

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.797, DE 2008

Altera dispositivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”.

Autor: Deputado MÁRCIO FRANÇA

Relator: Deputado FERNANDO CHUCRE

I - RELATÓRIO

A proposição supra tem por finalidade acrescentar um dispositivo à Lei nº 9.514, de 1997, de forma a obrigar a Caixa Econômica Federal e as Caixas Econômicas Estaduais a aplicarem redutores na taxa de juros utilizada nos financiamentos firmados no âmbito Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com recursos da caderneta de poupança, para a compra de imóveis residenciais novos ou usados para policiais civis e militares ativos e inativos não proprietários de casa própria. A proposta define que os redutores deverão ser de:

- 80% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de até R\$ 130.000,00;
- 60% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de R\$ 130.000,01 a R\$ 200.000,00; e
- 20% na taxa de juros efetiva aplicada no financiamento para compra de imóvel residencial novo ou usado de R\$ 200.000,01 a R\$ 350.000,00.

Segundo o Autor da proposição, a medida visa a facilitar o acesso à moradia, que é um direito social assegurado pela Constituição Federal, aos profissionais da área de segurança pública mencionados, possibilitando, assim, uma maior segurança e tranqüilidade não só para o policial, mas também para suas famílias e, por extensão, para toda a sociedade.

Cabe a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano pronunciar-se sobre a matéria no que se refere à sua consistência do ponto de vista da política habitacional. Na seqüência, o projeto de lei deverá ser apreciado também pelas Comissões de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado, de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Têm sido recorrentes nesta Casa as proposições que procuram oferecer facilidades na aquisição da casa própria para policiais civis e militares, entre outras categorias profissionais da área de segurança pública. A despeito de reconhecermos as necessidades habitacionais desses profissionais, temos que tecer algumas ponderações que, ao nosso ver, desaconselham a iniciativa.

Em primeiro lugar, deve-se registrar que o déficit habitacional brasileiro, estimado em quase sete milhões de unidades, atinge essencialmente famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos. Essa faixa, que responde por mais de 90% do nosso déficit, é composta por famílias chefiadas por profissionais das mais diferentes categorias e, até mesmo, por pessoas que não possuem sequer emprego formal. Assim, por mais que as famílias dos policiais civis e militares mereçam a tranqüilidade da casa própria, não são menos merecedoras as demais famílias na mesma faixa de renda.

Outro aspecto a considerar é o do tipo de medida requerida para fazer frente a esse déficit habitacional. Não se trata apenas da construção de novas moradias, mas é preciso que haja um equacionamento das intervenções, de forma que as unidades produzidas estejam compatíveis com o perfil da demanda. Em outras palavras, as moradias produzidas têm que ser financiadas a um custo tal que as famílias com renda de até cinco salários mínimos possam arcar com o financiamento. Há quem defenda que isso não é possível sem que haja subsídio e parece-nos que a proposição sob exame segue nessa linha, ao recomendar a adoção de um redutor da taxa de juros.

Isso nos leva a outro tipo de consideração, relativo ao custeio do subsídio oferecido. Ora, se os financiamentos habitacionais utilizam-se de recursos da caderneta de poupança (como mencionado na proposta em tela) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que são recursos privados, as taxas de juros aplicadas aos contratos devem ser compatíveis com as taxas de remuneração dessas contas. Se o mutuário retorna o financiamento mediante o benefício de um redutor da taxa de juros, quem vai cobrir a diferença para o investidor?

Ademais, experiências do passado nos mostram que a concessão de subsídios não deve ser linear, aplicável igualmente a todos os casos, mas adequar-se às circunstâncias de cada contrato. Com isso, evita-se que mutuários que têm condições de arcar com o ônus das prestações integrais sejam beneficiados indevidamente, reduzindo os recursos disponíveis para aqueles que deles realmente necessitam. Por exemplo, a proposta fala em redução de 20% da taxa de juros aplicável a financiamentos de imóveis novos ou usados com valor entre R\$ 200.000,01 e R\$ 350.000,00, montantes que, em muitas cidades brasileiras correspondem a imóveis de luxo. Ora, por que os compradores de tais imóveis não poderiam arcar com a taxa de juros integral?

Em geral, os subsídios em financiamentos habitacionais são custeados com recursos públicos, que podem ser aplicados a fundo perdido. Considerando que os recursos públicos disponíveis para o setor habitacional são bastante escassos, entendemos que é imperativo sua otimização. Neste contexto, devemos destacar a criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, por meio da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que tem o objetivo de centralizar os recursos destinados ao subsídio habitacional, facilitando a gestão de tais recursos e tornando mais produtiva a sua utilização.

Feitas essas reflexões de caráter geral, examinemos especificamente a Lei nº 9.514/97. Essa norma legal cria e regula o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos respectivos fundos de investimento. O referido sistema é voltado para operações de mercado, destinadas às famílias de média e alta renda, sem contar com subsídios de qualquer ordem. Propor a criação de um redutor de juros no âmbito do SFI resultaria no completo desvirtuamento do modelo dentro do qual o sistema foi pensado.

Deve-se registrar, contudo, que, embora a proposição sob análise tenha por objetivo alterar a Lei nº 9.514/97, o dispositivo acrescentado diz respeito a “financiamentos feitos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH)”, que é totalmente estranho à norma legal citada, não sendo regulado por ela. Além dos problemas relativos ao mérito da questão, já abordados, esse acréscimo traz uma dificuldade de ordem formal, visto que uma lei não deve trazer matéria alheia ao seu objeto (vide Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, art. 7º, inciso II).

Outrossim, a fórmula utilizada no dispositivo acrescentado, que traz atribuição expressa para a Caixa Econômica Federal e as Caixas Econômicas Estaduais, pode ser apontada como inconstitucional. Esse tema, entretanto, foge ao mérito deste Órgão Técnico, devendo ser avaliado quando da análise da matéria pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Finalmente, queremos registrar que a Caixa Econômica Federal trabalha com a modalidade de financiamentos mediante convênio, em que são realizadas operações, de forma diferenciada, levando em conta a particularidade do contrato de convênio firmado entre a Caixa e a empresa ou órgão convenente, para atendimento aos seus funcionários ou servidores. Um convênio entre a Caixa e as secretarias de segurança pública, por exemplo, poderia prever a concessão de créditos aos policiais, com desconto das prestações em folha, o que diminui os juros, sem exigir a edição de uma

norma legal específica. Existem, até mesmo, programas que contam com subsídios do Governo Federal, como é o caso do PSH - Financiamento – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social, que poderia ser utilizado.

Diante do exposto, votamos pela **rejeição** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 2.797, de 2008.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado FERNANDO CHUCRE
Relator

2008_2661_Fernando Chucré