



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.454-B, DE 2001

(Do Senado Federal)

PLS 469/99

Ofício nº 1205/2001 (SF)

Institui diretriz a ser observada pela União, pelos Estados e Municípios na implementação de programas habitacionais; tendo pareceres da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, pela aprovação, com emenda (relator: DEP. DURVAL ORLATO); e da Comissão de Finanças e Tributação, pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária e, no mérito, pela rejeição (relator: DEP. CARLITO MERSS).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54).

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II, "g"

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior:

- parecer do relator
- parecer reformulado
- emenda oferecida pelo relator
- parecer da Comissão
- voto em separado

II - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- parecer do relator
- parecer da Comissão
- voto em separado

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 do 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 Competirá aos Estados e aos Municípios, no âmbito da respectiva jurisdição, suplementar esta Lei em atendimento às peculiaridades regionais e locais.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 25 de setembro de 2001

Senador Ramez Tebet
Presidente do Senado Federal

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

**TÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO ESTADO**

**CAPÍTULO II
DA UNIÃO**

Art. 21. Compete à União: EC no 8/95 e EC no 19/98)

I – manter relações com Estados estrangeiros e participar de organizações internacionais;

II – declarar a guerra e celebrar a paz;

III – assegurar a defesa nacional;

IV – permitir, nos casos previstos em lei complementar, que forças estrangeiras transitem

pelo território nacional ou nele permaneçam temporariamente;

V – decretar o estado de sítio, o estado de defesa e a intervenção federal;

VI – autorizar e fiscalizar a produção e o comércio de material bélico;

VII – emitir moeda;

VIII – administrar as reservas cambiais do País e fiscalizar as operações de natureza financeira, especialmente as de crédito, câmbio e capitalização, bem como as de seguros e de previdência privada;

IX – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

X – manter o serviço postal e o correio aéreo nacional;

XI – explorar, diretamente ou mediante autorização, concessão ou permissão, os serviços de telecomunicações, nos termos da lei, que disporá sobre a organização dos serviços, a criação de um órgão regulador e outros aspectos institucionais;

XII – explorar, diretamente ou mediante autorização, concessão ou permissão:

a) os serviços de radiodifusão sonora e de sons e imagens;

b) os serviços e instalações de energia elétrica e o aproveitamento energético dos cursos de água, em articulação com os Estados onde se situam os potenciais hidroenergéticos;

c) a navegação aérea, aeroespacial e a infra-estrutura aeroportuária;

d) os serviços de transporte ferroviário e aquaviário entre portos brasileiros e fronteiras nacionais, ou que transponham os limites de Estado ou Território;

e) os serviços de transporte rodoviário interestadual e internacional de passageiros;

f) os portos marítimos, fluviais e lacustres;

XIII – organizar e manter o Poder Judiciário, o Ministério Público e a Defensoria Pública do Distrito Federal e dos Territórios;

XIV – organizar e manter a polícia civil, a polícia militar e o corpo de bombeiros militar do Distrito Federal, bem como prestar assistência financeira ao Distrito Federal para a execução de serviços públicos, por meio de fundo próprio;

XV – organizar e manter os serviços oficiais de estatística, geografia, geologia e cartografia de âmbito nacional;

XVI – exercer a classificação, para efeito indicativo, de diversas públicas e de programas de rádio e televisão;

XVII – conceder anistia;

XVIII – planejar e promover a defesa permanente contra as calamidades públicas, especialmente as secas e as inundações;

XIX – instituir sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos e definir critérios de outorga de direitos de seu uso;

XX – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

XXI – estabelecer princípios e diretrizes para o sistema nacional de viação;

XXII – executar os serviços de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras;

XXIII – explorar os serviços e instalações nucleares de qualquer natureza e exercer monopólio estatal sobre a pesquisa, a lavra, o enriquecimento e reprocessamento, a industrialização e o comércio de minérios nucleares e seus derivados, atendidos os seguintes princípios e condições:

a) toda atividade nuclear em território nacional somente será admitida para fins pacíficos e mediante aprovação do Congresso Nacional;

b) sob regime de concessão ou permissão, é autorizada a utilização de radioisótopos para a pesquisa e usos medicinais, agrícolas, industriais e atividades análogas;

c) a responsabilidade civil por danos nucleares independe da existência de culpa;

XXIV – organizar, manter e executar a inspeção do trabalho;

XXV – estabelecer as áreas e as condições para o exercício da atividade de garimpejagem, em forma associativa.

TÍTULO IV

DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

CAPÍTULO I DO PODER LEGISLATIVO

Seção VIII Do Processo Legislativo

Subseção III Das Leis

Art. 65. O projeto de lei aprovado por uma Casa será revisto pela outra, em um só turno de discussão e votação, e enviado à sanção ou promulgação, se a Casa revisora o aprovar, ou arquivado, se o rejeitar.

