



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.059, DE 2025 **(Do Sr. Marangoni)**

Institui o Sistema Nacional de Previdência Habitacional – SNPHab, cria o Fundo Nacional de Previdência Habitacional – FNPH, estabelece diretrizes para sua gestão, funcionamento e financiamento, e altera dispositivos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, bem como dá outras providências.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E
FAMÍLIA;
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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



PROJETO DE LEI Nº _____, de 2025
(Do Sr. MARANGONI)

Institui o Sistema Nacional de Previdência Habitacional – **SNPHab**, cria o Fundo Nacional de Previdência Habitacional – **FNPH**, estabelece diretrizes para sua gestão, funcionamento e financiamento, e altera dispositivos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, bem como dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I
DO SISTEMA NACIONAL DE PREVIDÊNCIA HABITACIONAL

Art. 1º. Fica instituído o Sistema Nacional de Previdência Habitacional – SNPHab, com a finalidade de integrar o financiamento habitacional à constituição de reserva previdenciária individualizada, assegurando aos beneficiários a propriedade imobiliária e a formação de renda futura.

Art. 2º. O SNPHab tem os seguintes objetivos:

I – reduzir o déficit habitacional por meio da ampliação do acesso ao crédito imobiliário e à constituição de patrimônio pelos beneficiários;

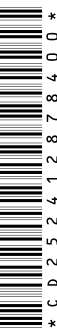
II – incentivar a formação de poupança previdenciária vinculada ao financiamento habitacional, promovendo segurança financeira no longo prazo;

III – criar um novo mecanismo de capitalização habitacional, fortalecendo o financiamento imobiliário e ampliando a sustentabilidade do setor habitacional;

IV – reduzir a dependência dos participantes do SNPHab em relação aos benefícios do Regime Geral de Previdência Social (RGPS), por meio da complementação de renda vitalícia ao término do financiamento;

V – fomentar a educação financeira e o planejamento de longo prazo, promovendo a cultura previdenciária e a segurança econômica;

VI – ampliar a inclusão habitacional e previdenciária de famílias sem renda formal e de grupos socialmente vulneráveis, facilitando seu acesso ao financiamento da casa própria e à formação de reserva de poupança.





Art. 3º. O SNPHab reger-se-á pelos seguintes princípios:

- I – integração das políticas habitacionais e **previdenciárias** federais, estaduais, distritais e municipais;
- II – direito à moradia e à segurança **previdenciária** como instrumentos de inclusão social e desenvolvimento econômico;
- III – gestão democrática e descentralizada, com participação do poder público, setor privado e sociedade civil;
- IV – transparência e fiscalização pública na administração dos recursos do SNPHab;
- V – sustentabilidade atuarial, garantindo equilíbrio financeiro e previsibilidade aos beneficiários do FNPB.

CAPÍTULO II

DO FUNDO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA HABITACIONAL

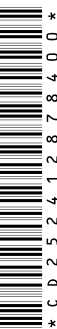
Art. 4º. Fica criado o Fundo Nacional de Previdência Habitacional – FNPB, fundo público de natureza especial, com patrimônio de afetação próprio, segregado do Tesouro Nacional, de caráter contábil, financeiro e atuarial, vinculado ao SNPHab, destinado à formação de reservas individuais de caráter previdenciário dos participantes do sistema.

§1º. Os bens, direitos e recursos do FNPB constituem patrimônio de afetação, separado do patrimônio da União, vinculado exclusivamente à consecução de seus objetivos, vedada sua utilização para quaisquer finalidades estranhas a esta Lei.

§2º. A gestão e a operação do FNPB obedecerão aos princípios de transparência, solvência e responsabilidade na aplicação dos recursos, estando o fundo sujeito à fiscalização e auditoria pelos órgãos de controle competentes, incluindo o Tribunal de Contas da União (TCU) e a Controladoria-Geral da União (CGU), bem como à supervisão da Superintendência Nacional de Previdência Complementar (Previc), nos termos da legislação aplicável.

