

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.759, DE 2005

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.

Autor: Deputado Gerson Gabrielli

Relator: Deputado Custódio Mattos

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 suprimimento do déficit habitacional brasileiro.



DE3BBFBB00

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

ArquivoTempV.doc205



DE3BBFBB00