dos bônus, o portador só o poderá fazê-lo após 12 meses de sua emissão, porém, os bônus resgatados em espécie serão corrigidos a juros de 6% (seis por cento) ao ano, contudo, para compensação débito/crédito de impostos federais e estaduais poderão ser utilizados imediatamente após sua emissão.

Artigo 8º- Os recursos oriundos das emissões dos títulos serão revertidos exclusivamente para investimento no projeto *minha casa*, destinado à construção de moradias, destinadas ao suprimento do déficit habitacional brasileiro.

Artigo 9º- A população beneficiada será previamente cadastrada, conforme sua renda, sendo beneficiada em primeiro lugar as famílias com maiores números de pessoas para a mesma moradia e assim, sistematicamente até o suprimento total das famílias e moradias. Após 1.000.000 (hum milhão) de cadastros será realizado o primeiro processo seletivo, assim, sistematicamente a cada 1.000.000 (hum milhão de cadastros) serão realizados os processos seletivos.

Artigo 10º - O imóvel será financiado através dos recursos captados pela União/Sociedades de Capitalização com a venda dos títulos.

Artigo 11º - Para ter aprovado o financiamento e conseqüentemente o imóvel a família que irar habita-lo terá obrigatoriamente no ato da assinatura do contrato demonstrar através de certidões negativas o NADA CONSTA de imóveis em seu nome e dos moradores do imóvel, sob pena de ter indeferida sua pretensão.

Artigo 12º- A área útil mínima do imóvel será de 60m2, sendo que o lote do imóvel não poderá ser superior a 200m2.

Artigo 13º- O valor a ser liberado para cada imóvel será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), podendo a União sempre que necessário rever este valor.

Artigo 14º- O mutuário poderá optar pagar o imóvel em até 220 meses, podendo ser em menor prazo.

Artigo 15º - O imóvel somente poderá ser vendido quando estiver livre e desembaraçado com seu financiamento quitado, quando será dada ao mutuário a escritura pública de propriedade na forma de lei.

Artigo 16º - As taxas de escrituração junto aos cartórios não poderão exceder a 0,5% do valor da escritura.

Artigo 17º - Os municípios participarão do projeto oferecendo lotes, parta a implementação do projeto.

Artigo 18º - O IPTU e TLP passarão a ser exigido no ato da assinatura das escrituras ao mutuário.

Artigo 19º - A ordem de entrega dos imóveis deverá respeitar a ordem do número dos integrantes das famílias cadastradas e que tiver o maior número de pessoas que habitarão a moradia, serão os primeiros a serem contemplados.

Artigo 20º - Ao se cadastrar ao projeto para ser um dos beneficiados os candidatos deverão apresentar a lista dos futuros habitantes da residência.

Artigo 21º - Todo aquele que seu nome constar na lista das famílias cadastradas no projeto não poderá se cadastrar para receber imóvel ou qualquer tipo de financiamento referente aos fundos gerados neste projeto de lei no prazo de 10 anos, salvo se provar que constituiu família segundo o previsto no código civil brasileiro vigente, sob pena de quem infringir este artigo será desclassificado para contemplações futuras enquanto o Projeto existir.

Artigo 22º - Só serão liberados empréstimos para a aquisição da casa própria enquanto existir recursos pela captação com os títulos de capitalização.

Artigo 23º - O saldo devedor poderá ser abatido ou liquidado com recursos do FGTS das pessoas cadastradas no projeto.

Artigo 24º - No caso de atraso nas prestações serão cobrados juros de mora de 6% ao ano mais multa de 2% e correção monetária.

Artigo 25º - O Projeto da moradia visa atender a família, assim, somente poderá participar do projeto famílias formadas com no mínimo duas pessoas.

Artigo 26º - Para a implementação do projeto serão contratados empregados na forma de contrato de trabalho temporário de 24 meses prorrogáveis por mais 24.

Artigo 27º - O projeto visa construir um milhão de moradia por ano e para isso serão necessários 100 engenheiros, 3.340 Mestres de obra, 209.140 pedreiros, 209.140 ajudantes de pedreiro e 482.280 auxiliar de serviços gerais e 2.000 fiscais totalizando 906.000 novos empregos.

Artigo 28º - A ordem do atendimento dos cadastros para a contemplação para receber o financiamento/moradia a União obedecerá às regras de maior número de membros.

Artigo 29º - Cada família terá que informar uma lista contendo os nomes dos futuros moradores com dados pessoais completos.

Artigo 30º - Os cadastros serão disponibilizados as Polícias Civil, Federal e Militar, com o fim de inibir aglomerações de grupos criminosos.

Artigo 31º - Só serão cadastrados pessoas maiores de idade.