Art. 5º. O FNPB será constituído pelos seguintes recursos:

- I – valores destinados pelos mutuários participantes, correspondentes à redução progressiva da parcela mensal do financiamento decorrente da aplicação do Sistema de Amortização Constante (SAC);
- II – aportes voluntários dos beneficiários, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Gestor do FNPB;
- III – repasses do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), nos termos definidos pelo seu Conselho Curador;
- IV – dotações orçamentárias consignadas na Lei Orçamentária Anual (LOA) e em créditos adicionais;





V – rendimentos provenientes da aplicação financeira dos ativos do FNPH;
VI – outros recursos que lhe forem destinados.

Parágrafo único. A adesão ao SNPHab poderá ser incentivada por mecanismos de estímulo definidos em regulamento próprio, observados os princípios da isonomia, transparência e sustentabilidade, inclusive mediante benefícios, facilidades operacionais ou condições diferenciadas de participação.

CAPÍTULO III

DA GOVERNANÇA E GESTÃO DO FNPH

Art. 6º. O FNPH será gerido por um Conselho Gestor, órgão deliberativo de composição paritária, composto por:

I – representantes do Poder Executivo Federal, sendo:

- a) um do Ministério da Fazenda;
- b) um do Ministério das Cidades;
- c) um do Ministério da Previdência Social;
- d) um do Banco Central do Brasil;
- e) um da Casa Civil;

II – um representante da Caixa Econômica Federal;

III – dois representantes do Poder Legislativo Federal;

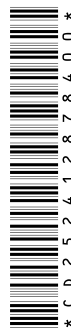
IV – dois representantes da sociedade civil organizada com atuação em políticas habitacionais;

V – dois representantes do setor imobiliário;

VI – dois representantes do sistema financeiro.

§ 1º. Os membros do Conselho Gestor serão nomeados pelo Presidente da República, mediante indicação das autoridades ou entidades representadas ou, no caso dos representantes da sociedade civil, na forma definida em regulamento, devendo todos possuir reputação ilibada e comprovada experiência nas áreas de habitação, previdência, finanças ou gestão pública.

§ 2º. O mandato dos membros do Conselho Gestor será de 4 (quatro) anos, admitida uma recondução, conforme dispuser o regulamento.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal

§ 3º. A atuação como membro do Conselho Gestor será considerada prestação de serviço público relevante, não remunerada, sendo permitida apenas a percepção de ajuda de custo e diárias nos termos do regulamento.

§ 4º. O Conselho Gestor elegerá, dentre seus integrantes, o seu Presidente, na forma estabelecida em regulamento.

Art. 7º. Compete ao Conselho Gestor do FNPH:

- I – estabelecer diretrizes para a alocação dos recursos do FNPH;
- II – definir políticas de investimentos que garantam segurança, liquidez e rentabilidade ao FNPH;
- III – fiscalizar a gestão financeira e atuarial do fundo, garantindo o equilíbrio de longo prazo;
- IV – aprovar políticas de transparência e governança, assegurando ampla publicidade das informações financeiras do FNPH;
- V – submeter os demonstrativos financeiros e relatórios de gestão ao Tribunal de Contas da União (TCU);
- VI – estabelecer critérios de elegibilidade e promover a inclusão de trabalhadores informais e grupos vulneráveis no SNPHab, em consonância com as diretrizes desta Lei;
- VII – acompanhar a implementação dos programas de educação financeira e das demais medidas de inclusão previstas nesta Lei, adotando ações para seu aperfeiçoamento;
- VIII – gerir, diretamente ou por intermédio de comitês específicos, o Fundo Garantidor de Inclusão Habitacional (FGIH) instituído por esta Lei, definindo suas normas de operação.

