

Comissão Especial destinada a proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3057, de 2000, do Sr. Bispo Wanderval, que "incluir § 2º no art. 41 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único" (estabelecendo que, para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação por outro órgão). (PL 3057/00)

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000
(do Sr. Bispo Wanderval)

Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único.

EMENDA Nº de 2006

Inclua-se onde couber o artigo abaixo e dê-se aos Artigos 153 e 158 do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano a seguinte redação:

Art. O Capítulo V da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passa a vigorar acrescido do seguinte artigo:

Art. 46-A. As instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) poderão celebrar operações de financiamento imobiliário:

a) com cláusula de atualização monetária pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

b) com cláusula de atualização monetária por índices de preços setoriais ou gerais;

c) sem cláusula de atualização monetária, não se aplicando, para todos os fins, o disposto no art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Parágrafo Único. Nas operações contratadas na forma da alínea "b", somente será admitida a periodicidade mensal de reajuste, quando o prazo de amortização for igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses.

Art. 153. O Art. 20, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 20. A conta vinculada do trabalhador do FGTS poderá ser movimentada nas seguintes condições:

V - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido por entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, desde que:

a) o mutuário conte com o mínimo de três anos de trabalho sob regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) o valor de avaliação do imóvel na data da assinatura do contrato de financiamento seja menor ou igual ao limite estabelecido para as operações enquadradas no âmbito do SFH;

c) o valor bloqueado seja utilizado, no mínimo, durante o prazo de doze meses;

d) o valor do abatimento atinja, no máximo, oitenta por cento do montante da prestação.

VI - liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário concedido por entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas, que:

a) o mutuário conte com o mínimo de três anos de trabalho sob regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) o valor de avaliação do imóvel na data da assinatura do contrato de financiamento seja menor ou igual ao limite estabelecido para as operações enquadradas no âmbito do SFH; e,

c) haja interstício mínimo de dois anos para cada movimentação.

VII - pagamento total ou parcial do preço de aquisição de lote urbanizado ou de edificação para moradia própria, incluindo os custos relativos à escrituração e ao registro da compra e venda em Cartório de Registro de Imóveis, desde que:

a) o mutuário conte com o mínimo de três anos de trabalho sob regime do FGTS, na mesma empresa ou empresas diferentes;

b) o valor de avaliação do imóvel na data da assinatura do contrato de financiamento seja menor ou igual ao limite estabelecido para as operações enquadradas no âmbito do SFH.

Art. 158. Revogam-se:

I - a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

II - a Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004;

III - o § 15 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

IV - o § 2º do art. 18 da Lei nº 8.177, de 31 de março de 1991.

JUSTIFICAÇÃO

O mercado imobiliário, como é sabido, está em constante mutação, apresentando novas modalidades de financiamento para a aquisição da sonhada casa própria.

De fato, em decorrência do processo de estabilização econômica que passa a nossa economia, já estamos experimentando no mercado imobiliário, a partir de 2005, vendas de imóveis com financiamento com prestações fixas sem cláusula de correção monetária, o que há alguns anos seria inimaginável.

Assim, a emenda ora proposta visa adaptar a legislação atual, para admitir como operação enquadrada no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não somente as operações indexadas, como também as operações sem cláusula de atualização monetária.

De fato, o § 2º, do art. 18, da Lei nº 8.177, de 31 de março de 1991, estipula que os contratos no âmbito do SFH devem conter cláusula de reajuste monetário pelo índice da caderneta de poupança, devendo, portanto, ser revogado.

Além disto, deve ser admitido para todos os trabalhadores que tenham recursos em sua conta vinculada no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), poder utilizar esses recursos para amortização, liquidação ou pagamento de parte de prestação de empréstimo para a compra de imóvel para sua moradia, independente da fonte de recursos que permitiu a concessão daquele empréstimo. Não é justo que qualquer trabalhador que financiou seu imóvel, independentemente da fonte de recursos que assim o permitiu, não possa utilizar seus recursos vinculados ao FGTS.

Isto porque, o art. 20, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que enumera as hipóteses em que o trabalhador pode sacar recursos de sua conta para pagar dívida decorrente de financiamento imobiliário, só admite o saque quando o financiamento for concedido no âmbito do SFH.

Ora, os recursos depositados no FGTS são de titularidade dos próprios trabalhadores. Logo, havendo dívidas junto a entidades financeira ou não referente

à compra de imóveis, há que se permitir à utilização desses recursos, devendo, contudo, ser observadas todas outras condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS.

Diante disto, a emenda também visa permitir aos trabalhadores que possam utilizar os recursos disponíveis em sua conta vinculada ao FGTS, para pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido por entidade integrante do SFH ou do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e, ainda, para amortização ou liquidação desses empréstimos ou, mesmo, para pagamento total ou parcial do preço de aquisição da moradia, desde que o valor da avaliação do imóvel esteja dentro dos limites estabelecidos para as operações enquadradas no âmbito do SFH, que hoje é de R\$ 350.000,00.

Importa registrar a grande quantidade de negociação envolvendo a compra de terreno para posterior construção de imóveis para moradia. Contudo, tem se verificado um grande número de loteamentos sem regularização.

Nesse sentido, como forma de se induzir a regularização dos loteamentos urbanos, propõe-se permitir a utilização dos recursos vinculados ao FGTS para a compra de lote de terreno, desde que urbanizado, inclusive para a escrituração e registro dessas operações de compra e venda, de forma que fiquem na formalidade, evitando-se a formação de contratos de "gaveta", que só trazem prejuízo para toda a sociedade, seja porque não importam em segurança para o adquirente, seja porque impossibilita a arrecadação de tributos e impostos com as vendas.

Como se vê, a proposta, apesar de pretender aumentar as possibilidades de utilização dos recursos disponíveis no FGTS, permitirá o crescimento dos negócios imobiliários, de forma regular e formal, gerando empregos, maior arrecadação de impostos, enfim, permitindo um maior desenvolvimento do mercado imobiliário como um todo.

Assim, deve-se reconhecer que a emenda proposta, caso aprovada, trará benefícios e vantagens para todo o País, pois, num contexto geral, servirá para diminuir o déficit habitacional atualmente existente e dar sustentação ao desenvolvimento econômico do país.

Sala das Comissões, 30 de junho de 2006.

Deputado Eduardo Sciarra