

## **PROJETO DE LEI Nº 1.200, DE 2007**

Acrescenta artigo à Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas.

**Autor: Deputado Onyx Lorezoni**  
**Relator: Deputado Luiz Carlos Busato**

### **I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº.1.200, de 2007, preocupa-se em viabilizar o acesso ao financiamento destinado à aquisição da casa própria, para os integrantes de Cooperativas Habitacionais que apresentem restrições junto aos órgãos de proteção ao crédito, exceto aquelas decorrentes de inadimplência junto às instituições financeiras. Para tanto, propõe que as instituições financeiras sejam impedidas de indeferir os pedidos de financiamento em função da existência dessas restrições cadastrais.

Ao Projeto de Lei nº.1.200/2007 foi apresentada Emenda nº.01, de autoria do Deputado Manoel Júnior, que amplia a liberalidade em relação à existência de restrições cadastrais, deixando de excluir aquelas existentes junto às instituições financeiras e, portanto, de acordo com essa emenda, nenhuma restrição cadastral poderá impedir o acesso ao crédito habitacional por parte dos integrantes de Cooperativas Habitacionais.

As justificativas quanto ao mérito do PL 1.200/2007, ou seja, de que as restrições cadastrais não sejam impeditivas para se obter financiamentos, buscam fundamentação na seguinte linha de argumentação: I) As Cooperativas Habitacionais são constituídas por pessoas físicas com o propósito de adquirir imóveis pelo valor de custo; II) Essas entidades não têm fins lucrativos; III) O valor dos financiamentos, para essa linha de crédito, são moderados; IV) O imóvel fica hipotecado ao credor.

### **II – QUANTO AO MÉRITO**



Antes de entrar diretamente na análise do mérito do PL 1.200/2007 cumpre esclarecer que o Parágrafo único proposto para o Art. 117 da Lei 5.764/1971 é desnecessário e restritivo. Desnecessário porque a própria legislação que rege as operações habitacionais já estabelece que os imóveis adquiridos por meio de financiamentos devem ser mantidos como garantia até a quitação da dívida. Restritivo porque, desde o advento da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, foi permitido se utilizar como garantia, também, a alienação fiduciária de bens imóveis. Esta garantia, dada as diversas vantagens que apresenta sobre a garantia hipotecária, atualmente é o instrumento mais utilizado no mercado de crédito imobiliário sendo, também, um dos indutores à expansão da oferta de recursos para o segmento habitacional.

Quanto à análise do mérito do PL 1.200/2007 o primeiro ponto a ser destacado é que a legislação brasileira não obriga e nem tampouco poderia obrigar as instituições financeiras a concederem financiamentos de forma compulsória. Isso porque o risco de crédito é do credor. Assim, o fato de se impedir que as instituições financeiras indefiram a concessão de créditos em função da existência de restrição cadastral existente contra membros de Cooperativas Habitacionais não significa que os cooperados com histórico de mau pagamento terão acesso ao crédito. Ao contrário, poderá ser um fator decisivo para que as instituições financeiras não ofereçam linha de crédito destinada a financiar habitações por meio de Cooperativas Habitacionais. Desta forma, o resultado mais provável da aprovação do PL 1.200/2007 é que nem mesmo aquelas famílias com bom histórico de pagamento possam ter acesso à moradia própria, pelo valor de custo, por intermédio das Cooperativas Habitacionais.

No que se refere ao “valor sempre moderado” dos financiamentos concedidos aos participantes de Cooperativas Habitacionais referido argumento não minimiza o risco de perda de capital decorrente de se conceder crédito a proponentes com restrições cadastrais se considerarmos os seguintes aspectos: I) os empreendimentos produzidos por meio de Cooperativas Habitacionais, quase sempre, são constituídos por significativo número de unidades habitacionais e, portanto, o valor global da operação é relevante; II) esses empreendimentos, quando não verticais, são contíguos e, portanto, é iminente o risco de “contaminação” decorrente do comportamento de inadimplentes contumazes; III) o mais importante: qualquer medida relacionada ao crédito imobiliário deve ter por objetivo ampliar a oferta voluntária de recursos para financiar o acesso à habitação. Assim, se o que se busca é o fortalecimento das Cooperativas Habitacionais, é natural se supor que estas terão condições de viabilizar grande número de financiamentos e, assim, novamente torna-se inócuo o argumento que o valor dos financiamentos são moderados, visto que, embora possam sê-lo do ponto de vista individual, não o serão no conjunto global.