CAPÍTULO IV DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DO FNPH

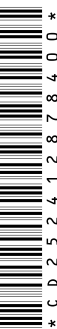
Art. 8º. Os recursos do FNPH serão aplicados de acordo com política de investimentos aprovada pelo Conselho Gestor, observados os seguintes critérios:

- I – prioridade para investimentos em ativos de baixo risco, incluindo títulos públicos federais ou outros instrumentos de crédito de elevada qualidade, de forma a assegurar a preservação do capital investido;
- II – preferência absoluta por destinação dos recursos a financiamentos habitacionais e a instrumentos de fomento à política habitacional, desde que atendidos os requisitos de segurança, solvência e liquidez do FNPH;



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
CEP: 70160-900 - Brasília - DF

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252412878400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni





III – vedação da utilização dos recursos do FNPH para finalidades diversas daquelas previstas nesta Lei, bem como para a cobertura de despesas não vinculadas diretamente ao SNPHab.

Art. 9º. Os saldos das contas individuais dos participantes vinculadas ao FNPH serão corrigidos periodicamente com base em índice de atualização monetária definido em regulamento, de forma a assegurar a preservação do valor real das reservas previdenciárias habitacionais acumuladas.

CAPÍTULO V DA INCLUSÃO E PROTEÇÃO DOS PARTICIPANTES

Art. 10. O SNPHab adotará, para as famílias sem renda formal comprovada, mecanismo de poupança progressiva como requisito para comprovação da capacidade de pagamento do financiamento habitacional, conforme disposto em regulamento.

§ 1º. O mecanismo de poupança progressiva consistirá no depósito regular, pelo interessado, de quantias crescentes em conta específica, por período mínimo entre 24 e 60 meses, de forma a habituar o beneficiário ao esforço de pagamento de uma prestação habitacional, mecanismo referido como “escada de esforço”.

§ 2º. A aptidão do interessado será aferida mediante avaliação do histórico de depósitos realizados e da capacidade de manter os aportes programados, considerando-se, para esse fim, o desempenho no pagamento de parcelas equivalentes àquelas previstas para o financiamento pretendido, devendo o histórico de regularidade e disciplina de contribuição ser utilizado como referência positiva para a análise de risco de crédito habitacional, observados os critérios e registros a serem definidos em regulamento próprio.

§ 3º. Cumpridas as exigências do mecanismo de poupança progressiva, o participante fará jus a um certificado de capacidade de pagamento, o qual deverá ser considerado pelas instituições financeiras para efeito de concessão de financiamento no âmbito do SNPHab.

Art. 11. Os trabalhadores informais e os microempreendedores individuais (MEIs) poderão aderir ao SNPHab independentemente de vínculo empregatício formal, por meio da abertura de conta individual de capitalização habitacional, vinculada ao FNPH, nos termos do regulamento.

§ 1º. A conta individual de capitalização habitacional tem por finalidade acumular contribuições voluntárias e periódicas do participante, visando à formação de reserva para futura aquisição da casa própria ou complementação de financiamento habitacional.

§ 2º. A disciplina e a regularidade das contribuições realizadas à conta individual de capitalização habitacional poderão ser consideradas para fins de comprovação da





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal

capacidade de pagamento e de cálculo do risco de crédito nos financiamentos habitacionais contratados por esse participante.

§ 3º. O saldo acumulado na conta individual de capitalização habitacional poderá ser vinculado como garantia em operações de financiamento habitacional contratadas pelo participante, ou utilizado como parte do valor de entrada na aquisição de imóvel, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Gestor do FNPH.

Art. 12. Fica criado o Fundo Garantidor de Inclusão Habitacional (FGIH), vinculado ao SNPHab, com a finalidade de cobrir parcialmente o risco de inadimplência dos financiamentos habitacionais contratados por beneficiários do SNPHab pertencentes a grupos de renda informal ou em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

§ 1º. O FGIH cobrirá, nos termos do regulamento, parcela das prestações em atraso ou do saldo devedor remanescente nos primeiros anos do financiamento, limitada a um período e a percentuais máximos por operação definidos em ato do Conselho Gestor, de forma a viabilizar condições mais favoráveis de crédito para tais beneficiários.

§ 2º. Os recursos do FGIH advirão de dotação inicial da União, de contribuições específicas incidentes sobre os contratos de financiamento assistidos e de outras fontes previstas em regulamento, não se comunicando com os recursos do FNPH destinados às reservas previdenciárias dos participantes.