Artigo 32º - Para efetivação do cadastro no Projeto não será exigido nenhuma consulta no Cadastro de Pessoa Física como SPC, SERASA, DPC.

Artigo 33º - Toda rede bancária poderá participar voluntariamente de todo processo de movimentação financeira desde a negociação dos títulos até o recebimento dos valores.

Artigo 34º - A União terá 90 dias após a aprovação deste projeto de lei para apresentar os mecanismos necessários e seus dispositivos que movimentem todos os objetivos deste Projeto de Lei, desde a indicação do Ministério que ficará responsável pela execução e controle do Projeto até a estrutura administrativa que dê condições para que este seja realizado.

Artigo 35º - Os materiais e serviços necessários para a construção das casas serão comprados através de licitações públicas.

Artigo 36º - As licitações dos materiais de construção serão realizadas a nível nacional.

Artigo 37º - Será feito um cadastramento nacional dos trabalhadores para seleção.

Artigo 38º - Os cadastros serão feitos pelos municípios, porém o programa será fornecido pela União e a estrutura, pelos Estados e Municípios.

Artigo 39º - No caso do DF, as administrações e o GDF farão a função dos municípios.

Artigo 40º - Desde já fica pré-estabelecido que o contrato de trabalho em 24 meses, podendo ser prorrogado por mais 24 meses, no caso de haver demanda.

Artigo 41º - Para promover e incentivar a qualidade das moradias deverá conter no edital de licitação prévia comprovação da qualidade dos serviços, bem como dos fornecedores de materiais sendo oferecido itens de exigência de qualidade de serviços e produtos.

Artigo 42º - Esta lei entra em vigência na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Vivemos hoje sobre um déficit habitacional que assola a população brasileira, tornando a idéia da casa própria quase como um sonho, uma utopia de difícil realização. Sabemos que hoje referido déficit ultrapassa a marca de mais de seis milhões de residências, fazendo explodir no Brasil movimentos reivindicatórios da massa de 32 milhões de habitantes que vivem a margem de um sistema totalitário e excludente.

Referido projeto de lei virá para minimizar o caos da distribuição de renda em nosso país, viabilizando para o trabalhador melhor direcionamento em sua renda, pois, os gastos com o aluguel serão destinados a alimentação, vestuário, educação, enfim, constituirá um *plus* para o desenvolvimento familiares e em conseqüência um incremento ao nível de vida dos beneficiários, o que resultará na melhoria da qualidade de vida tanto na saúde como na cultura, em longo prazo.

O referido Projeto de Lei promoverá a justiça social, pois desencadeará uma nova estratégia de se fazer política social, uma vez que praticamente envolverá o cidadão que tem recursos e que serão investidos no projeto, o cidadão que não tem como morar por conta própria porque é desfavorecido economicamente falando, o estado que não tem como garantir o Direito Constitucional de moradia a todos os cidadãos brasileiros e o Legislativo que

promove o desenvolvimento do país com qualidade e eficiência, pois um percentual considerado dos orçamentos destinados a obra social não respeitam uma ordem de prioridade no atendimento das reais necessidades da população e muitos não geram benefícios permanentes, mas provisórios.

Observando o quadro geral, tendo por base informações do IBGE e fazendo uma progressão para o ano de 2012 conclui-se que o déficit habitacional atingirá a marca de 8 milhões de residência ou 44 milhões de pessoas vivendo indignamente, mais que a população de qualquer país da América do Sul.

Durante pesquisa realizada pelo PROALIANÇA (PROGRAMA DA ALIANÇA NACIONAL DOS CANDIDADOS EVANGÉLICOS), constatou-se que uma crise financeira familiar tem suas famílias desestruturadas emocionalmente, causando grande número de separações, dentre outras tribulações, levando as famílias ao seu rompimento social, migração dos filhos ao mundo das drogas e do crime, fato confirmado por analistas e psicólogos.

Assim, o projeto também visa restaurar a família brasileira, dando dignidade ao homem dando-lhe a garantia bíblica de que todo homem tem direito a propriedade.

Se considerarmos que o Projeto representa 1,5% do PIB poderemos afirmar que a meta para acabar com o déficit habitacional só depende da vontade política, pois os recursos já existem, está nas mão dos cidadãos da nossa nação.

O Projeto incentiva a liquidação antecipada do bem, uma vez que não sofre reajuste e por se tratar do sonho de praticamente qualquer um, o sentimento de ter sua casa própria quitada.

A idéia de priorizar as famílias com o maior número de membros ou participantes como proprietários das casas atenderá um maior número de pessoas que terá sua casa própria.

Com o projeto ocorrerá à saída da clandestinidade econômica de milhares de brasileiros rumo a legalidade socioeconômica.