Relativamente ao principal argumento apresentado no PL 1.200/2007, a favor de se eliminar os efeitos das restrições cadastrais para fins de obtenção de financiamentos habitacionais por parte de integrantes de Cooperativas Habitacionais, qual seja, a existência de garantia hipotecária, há que se levar em conta os seguintes aspectos: I) o gravame do imóvel como garantia do financiamento é praxe em praticamente todas as operações de crédito imobiliário e, assim, não se justificaria tratamento diferenciado apenas para a linha de crédito relativa às Cooperativas Habitacionais; II) as boas práticas do mercado de crédito imobiliário sinalizam que a real garantia, nessas operações, é a capacidade de pagamento e, principalmente, a “vontade de pagar” do devedor. Neste contexto, a hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel é uma “garantia adicional”, a ser

utilizada em casos extremos, até mesmo porque os dados do setor demonstram que, quando se tem que adjudicar ou arrematar um imóvel, em média, o credor não recupera nem mesmo 50% do valor da dívida; III) Estudos do Banco Central do Brasil demonstram que mais de 25% do custo do capital – taxa de juros – é constituído pelo risco de perda de capital decorrente de inadimplência. No caso de Cooperativas Habitacionais, o que se financia são empreendimentos constituídos por várias unidades habitacionais contíguas. Neste ambiente, a inadimplência de um mutuário, se não combatida com rigor, gera o efeito “contaminação” e leva outros mutuários a adotarem o mesmo procedimento e, portanto, aumenta o risco de perda de capital e, por conseguinte, inibe a oferta de recursos e aumenta o custo do capital – taxa de juros; IV) Os empreendimentos produzidos por meio de Cooperativas Habitacionais são, não muito raramente, destinados às famílias de média e baixa renda. Nestas situações, é por demais sabido as dificuldades encontradas para o credor se imitar na posse de um imóvel em que o devedor deixou de pagar suas prestações. Ademais, há que se levar em conta os graves problemas sociais resultantes da perda do imóvel e, portanto, ao facilitar o crédito para quem não está habilitado a pagar a dívida pode, ao invés de solucionar um problema, vir a agravá-lo.

Não se pode relevar, também, o importante momento atualmente vivenciado pelo mercado imobiliário brasileiro, em que repetidamente ocorrem recordes de concessão de créditos para o financiamento habitacional; os bancos privados voltaram a investir no segmento imobiliário; a concorrência entre os bancos tem contribuído para a redução das taxas de juros e para a melhoria das condições de financiamento. Neste contexto, medidas que aumentem o risco de crédito, como é o caso de se eliminar os efeitos de restrições cadastrais, certamente inibirá a oferta de recursos e terá impacto negativo na taxa de juros. Assim, a relação custo/benefício dos efeitos da implantação das medidas preconizadas no PL 1.200/2007 será negativa.

Outro ponto a ser destacado é o recente e atual “estouro da bolha imobiliária americana”. Um dos fatores decisivos para a ocorrência da crise imobiliária americana foi exatamente a concessão de crédito para clientes com histórico de mau pagamento, que deu origem ao denominado crédito “subprime”. Por outro lado, o principal fator que afastou o risco de contaminação no mercado de crédito imobiliário brasileiro foi a qualidade desses créditos, cujo aspecto fundamental é a seriedade da análise de risco de crédito praticada pelas instituições financeiras brasileiras. Desta forma, o proposto no PL 1.200/2007 vai frontalmente de encontro às tendências do mercado de crédito imobiliário brasileiro e mundial.

É importante destacar a importância das cooperativas habitacionais, uma vez que possibilitam o acesso à moradia em condições mais favoráveis e ampliam o universo de famílias de baixa renda que podem ter acesso à moradia própria. Cientes da importância das Cooperativas Habitacionais, esforços têm sido feito no sentido de encontrar alternativas que possibilitem que essas entidades tenham acesso ao crédito. Dentre estas alternativas, uma que pode ter real impacto seria a criação de um fundo de aval destinado a cobrir parte das perdas resultantes da inadimplência dos cooperados que tiverem acesso aos financiamentos. No entanto, para que um fundo dessa natureza seja sustentável, é imprescindível que os créditos concedidos, em sua origem, sejam de boa qualidade. Caso se aprove medidas que imponham a concessão de crédito a cooperados com registro de restrições cadastrais, torna-se inviável a proposta de construção de um modelo de incentivo às linhas de crédito destinadas a atender às Cooperativas Habitacionais.

### **III – VOTO DO RELATOR**

Em função do exposto e, considerando que, sob todos os aspectos analisados, a proposta contida no PL 1.200/2007, bem como na Emenda nº.01, terão efeito oposto ao desejado, ou seja, irão restringir ao invés de ampliar a oferta de crédito para os integrantes de Cooperativas Habitacionais podendo, inclusive, inviabilizar alternativas que revigorem essas entidades, apresentamos Voto contrário à aprovação do Projeto de Lei nº.1.200/2007.

Sala da Comissão, em            de dezembro de 2007.

**Deputado LUIZ CARLOS BUSATO**  
Relator