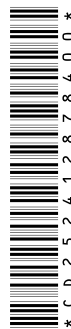
§ 3º. A gestão do FGIH caberá ao Conselho Gestor do FNPH, observado o disposto nesta Lei e em regulamento, devendo os demonstrativos financeiros do FGIH ser divulgados juntamente com os do FNPH, atendendo aos mesmos padrões de transparência.

§ 4º. Na hipótese de o FGIH honrar pagamentos em favor de mutuário inadimplente, o valor pago ficará sub-rogado em favor do FGIH, mantido o respectivo devedor responsável pelo reembolso, aplicando-se os procedimentos de cobrança previstos em regulamento.

Art. 13. Os participantes do SNPHab terão acesso a programas de educação financeira continuada, promovidos pelo poder público em parceria com entidades especializadas.

§ 1º. O Poder Executivo, por intermédio dos órgãos competentes, poderá celebrar convênios com entidades, inclusive o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae), bem como com instituições de ensino e instituições financeiras, com vistas à capacitação dos beneficiários em planejamento financeiro, administração do orçamento familiar e demais temas correlatos.

§ 2º. Os programas de educação financeira deverão ser integrados a políticas públicas complementares de habitação, assistência social e geração de renda, visando ao desenvolvimento da cultura de poupança e ao uso responsável do crédito pelos beneficiários do SNPHab.





§ 3º. A participação comprovada em atividades de educação financeira poderá ser considerada como critério de elegibilidade ou de prioridade na concessão de benefícios e financiamentos no âmbito do SNPHab, nos termos do regulamento.

Art. 14. O SNPHab poderá ser implementado por meio de arranjos especiais celebrados entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, bem como em parceria com fundos de pensão, instituições financeiras públicas e privadas e outras entidades, com o objetivo de criar linhas de crédito habitacional específicas, programas de incentivo à poupança habitacional e demais iniciativas que estimulem a adesão ao sistema.

Parágrafo único. Os arranjos de que trata o *caput* deste artigo poderão prever condições especiais de contribuição ao FNPB, taxas de juros reduzidas, incentivos fiscais, subsídios ou outras vantagens, conforme pactuado em convênio ou contrato, respeitada a legislação aplicável e a sustentabilidade atuarial e financeira do SNPHab.

CAPÍTULO VI **DAS MODALIDADES DE RESGATE**

Art. 15. Os beneficiários do SNPHab podem optar, ao término do financiamento ou nos casos previstos nesta Lei, pelas seguintes modalidades de resgate ou destinação do saldo acumulado:

I – Renda Vitalícia, mediante conversão do saldo acumulado em pagamentos mensais, após a quitação do imóvel;

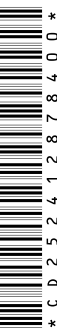
II – Resgate Integral, com retirada única do saldo disponível ao término do financiamento, observada a regulamentação aplicável;

III – Conversão total ou parcial do saldo previdenciário para aquisição de imóvel residencial, construção, reforma, ampliação, reabilitação, ou para aquisição de terreno destinado à construção de moradia própria, desde que atendidas as condições e limites estabelecidos em regulamento;

IV – Utilização parcial ou total do saldo previdenciário para quitação ou amortização do saldo devedor do financiamento habitacional em caso de desemprego prolongado, perda de capacidade laboral, inadimplência superior a doze meses consecutivos, ou na hipótese de decisão fundamentada do participante, conforme regulamentação;

V – Uso do saldo previdenciário como garantia suplementar ou instrumento de renegociação contratual, inclusive para evitar execução do imóvel, respeitadas as regras do FNPB e a preservação patrimonial do participante.

Parágrafo único. O saldo acumulado poderá ser destinado, após decorrido tempo mínimo de acumulação e conforme critérios definidos pelo Conselho Gestor, à realização de obras de reforma, ampliação ou reabilitação de imóvel residencial próprio,





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal

bem como à aquisição de terreno com compromisso de construção, nos moldes e prazos regulamentados pelo SNPHab.

