

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto de Lei n.º 1.152, de 2007

Cria o Programa da Casa Própria Subsidiada.

Autor: Deputado **Leonardo Quintão**

Relator: Deputado **Fernando Chucre**

I - Relatório

O projeto de lei em questão, pretende criar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o Programa Casa Própria Subsidiada (CASASUB), destinado ao financiamento subsidiado da aquisição da casa própria aos detentores de renda familiar não superior a três salários mínimos. A proposta prevê que a Caixa Econômica Federal deve gerir o CASASUB, observando, para cada financiamento concedido, os seguintes requisitos:

- metade do valor do financiamento deve ser de recursos subsidiados, a custo zero para o adquirente, e o restante de recursos onerosos do FGTS;
- juros anuais incidentes sobre os recursos do FGTS devem ser de 4%;
- prazo do empréstimo deve ser de até 180 meses;
- prestações mensais admitirão comprometimento máximo de 20% da renda familiar efetivamente comprovada; e
- o pretendente não pode ter participado de programas habitacionais governamentais semelhantes nos últimos 10 anos.

Ainda segundo a proposta em foco, o montante dos recursos para subsídio a serem destinados, a cada ano, para o CASASUB serão alocados pelo Poder Executivo na Lei Orçamentária Anual e os correspondentes ao FGTS serão definidos pelo Conselho Gestor deste Fundo. Todos os agentes financeiros do SFH poderão pleitear credenciamento, junto à Caixa Econômica Federal, como agentes operadores do CASASUB.

Finalmente, fica previsto o prazo de 90 dias, contados da data da publicação oficial da lei que vier a se originar da proposição, para a entrada em vigor da nova norma legal.

O ilustre Deputado Leonardo Quintão justifica sua iniciativa alegando que o “déficit habitacional brasileiro somente será amenizado com programas habitacionais que venham subsidiar, no todo ou em parte, a casa própria para os de menor renda, pois é nessa faixa que se concentra a maior demanda”

Além deste Órgão Técnico, a proposição deverá ser apreciada, também, pela Comissão de Finanças e Tributação e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Aberto o prazo regimental ao projeto, não foram apresentadas emendas perante esta Comissão de Desenvolvimento Urbano.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

Sabemos que mais de 90% do déficit habitacional brasileiro, estimado em quase sete milhões de unidades, atinge essencialmente famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos. Essa constatação deixa claro que o sucesso de qualquer medida visando a enfrentar o déficit exige mais do que o simples aumento da produção de novas moradias: exige o equacionamento das intervenções, de forma que as unidades produzidas estejam compatíveis com o perfil da demanda. Concordamos, portanto, com o ilustre Autor da proposta que é pouco provável que se consiga atender as famílias de mais baixa renda sem algum tipo de subsídio na aquisição da casa própria.

Entretanto, há razões para crer que a proposta, da maneira como se encontra formulada, não reúne mérito que recomende sua aprovação.

Em primeiro lugar, registramos a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Essa norma legal representa um grande avanço, uma vez que o citado fundo centraliza os recursos destinados ao subsídio habitacional, facilitando a gestão de tais recursos, cuja utilização pode tornar-se mais produtiva dessa forma. Cumpre observar que, entre os objetivos do SNHIS, figura a implementação de políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso da população de menor renda à habitação digna e sustentável. O FNHIS, por sua vez, gerido por um conselho gestor composto de forma paritária por órgãos e entidades do Poder Executivo e representantes da sociedade civil, admite a aplicação de recursos em ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social.

Entendemos, assim, que a finalidade pretendida pelo ilustre Autor da proposição já foi alcançada pela Lei nº 11.124, de 2005, sendo desnecessária a criação de um programa específico para a concessão de subsídio. A propósito, não é interessante estabelecer uma faixa linear de subsídio, como pretende a proposição, mas definir o nível de subsídio que será demandado em cada contratação. Lembramos que exemplos do passado demonstram que a concessão de subsídios indiscriminados pode inviabilizar novas contratações, na medida em que os recursos existentes ficam comprometidos com o equacionamento dos subsídios concedidos.

Assim, entendemos que a Política Nacional de Habitação, para ser efetiva, deve reconhecer a existência de três segmentos:

- famílias sem capacidade de pagamento, ou seja, aquelas que não possuem renda disponível para sequer satisfazer suas necessidades básicas, as quais devem ter o acesso à moradia viabilizado por meio de subsídios, sem a concessão de financiamentos convencionais;
- famílias com capacidade parcial de pagamento, cujo acesso à moradia se dá por meio da alocação de recursos onerosos, complementada com subsídios;
- famílias com plena capacidade de pagamento, as quais podem e devem ser atendidas pelo próprio mercado, sem intervenção do governo.

A atuação governamental, portanto, não pode ficar vinculada a um único tipo de programa, mas deve desdobrar-se para atender a todos os segmentos.

Com esse intento, a Lei nº 11.124, de 2005, prevê que os benefícios concedidos no âmbito do SNHIS poderão ser representados não apenas por subsídios financeiros, com recursos diretos do FNHIS, mas também por isenções e outros benefícios, não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a reduzir ou cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias, decorrentes ou não de convênios firmados entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Deve-se notar, finalmente, que a proposição poderia, até mesmo, ser questionada quanto à sua constitucionalidade, ao determinar que o montante dos recursos para subsídio a serem destinados, a cada ano, para o CASASUB serão alocados pelo Poder Executivo na Lei Orçamentária Anual. Ora, o art. 165 da Constituição Federal nos diz que as normas legais do processo orçamentário (plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual) são de iniciativa exclusiva do Poder Executivo e não cabe, a uma lei ordinária, impor condições para a elaboração dessas normas. Entretanto, não compete a este Órgão Técnico opinar sobre esse tema, que se insere no âmbito das atribuições da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Diante do exposto, considerando que a legislação vigente já contempla o alvo da proposta em exame, votamos pela **rejeição** quanto ao mérito do PL nº 1.152, de 2007.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **Fernando Chucre**
Relator

2007_15358_Fernando Chucre_049