Parágrafo único. Sendo o projeto emendado, voltará à Casa iniciadora.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

I - RELATÓRIO

O projeto de lei do Senado Federal estabelece que 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, Estados e Municípios.

Dispõe que esses benefícios terão caráter progressivo e constituirão decréscimo no custo da unidade adquirida ou vantagem de natureza fiscal, observados os demais normativos legais pertinentes. Competirá aos Estados e Municípios suplementar a diretriz estabelecida.

A proposição foi apresentada originalmente pelo ilustre Senador Édison Lobão, que defende que mecanismos de estímulo para o cumprimento das normas que regulamentam os programas habitacionais são mais eficazes do que mecanismos punitivos. O Autor comenta em sua justificação à proposta, em particular, o problema das transferências irregulares de imóveis.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Concordo integralmente com o espírito que norteia a proposição do Senado Federal. De fato, mecanismos que incentivem o cumprimento de regras, em geral, são muito mais eficazes do que mecanismos meramente de comando e controle. Essa constatação vale para praticamente todos os setores das atividades humanas.

Deve-se ter presente que a inadimplência em relação aos pagamentos das prestações da “casa própria”, mesmo sendo inquestionavelmente danosa ao sistema de financiamento habitacional, é reflexo da situação de instabilidade econômica e empregatícia que marca o País desde, no mínimo, a década de 80.

Nossa legislação costuma ter como característica forte o viés punitivo, o qual, enfatize-se, é necessário para garantir o cumprimento regular das normas que regem os direitos e deveres de todos os cidadãos.

Mas, por outro lado, nossa legislação, lamentavelmente, pouco tem estimulado aqueles que fazem um grande esforço, sacrificando muitas vezes a maior parte do orçamento familiar, para honrar as prestações do imóvel adquirido no âmbito do sistema de financiamento por agências financeiras controladas pelo Poder Público.

O projeto de lei em tela, já aprovado por unanimidade por todas as comissões do Senado Federal, indica uma diretriz importante para as ações governamentais no campo do desenvolvimento urbano e merece nosso pleno apoio.

Mencione-se que, ao remeter aos Estados e Municípios, no âmbito de suas respectivas jurisdições, o papel de definir quais serão as vantagens do “bom pagador”, a proposta aqui estampada preserva a autonomia dos entes da Federação.

Diante do exposto, e empolgado em ver a aplicação desta norma o mais breve possível, meu Voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.454, de 2001, na sua íntegra.

Sala da Comissão, em 01 de abril de 2003.

Deputado Durval Orlato
Relator

PARECER REFORMULADO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei do Senado Federal estabelece que 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, Estados e Municípios.

Dispõe que esses benefícios terão caráter progressivo e constituirão decréscimo no custo da unidade adquirida ou vantagem de natureza fiscal, observados os demais normativos legais pertinentes. Competirá aos Estados e Municípios suplementar a diretriz estabelecida.

A proposição foi apresentada originalmente pelo ilustre Senador Édison Lobão, que defende que mecanismos de estímulo para o cumprimento das normas que regulamentam os programas habitacionais são mais eficazes do que mecanismos punitivos. O Autor comenta em sua justificação à proposta, em particular, o problema das transferências irregulares de imóveis.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Concordo integralmente com o espírito que norteia a proposição do Senado Federal. De fato, mecanismos que incentivem o cumprimento de regras, em geral, são muito mais eficazes do que mecanismos meramente de comando e controle. Essa constatação vale para praticamente todos os setores das atividades humanas.

Deve-se ter presente que a inadimplência em relação aos pagamentos das prestações da “casa própria”, mesmo sendo inquestionavelmente danosa ao sistema de financiamento habitacional, é reflexo da situação de instabilidade econômica e empregatícia que marca o País desde, no mínimo, a década de 80.

Nossa legislação costuma ter como característica forte o viés punitivo, o qual, enfatize-se, é necessário para garantir o cumprimento regular das normas que regem os direitos e deveres de todos os cidadãos.

Mas, por outro lado, nossa legislação, lamentavelmente, pouco tem estimulado aqueles que fazem um grande esforço, sacrificando muitas vezes a maior parte do orçamento familiar, para honrar as prestações do imóvel adquirido no âmbito do sistema de financiamento por agências financeiras controladas pelo Poder Público.

O projeto de lei em tela, já aprovado por unanimidade por todas as comissões do Senado Federal, indica uma diretriz importante para as ações governamentais no campo do desenvolvimento urbano e merece nosso pleno apoio.