Art. 16. O acesso aos valores acumulados no FNPH dar-se-á a partir da quitação do financiamento habitacional, salvo nos seguintes casos excepcionais:

I – diagnóstico de doença grave que comprometa a capacidade laboral do beneficiário;

II – desemprego superior a 12 (doze) meses consecutivos;

III – falecimento do titular, com possibilidade de saque, total ou parcial, pelos dependentes legais ou herdeiros, nos termos da regulamentação.

CAPÍTULO VII DA TRANSPARÊNCIA E DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Art. 17. A administração do SNPHab e do FNPH observará os princípios da transparência e da publicidade, assegurando ampla divulgação de informações aos participantes e à sociedade, nos seguintes termos:

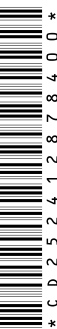
I – elaboração e divulgação anual de relatório de gestão, contendo informações sobre a situação financeira e atuarial do FNPH, os resultados das aplicações dos recursos, o desempenho do FGIH e a evolução dos programas de inclusão e educação financeira, o qual será disponibilizado em sítio oficial na internet e encaminhado ao Congresso Nacional e aos órgãos de controle;

II – divulgação ativa, em meio eletrônico de acesso público, de dados estatísticos e operacionais do SNPHab, incluindo o número de beneficiários, o volume de recursos arrecadados, as modalidades de resgate utilizadas, os índices de inadimplência dos financiamentos e outras informações relevantes, resguardados os dados pessoais dos participantes, nos termos da legislação de proteção de dados;

III – realização periódica de audiências ou consultas públicas para avaliação e aperfeiçoamento do SNPHab, assegurando a participação da sociedade civil e dos beneficiários nas discussões pertinentes.

Art. 18. Fica instituída, no âmbito do SNPHab, uma Ouvidoria destinada a receber reclamações, sugestões e denúncias relativas à execução do Sistema, bem como a orientar os participantes e mediar conflitos.

Parágrafo único. A Ouvidoria atuará de forma independente e imparcial, encaminhando as demandas recebidas aos órgãos competentes e elaborando relatórios periódicos de suas atividades, os quais serão enviados ao Conselho Gestor do FNPH e aos órgãos de controle.





CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar acrescida do seguinte Art. 21-A:

“**Art. 21-A.** Os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) poderão ser alocados, total ou parcialmente, para fins de capitalização do Fundo Nacional de Previdência Habitacional (FNPH), nos termos estabelecidos pelo Conselho Curador do FGTS e pela regulamentação específica.

§ 1º O titular da conta vinculada do FGTS poderá optar pela destinação de até 30% (trinta por cento) do saldo disponível para aporte no FNPH, desde que:

- I – esteja participando de financiamento imobiliário no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou de programas habitacionais federais;
- II – o financiamento esteja vinculado ao Sistema Nacional de Previdência Habitacional (SNPHab).

§ 2º O saldo alocado ao FNPH permanecerá vinculado à reserva previdenciária do titular, podendo ser utilizado exclusivamente para:

- I – quitação do saldo devedor do financiamento habitacional;
- II – conversão em renda previdenciária complementar, conforme regulamentação específica;
- III – resgate integral em caso de aposentadoria, falecimento, invalidez permanente ou desemprego superior a 12 (doze) meses consecutivos.

§ 3º O montante transferido do FGTS ao FNPH não será passível de movimentação para outras finalidades previstas nesta Lei, exceto conforme estabelecido nos §§ 1º e 2º deste artigo.”

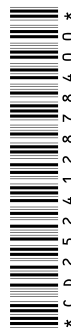
Art. 20. A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte Art. 9º-A:

“**Art. 9º-A.** Fica instituído o Financiamento Previdenciário Habitacional (FPH), modalidade de crédito vinculada ao Sistema Nacional de Previdência Habitacional (SNPHab), caracterizada pela associação do financiamento habitacional a uma reserva previdenciária complementar.