No Projeto, todos ganham, a União porque cumpre seu papel de garantir o cumprimento da constituição. O Estado porque aquece sua economia e dá demonstração de interlocutor entre a União e o povo. O Município porque canaliza o crescimento particular das pessoas e promove o bem estar das famílias. O povo

porque ao adquirir títulos cumprem seu papel de ajudar o próximo, recebendo além dos dividendos o maior benefício que é a sensação de ter contribuído com a história de sucesso da sua geração e de garantia do futuro do próximo com perspectiva de dias melhores e a sensação do conforto de um lar, como bem próprio. Os desempregados porque terão a oportunidade de trabalho. Os empresários, industriais, comerciantes e produtores porque serão canalizados recursos dos investimentos no mercado. Os evangélicos porque mostram a vontade de Jesus Cristo quanto à função de sua igreja que é promover a justiça social em cada nação servindo a humanidade com o fim de mostrar as suas obras através dos que professam seu nome.

Por fim, ganha o Brasil dando demonstração de superação, unidade, fortalecimento, prova de amadurecimento e acima de tudo servindo de exemplo, aos povos, tanto ricos como pobres.

Sala das sessões em 16 de fevereiro 2005

Gerson Gabrielli
Deputado Federal

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria do nobre Deputado Gerson Gabrielli, pretende destinar recursos para a construção de moradias, captados mediante o lançamento de títulos de capitalização por empresas credenciadas e aprovadas pela União.

De acordo com o projeto, os títulos terão valor de face entre R\$ 50,00 e R\$ 1.000,00, com juros compensatórios de 12% a.a. e correção monetária, pagos anualmente em forma de bônus, que podem ser utilizados para a aquisição de produtos no comércio e na indústria, que, por sua vez, poderão usá-los para pagamento de tributos federais e estaduais. O prazo de resgate do título será de 20 anos.

Os recursos arrecadados com a emissão desses títulos serão investidos no projeto “minha casa”, destinado à construção de moradias, visando suprimento do déficit habitacional brasileiro.

O PL prevê que a população beneficiada será previamente cadastrada pelos municípios, conforme a renda, com prioridade para as famílias com maior número de pessoas, sendo que a cada milhão de cadastros será realizado um processo seletivo para escolha das famílias a serem beneficiadas, não se exigindo dos cadastrados qualquer comprovação de nada consta no SPC, SERASA e DPC. Esses cadastros serão distribuídos às Polícias Civil, Federal e Militar, com a finalidade de inibir aglomerações de grupos criminosos.

O imóvel a ser financiado deverá ter área útil mínima de 60m² e máxima 200m² e valor de financiamento de, no máximo, R\$ 20.000,00, podendo ser financiado em até 220 meses. Durante esse período o imóvel não poderá ser comercializado e, pelo prazo de dez anos, os beneficiados não poderão receber outro tipo de financiamento habitacional. No caso de atraso no pagamento das prestações, serão cobrados juros de mora de 6% a.a., mais multa de 2% e correção monetária. O saldo devedor poderá ser amortizado ou liquidado com recursos do FGTS.

O projeto prevê, ainda, que para a implementação do projeto será necessária a contratação de 100 engenheiros, 3.340 mestres-de-obras, 209.140 pedreiros, 209.140 ajudantes de pedreiros, 482.280 auxiliares de serviços gerais e 2.000 fiscais. Esses profissionais serão contratados na forma de contrato de trabalho temporário por 24 meses, prorrogáveis por igual período, a partir de um cadastramento nacional de trabalhadores.

Além disso, o PL define que para aquisição dos materiais e serviços necessários para a construção das casas serão realizadas licitações públicas em nível nacional, cujo edital deverá conter exigência da comprovação da qualidade dos materiais e serviços a serem contratados.

Estabelece, também, que os municípios participarão do programa oferecendo lotes para a implementação do projeto, e que toda a rede bancária poderá participar voluntariamente do processo de movimentação financeira, desde a negociação dos títulos até o recebimento dos valores.

Por fim, estabelece que a União terá noventa dias após a aprovação do PL para apresentar mecanismos necessários à consecução dos seus objetivos, desde a indicação do ministério responsável até a estrutura administrativa a ser disponibilizada.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Louvamos a intenção do Deputado Gerson Gabrielli, pois, com a apresentação desse projeto de lei, busca alternativas de solução para o problema da casa própria em nosso País, ao destinar recursos para a construção de moradias, captados mediante o lançamento de títulos de capitalização por empresas credenciadas e aprovadas pela União.

Não obstante a elevada intenção do Autor, entendemos que a concepção de financiamento trazida pelo projeto de lei em análise não se mostra apropriada, ao criar um mecanismo financeiro complexo e reconhecidamente equivocado para a aplicação de recursos em programas habitacionais de baixa renda, faixa da população que concentra, hoje, mais de 80% do déficit habitacional brasileiro.

Desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, a aplicação dos recursos no setor habitacional foi diferenciado, tendo em vista a necessidade de compatibilizar a rentabilidade dos financiamentos concedidos com o custo dos recursos captados. Assim, os financiamentos habitacionais para a

população de baixa renda eram concedidos a taxas de juros baixas, dado o seu caráter social. Desta forma, eles não poderiam ser concedidos com recursos da caderneta de poupança, captados a uma taxa de 6% a.a., e sim com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS obtidos a juros mais baixos.

Nesse sentido, entendemos que a captação de recursos a uma taxa de juros de 12% a.a. inviabiliza qualquer programa de cunho habitacional de longo prazo, principalmente para famílias de baixa renda, incapazes de assumir o compromisso financeiro representado por um empréstimo nos moldes convencionais. Somente para efeito comparativo, a taxa cobrada pela CAIXA nos programas habitacionais de baixa renda é de, no máximo, 6% a.a. Além disso, mesmo considerando que os recursos possam ser aplicados a uma taxa de 12% a.a., seria muito difícil que os poupadores fossem atraídos por uma aplicação cujo prazo de resgate é de 20 anos e que tem os rendimentos pagos em forma de bônus, para uso no comércio e na indústria.

Outro ponto negativo do projeto é que na implementação do programa a União ficaria responsável pela efetiva construção das moradias, recrutando, para isso, por meio de contrato temporário, 906.000 trabalhadores, entre engenheiros, pedreiros, mestres-de-obras, fiscais, etc. Para se ter uma idéia, essa é praticamente a mesma quantidade de servidores públicos federais ativos em nosso País. Daí se pode inferir o tamanho da estrutura organizacional que teria que ser montada e os recursos financeiros necessários para gerenciar todo o processo de pessoal envolvido na construção das moradias.

A União transformar-se-ia, portanto, em uma grande construtora, projetando, gerenciando e construindo obras, com servidores contratados especificamente para esse fim, contrariando, em nosso entender, toda a lógica de política pública e de economia de mercado adotada no Brasil nas últimas décadas.

Ressaltamos, ainda, que ao criar o projeto “minha casa”, a proposição invade a competência do Poder Executivo, pois a **criação de programa** governamental é matéria de cunho tipicamente administrativo que, via de regra, não pressupõe a aprovação de lei. Na hipótese de que isso possa ocorrer, não convém entrar em detalhes operacionais, como faz a proposição em exame, ao definir prazos contratuais e índice para reajuste das prestações em atraso. Essas questões devem constar em regulamentação específica, com o objetivo de dar maior agilidade para os eventuais ajustes que se fizerem necessários ao longo do tempo.

Além disso, a instituição do projeto “minha casa”, pressupõe a sua inserção no plano plurianual - PPA, sem a qual não se pode aplicar os recursos orçamentários previstos para o programa. No entanto, lembramos que, de acordo com o art. 165, da nossa Carta Magna, o PPA, assim como as demais leis de natureza orçamentária, é de iniciativa privativa do Poder Executivo.

Por fim, vale salientar que, para o atendimento da demanda habitacional das camadas menos favorecidas, vêm sendo implementados pelo governo, com sucesso, dois programas habitacionais, ambos com subsídios e que se viabilizam com a participação de Estados e Municípios: o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH e o Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Além disso, é preciso registrar que o Congresso Nacional, após onze anos de tramitação, aprovou, este ano, o Projeto de Lei de iniciativa popular, que cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS - e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS. O citado PL resultou na Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que tem como objetivo traçar os princípios e as diretrizes a serem seguidas pelo Governo Federal na aplicação dos recursos públicos em programas habitacionais destinados a famílias de baixa renda, como também centralizar todos os programas governamentais destinados à habitação de interesse social.

Pelos motivos expostos, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, somos pela **REJEIÇÃO**, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 4.759, de 2005.

Sala da Comissão, em 27 de setembro de 2005.

- **Deputado CUSTÓDIO MATTOS**

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 4.759/2005, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Custódio Mattos.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Julio Lopes - Presidente, Fábio Souto, Colbert Martins e Jaime Martins - Vice-Presidentes, Afonso Hamm, Alexandre Santos, Barbosa Neto, Custódio Mattos, Inácio Arruda, Jackson Barreto, Maria do Carmo Lara, Paulo Gouvêa, Zezéu Ribeiro, Gustavo Fruet, Pastor Frankembergen e Roberto Gouveia.

Sala da Comissão, em 26 de outubro de 2005.

Deputado JULIO LOPES
Presidente

FIM DO DOCUMENTO