Mencione-se que, ao remeter aos Estados e Municípios, no âmbito de suas respectivas jurisdições, o papel de definir quais serão as vantagens do “bom pagador”, a proposta aqui estampada preserva a autonomia dos entes da Federação.

Contudo o Parágrafo único, trás limitações ao agente da União, Estados e Municípios, no sentido de implantação de programas de incentivo que trata a Lei.

Diante do exposto, e empolgado em ver a aplicação desta norma o mais breve possível, meu Voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.454, de 2001, suprimindo o Parágrafo único do corpo da Lei.

Sala da Comissão, em 26 de agosto de 2003.

Deputado Durval Orlato
Relator

EMENDA SUPRESSIVA N°

Suprima-se do art. 1º do Projeto de Lei nº 5454 de 2001 o Parágrafo único.

Sala da Comissão, em 08 de agosto de 2003.

DURVAL ORLATO
Deputado Federal PT - SP

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com emenda, o Projeto de Lei nº 5.454/2001, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Durval Orlato. O Deputado Claudio Cajado apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Maria do Carmo Lara - Presidente, Terezinha Fernandes e Paulo Gouvêa - Vice-Presidentes, Ary Vanazzi, Barbosa Neto, Claudio Cajado, Devanir Ribeiro, Durval Orlato, João Tota, Joaquim Francisco, Pastor Frankembergen, Perpétua Almeida, Rogério Silva, Ronaldo Vasconcellos, Ronivon Santiago,

Simplício Mário, Walter Feldman, Zezéu Ribeiro, Carlos Alberto Leréia, Eduardo Sciarra, Gustavo Fruet, Marinha Raupp e Pedro Fernandes.

Sala da Comissão, em 17 de setembro de 2003.

Deputada MARIA DO CARMO LARA
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO CLÁUDIO CAJADO

Assim como o ilustre Relator, concordo com o espírito que norteia a proposição em tela: mecanismos que incentivem o cumprimento de regras, muitas vezes, são mais eficientes do que mecanismos meramente de comando e controle, nos quais prepondera a índole punitiva.

A proposição estabelece que os beneficiários de programas habitacionais que cumprirem as normas regulamentares dos respectivos programas devem receber benefícios. Esses benefícios terão caráter progressivo, ou seja, devem aumentar à medida que aumenta o nível de observância das normas, e constituirão decréscimo no custo da unidade habitacional ou vantagem de natureza fiscal.

Faz-se importante perceber que, mesmo que se logre aprovar a proposta do Senado Federal, a sua implementação demandará a aprovação de outras leis federais trazendo a diretriz, de forma concreta, para as normas que regem o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e eventualmente estabelecendo benefícios fiscais, e de leis estaduais e municipais referentes aos programas habitacionais implantados pelos Governos estaduais e municipais, bem como alterações em decretos, resoluções e outras normas regulamentares.

Benefícios como redução do saldo devedor impõem alterações das regras que regem cada diferente programa habitacional, previsão de fontes de recursos para cobertura da medida, e revisões contratuais. Benefícios fiscais impõem leis específicas alterando a legislação tributária, consoante dispõe o art. 150, § 6º, da Constituição Federal. Na concepção e implementação de ambos os

tipos de benefícios, ademais, devem ser ponderados os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Diante dessa realidade, há de ficar claro que, ao se transformar em lei o projeto em análise, está sendo fixada apenas uma diretriz, que depois gera, necessariamente, uma série de complementações normativas.

Entendo que o conteúdo da proposta do Senado Federal, por ter esse caráter de diretriz para as ações governamentais em habitação, setor que integra o campo mais amplo do desenvolvimento urbano, estaria melhor colocado no âmbito das diretrizes já constam do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01). Não se justifica, em minha opinião, a aprovação de uma lei isolada apenas com a diretriz constante do PL 5.454/01.

Outrossim, a inserção no corpo do Estatuto da Cidade pode dar à diretriz *in casu* um maior grau de concretude, uma vez que passa a valer para ela o instrumental de implementação válido para o restante das diretrizes previstas pela 10.257/01.

Sugiro um texto alternativo à proposição em tela, com o seguinte conteúdo:

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.454, DE 2001

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”, para inserir diretriz a ser observada pela União, pelos Estados e pelos Municípios na implementação de programas habitacionais.

Art. 2º O art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XVII:

“Art. 2º

“XVII – instituição de incentivos com vistas ao cumprimento, pelos destinatários finais, das normas regulamentares dos programas e projetos habitacionais. (NR)”

Art. 3º O art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º, renumerando-se o atual § 3º para § 4º:

“Art. 4º

“§ 3º Nas iniciativas desenvolvidas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, deve haver sistema progressivo de benefícios para incentivar o cumprimento, pelos destinatários finais dos programas e projetos habitacionais, das normas regulamentares dos mesmos, sistema que pode incluir decréscimo no custo da unidade habitacional, vantagem de natureza fiscal ou outros mecanismos similares. (NR)”

“§ 4º.....”.