§ 1º No âmbito do Financiamento Previdenciário Habitacional, parte da redução progressiva da parcela mensal decorrente da aplicação do Sistema de Amortização Constante (SAC) será automaticamente direcionada ao Fundo Nacional de Previdência Habitacional (FNPH).

§ 2º O saldo previdenciário acumulado no FNPH poderá ser utilizado pelo beneficiário nas seguintes modalidades:

- I – conversão em renda previdenciária vitalícia;
- II – utilização como aporte para quitação antecipada do saldo devedor do financiamento habitacional;





III – resgate total ou parcial, desde que respeitado o prazo mínimo de 15 (quinze) anos de contribuição ao FNPH, salvo nos casos previstos no § 4º.

§ 4º O resgate antecipado do saldo previdenciário acumulado será permitido nas seguintes situações:

I – invalidez total e permanente do beneficiário;

II – desemprego superior a 12 (doze) meses consecutivos;

III – falecimento do beneficiário, hipótese em que os valores serão transferidos aos dependentes legais.”

Art. 21. A Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte Art. 18-A:

“**Art. 18-A.** O saldo acumulado no Fundo Nacional de Previdência Habitacional (FNPH) poderá ser considerado para o cálculo da aposentadoria complementar dos segurados do Regime Geral de Previdência Social (RGPS), observadas as regras estabelecidas pelo Conselho Nacional de Previdência Social.

§ 1º O segurado que aderir ao Sistema Nacional de Previdência Habitacional (SNPHab) poderá optar por uma das seguintes modalidades de integração entre o FNPH e o RGPS:

I – Conversão Total: conversão integral do saldo do FNPH em benefício complementar, distribuído em parcelas mensais calculadas de acordo com a expectativa de vida do beneficiário;

II – Conversão Parcial: opção de resgatar até 50% (cinquenta por cento) do saldo acumulado no FNPH, mantendo o restante para cálculo da complementação da aposentadoria.

§ 2º O valor do benefício complementar será determinado com base:

I – no saldo acumulado no FNPH até a data da aposentadoria;

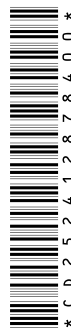
II – na aplicação de tábua atuarial específica, conforme regulamentação do Conselho Nacional de Previdência Social.

§ 3º A adesão ao FNPH e sua integração com a aposentadoria complementar no RGPS não substituem nem afetam o cálculo do benefício previdenciário regular do segurado, constituindo forma adicional de complementação de renda.

§ 4º A administração dos recursos do FNPH para fins previdenciários será fiscalizada pelo Tribunal de Contas da União (TCU) e pelo Conselho Nacional de Previdência Complementar, garantindo a segurança financeira dos beneficiários.

§ 5º O saldo do FNPH poderá, a critério do participante, ser transferido para plano de previdência complementar ou para outro instrumento de caráter previdenciário admitido na forma da lei, observados os procedimentos de portabilidade estabelecidos na legislação pertinente.”

Art. 22. Fica o Poder Executivo autorizado a, por meio de regulamentação posterior, instituir, no âmbito do SNPHab, programas piloto, produtos financeiros ou





previdenciários derivados, incentivos fiscais específicos e arranjos diferenciados destinados a públicos determinados, tais como jovens em início de vida profissional, mulheres chefes de família e idosos sem moradia própria, entre outros, com vistas a ampliar a efetividade e o alcance social do sistema.

Art. 23. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de sua publicação.

Art. 24. Os contratos de financiamento imobiliário celebrados antes da vigência desta Lei poderão optar pela adesão ao FNPH, mediante solicitação do mutuário e observância dos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do FNPH.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

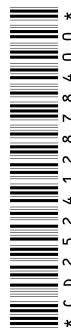
JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei em tela, traz o Sistema Nacional de Previdência Habitacional, que foi desenhado para beneficiar milhões de brasileiros de diferentes faixas de renda. Para as famílias de baixa renda, o programa representa a chance real de sair do aluguel e construir patrimônio sem aumentar o esforço financeiro mensal, convertendo o valor que já pagam em aluguel ou financiamento em investimento no próprio futuro.

Para a classe média e trabalhadores formais, trata-se de um modelo inteligente de transformar o pagamento do imóvel na constituição simultânea de uma reserva previdenciária, permitindo, ao final do ciclo de financiamento, a conquista da casa própria e uma poupança que pode garantir renda vitalícia complementar. Até mesmo informais e microempreendedores, tradicionalmente excluídos do acesso ao crédito habitacional, passam a ter um caminho viável de entrada no sistema, por meio de mecanismos de poupança progressiva e comprovação de capacidade de pagamento.

Um diferencial fundamental do SNPHab é não criar custos adicionais para as famílias. O modelo não impõe novas contribuições obrigatórias, nem descontos extras nos salários, e não aumenta o endividamento. A família que adere ao SNPHab apenas transforma o valor já destinado à moradia em investimento duplo: casa própria + reserva previdenciária.

A arquitetura financeira do projeto utiliza o mecanismo de amortização constante (SAC), mantendo o esforço de pagamento constante ao longo do tempo, mas canalizando a folga das parcelas para a poupança previdenciária. Assim, o programa não só não gera endividamento adicional, como contribui para reduzir a vulnerabilidade financeira a longo prazo.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal

O SNPHab não concorre com recursos do FGTS nem reduz a capacidade de outros programas habitacionais. Pelo contrário: cria uma fonte totalmente nova de funding habitacional, reforçando e potencializando o sistema atual. Os recursos do SNPHab vêm das próprias contribuições dos participantes, aportes voluntários, dotações orçamentárias, rendimentos do fundo e eventuais repasses do FGTS (de forma optativa e controlada), sem prejudicar o uso original do FGTS. Isso permite ampliar o bolo total de recursos disponíveis para moradia, inclusive aliviando pressões futuras sobre os pilares existentes.

O desenho institucional do FNPH (Fundo Nacional de Previdência Habitacional) privilegia governança colegiada, transparência ativa e segregação patrimonial. Os recursos do FNPH são patrimônio de afetação — segregados do orçamento público —, com gestão tripartite (poder público, sociedade civil e setor privado), fiscalização rigorosa, regras legais restritivas para o uso dos recursos e mecanismos permanentes de transparência, como relatórios anuais, consultas públicas e ouvidoria independente. O modelo foi concebido para evitar os erros de fundos do passado, garantindo proteção jurídica e financeira dos participantes e publicidade ativa de todos os resultados.

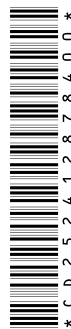
O SNPHab propõe uma virada de chave na política habitacional ao integrar de fato trabalhadores informais, MEIs e populações vulneráveis, grupos que hoje estão à margem do crédito habitacional. Para essas pessoas, o programa permite comprovar capacidade de pagamento por meio de uma trajetória de poupança progressiva, criando um “histórico de crédito” baseado em disciplina de depósitos mensais. O saldo acumulado serve de entrada e como garantia adicional no financiamento, viabilizando acesso à moradia digna.

Além disso, o programa prevê a criação de um Fundo Garantidor de Inclusão Habitacional, que cobre parte do risco de inadimplência para essas famílias nos primeiros anos do contrato, reduzindo barreiras bancárias e estimulando bancos a conceder crédito com segurança

O SNPHab incorpora todos os mecanismos de proteção dos financiamentos tradicionais: uso do FGTS em caso de desemprego, seguro habitacional obrigatório para morte e invalidez, possibilidade de resgate antecipado do saldo previdenciário em situações de doença grave, desemprego prolongado ou falecimento, transmissão do saldo aos dependentes/herdeiros e uso do saldo como garantia para renegociação em caso de inadimplência.

O objetivo é blindar a família, garantir que ela não perca nem a moradia, nem o investimento previdenciário em situações de crise, e estimular o planejamento financeiro responsável.