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

Em função dos motivos expostos, sou pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.454, de 2001, na forma do Substitutivo aqui proposto, que apresento a título de sugestão para o nobre Relator. É o meu Voto.

Sala da Comissão, em 10 de setembro de 2003.

Deputado **Cláudio Cajado**

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

I - RELATÓRIO

Tendo em vista o disposto no inciso XX do artigo 21 da Constituição Federal, o projeto de lei determina que constitui diretriz para o desenvolvimento urbano a instituição de benefícios que estimulem o cumprimento de normas regulamentares dos programas habitacionais implementados pela União, Estados e Municípios.

Esses benefícios, a serem deferidos pelas três esferas de governo, terão caráter progressivo, ou seja, devem aumentar à medida que aumenta o nível de cumprimento das normas e, ademais, constituirão decréscimo no custo da unidade habitacional ou vantagem de natureza fiscal, conforme preconiza o parágrafo único do art. 1º da proposição.

Examinada na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto foi aprovado com emenda que propõe a supressão do referido parágrafo. A matéria vem a esta Comissão para exame de adequação financeira e orçamentária e análise do mérito, aqui distribuída ao Deputado Eduardo Cunha para relatá-la.

O relator emitiu parecer pela não implicação do projeto quanto aos aspectos orçamentários e financeiros e, no mérito, pela sua aprovação com Substitutivo. Tendo sido rejeitado pela maioria dos membros desta Comissão, fomos designados para proferir novo parecer na forma regimental.

II – VOTO DO RELATOR

No exame preliminar de compatibilidade ou adequação com a legislação que disciplina os aspectos orçamentários e financeiros da União, concordamos com a conclusão de meu ilustre antecessor, visto que o projeto de lei pretende instituir mera diretriz para a constituição de futuros benefícios, sem contudo traduzí-los em números capazes de produzir os reflexos ora examinados.

Todavia, discordamos inteiramente quanto ao mérito do projeto de lei e do Substitutivo formulado pelo Deputado Eduardo Cunha.

A propósito, é importante assinalar que, atualmente, existe no Congresso Nacional uma preocupação generalizada dos parlamentares no sentido de estudar-se o complexo problema dos financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação de forma global, mediante

o exame conjunto de todas as proposições pertinentes em tramitação. Procurar-se-ia, então, estabelecer uma solução que atenda ao interesse da grande maioria dos mutuários, evidentemente dentro de parâmetros aceitáveis por todas as partes envolvidas, inclusive os órgãos governamentais. Por isso mesmo, entendemos que não é oportuna a aprovação de projetos isolados, que tratam apenas de aspectos pontuais do problema.

Por outro lado, é oportuno referir observação feita pelo ilustre Deputado Cláudio Cajado, proferido em voto em separado na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior. Observou aquele parlamentar que "benefícios como redução do saldo devedor impõem alterações das regras que regem cada diferente programa habitacional, previsão de fontes de recursos para cobertura da medida, e revisões contratuais. Benefícios fiscais impõem leis específicas alterando a legislação tributária, consoante dispõe o art. 150, § 6º, da Constituição Federal. Na concepção e implementação de ambos os tipos de benefícios, ademais, devem ser ponderados os ditames da Lei de Responsabilidade Fiscal."

Em face 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 nº 5.454, de 2001, e da emenda supressiva da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior; no mérito, votamos pela **rejeição** da matéria.

Sala da Comissão, em 1º de dezembro de 2004

**Deputado Carlito Mers
Relator-Substituto**

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária, e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.454-A/01, nos termos do parecer do relator-substituto, Deputado Carlito Merss. O parecer do Deputado Eduardo Cunha passou a constituir voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Nelson Bornier, Presidente; Paulo Rubem Santiago, Vice-Presidente, Antonio Cambraia, Carlito Merss, Delfim Netto, Eliseu Resende, Félix Mendonça, Fernando Coruja, Francisco Dornelles, José Pimentel, Luiz Carlos Hauly, Luiz Carreira, Marcelino Fraga, Mussa Demes, Pauderney Avelino, Paulo Afonso, Pedro Novais, Vignatti, Alex Canziani, Feu Rosa, João Magalhães, José Carlos Araújo e Wasny de Roure.

Sala da Comissão, em 8 de dezembro de 2004.

Deputado NELSON BORNIER
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO 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

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 17 de junho de 2004.

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, suplementar 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 17 de junho de 2004.

EDUARDO CUNHA
Deputado Federal

FIM DO DOCUMENTO