O modelo do SNPHab foi inspirado em experiências internacionais bem-sucedidas, como o INFONAVIT no México, o Central Provident Fund de Singapura e fundos habitacionais chineses. Nessas experiências, a vinculação entre poupança de longo prazo e habitação impulsionou o acesso à moradia digna e criou segurança





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal

financeira para milhões. O SNPHab adapta esses modelos ao contexto brasileiro, mantendo o caráter voluntário, a gestão técnica e os controles robustos de governança, além de respeitar as especificidades locais, como a alta demanda por casa própria e a tradição do FGTS.

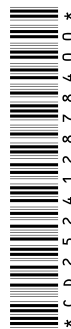
Projeções indicam que o SNPHab pode viabilizar, ao longo de uma década, milhões de moradias adicionais, acelerando de forma relevante a redução do déficit habitacional nacional. Além disso, ao fomentar a poupança interna, o programa fortalece o setor habitacional, estimula o desenvolvimento regional, reduz desigualdades e diminui a dependência de recursos exclusivamente públicos. O efeito multiplicador é significativo: aumenta a base de proprietários de imóveis, expande o acesso ao crédito e melhora o perfil financeiro das famílias, com efeitos positivos de curto e longo prazo.

O SNPHab não apenas viabiliza a conquista da casa própria, mas promove educação financeira continuada. O participante aprende, na prática, a poupar de forma disciplinada, primeiro para o imóvel e depois para a aposentadoria. Programas de educação financeira, integrados ao SNPHab e ofertados em parceria com entidades, ajudarão a formar cidadãos mais conscientes e menos vulneráveis a ciclos de endividamento, promovendo estabilidade familiar e social de modo sustentável

A sustentabilidade atuarial e financeira do FNPH é premissa central do projeto. Os investimentos são direcionados prioritariamente a ativos de baixo risco e ao próprio crédito habitacional, assegurando segurança e liquidez. A segregação patrimonial, o controle social e a participação multissetorial são garantias adicionais de que o fundo será blindado contra usos indevidos. Tudo isso sob fiscalização de múltiplas instâncias e ampla prestação de contas à sociedade, aumentando a confiança do público.

Em síntese, o SNPHab representa uma política pública inovadora, inclusiva, sustentável e tecnicamente robusta, apta a responder aos principais desafios sociais, econômicos e previdenciários do Brasil contemporâneo. Sua aprovação representa um avanço histórico na construção de um país mais justo, seguro e preparado para o futuro, onde cada família possa conquistar a casa própria sem abrir mão da segurança para a velhice.

Diante do exposto, fica evidente que o Sistema Nacional de Previdência Habitacional – SNPHab é uma resposta moderna, ousada e profundamente responsável aos grandes desafios nacionais, ao integrar o acesso à moradia digna e a formação de uma reserva previdenciária para milhões de famílias brasileiras. O projeto reúne inovação técnica, viabilidade econômica, compromisso com a inclusão social e respeito às melhores práticas de governança, além de potencializar instrumentos já consagrados como o FGTS e o Minha Casa, Minha Vida, sem criar custos adicionais ou riscos para as famílias.





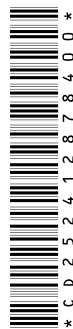
CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal

Ao propor uma solução que une habitação e previdência, o SNPHab contribui para o desenvolvimento sustentável, reduz desigualdades históricas, protege os mais vulneráveis e promove a educação financeira, formando cidadãos mais preparados para o futuro. Ao fortalecer o setor habitacional, estimular a poupança interna e criar mecanismos efetivos de proteção social, o projeto representa um avanço significativo para o Estado brasileiro e para toda a sociedade.

Dessa forma, por sua relevância, abrangência e potencial de transformação estrutural, solicito o apoio dos nobres Parlamentares para a célere apreciação e aprovação desta proposta, convicta de que ela representará um marco positivo na história das políticas públicas brasileiras e no caminho para um Brasil mais justo, seguro e inclusivo.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado MARANGONI
UNIÃO/SP



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:199005-11;8036
LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:196408-21;4380
LEI Nº 8.213, DE 24 DE JULHO DE 1991	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:199107-24;8213

FIM DO DOCUMENTO