

PROJETO DE LEI Nº , DE 2008
(Do Sr. Fernando Chucre)

Dispõe sobre modalidade de financiamento habitacional a ser utilizada nos contratos firmados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece uma modalidade de financiamento habitacional a ser adotada nos contratos firmados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), voltados para famílias de baixa renda, doravante denominado “financiamento social”, definindo as condições gerais de contratação aplicáveis.

Art. 2º Fica criado o financiamento social, com o objetivo melhorar as condições de acesso à moradia das famílias de baixa renda e destina-se à implementação de qualquer das ações relacionadas no art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se família de baixa renda aquela assim qualificada nos termos da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e de seu regulamento.

Art. 3º O financiamento social pode ser utilizado em operações individuais ou coletivas e tem como fonte de recursos a parcela do FGTS voltada para habitação de interesse social, na forma prevista pelo respectivo Conselho Curador.

Parágrafo único. Não pode ser mutuária de financiamento social a pessoa física que já tenha imóvel próprio.

Art. 4º O financiamento social de que trata esta Lei obedece às seguintes condições:

I – taxa de juros de 6% (seis por cento) ao ano, proporcional à taxa de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, utilizando-se o sistema de juros compostos;

II – atualização monetária na mesma periodicidade e índice aplicado às Contas Vinculadas do FGTS;

III – quota de financiamento de até 100% do valor necessário à complementação do pagamento do imóvel, limitado à capacidade de pagamento do mutuário;

IV – prazo de retorno de até 240 (duzentos e quarenta) meses;

V – garantia constituída por meio de alienação fiduciária do bem imóvel, de hipoteca do bem imóvel ou de caução de títulos ou valores em favor da instituição financeira;

VI – caução do crédito em favor do Agente Operador do FGTS.

§ 1º O encargo mensal de responsabilidade do devedor será constituído da parcela mensal dos juros incidentes sobre o valor do financiamento inicial, acrescido da atualização monetária e, também, dos prêmios de seguro destinados à cobertura dos sinistros de morte, invalidez permanente e danos físicos do imóvel.

§ 2º As parcelas de juros não quitadas no vencimento poderão, a critério exclusivo do credor, serem acrescidas ao saldo devedor do financiamento, passando a compor a base de cálculo para apuração dos juros vencíveis nos períodos subsequentes;

§ 3º Os encargos mensais relativos às operações de financiamento que trata o *caput* serão, obrigatoriamente, consignados em folha de pagamento.

Art. 5º Os valores necessários a assegurar a viabilidade econômico-financeira das operações de financiamento social, bem como os recursos requeridos para cobrir os custos de originação, de risco de

crédito e de manutenção desses financiamentos serão oriundos da parcela do FNHIS que venha a ser destinada a subsídios e do Orçamento Geral do FGTS, na rubrica de subsídios, conforme estabelecido pelos respectivos Conselhos Gestor e Curador.

Parágrafo único. As operações de financiamento social poderão contar, ainda, com subsídios destinados a complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiadas.

Art. 6º Sem prejuízo da concessão dos subsídios de que trata o art. 5º desta Lei, é permitida a concessão de subsídios complementares, por meio da doação total ou parcial do valor do terreno, da infra-estrutura, do material de construção ou de serviços ou recursos financeiros.

Parágrafo único. Os subsídios complementares de que trata o *caput* podem ser concedidos pelos Estados, pelo Distrito Federal, pelos Municípios ou por qualquer entidade pública ou privada.

Art. 7º Para garantir a quitação do capital oneroso eventualmente alocado pelo FGTS, devem ser utilizados recursos do FNHIS, do Orçamento Geral da União ou da rubrica de subsídios do Orçamento Geral do próprio FGTS.

§ 1º O disposto no *caput* se dará por meio da emissão, pela Secretaria do Tesouro Nacional, de Títulos da Dívida Pública Federal, com juros capitalizados mensalmente e vencimento único na data de vencimento do último encargo mensal previsto para o financiamento concedido ao beneficiário.

§ 2º O valor de emissão do Título da Dívida Pública Federal corresponderá ao valor necessário para que, na data de seu vencimento, considerando a taxa de juros de remuneração do mesmo, seja suficiente para quitar integralmente o valor do financiamento original, acrescido da atualização monetária.

§ 3º Os Títulos da Dívida Pública Federal de que trata o §1º deste artigo serão emitidos em favor das instituições financeiras responsáveis pela concessão do financiamento social e caucionados em favor do agente operador do FGTS.

Art. 8º A instituição financeira responsável pela concessão do financiamento social deve repassar ao FGTS, mensalmente e nas respectivas datas de vencimentos, o valor dos juros devidos sobre o total dos financiamentos por ela concedidos e ainda não liquidados.

Parágrafo único. Do valor de que trata o *caput*, deve ser deduzida a parcela de que trata o art. 5º desta Lei.

Art. 9º Ao final do prazo de retorno previsto para as operações individuais de financiamento social, a instituição financeira deve proceder ao resgate do Título da Dívida Pública a ela associado e promover seu repasse integral ao FGTS com vistas a promover a quitação da dívida e a obtenção de autorização para baixa da caução que onera o imóvel.

§ 1º Nos casos de amortização extraordinária ou liquidação antecipada da dívida, deve-se considerar o valor do financiamento, acrescido da atualização monetária, sem dedução do valor do Título da Dívida Pública vinculado ao financiamento.

§ 2º Na hipótese de liquidação antecipada da dívida, o agente financeiro deve transferir o Título da Dívida Pública Federal a ela vinculado para o agente operador do FGTS e efetuar a liquidação do financiamento.

§ 3º No caso de amortizações parciais da dívida, o agente financeiro deve repassar, ao agente operador do FGTS, o valor integral recebido, não implicando em nenhuma alteração do Título da Dívida Pública vinculado.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

No início desta legislatura, fui designado relator do PL nº 7.219, de 2006, que pretendia criar um programa de financiamento habitacional específico para o atendimento de profissionais da área de segurança pública. Depois de consultar setores técnicos ligados ao financiamento habitacional, achei por bem opinar pela aprovação da maioria das propostas analisadas na forma de um substitutivo que, atendendo o objetivo perseguido pelas

proposições, pudesse vir a ser utilizado para dinamizar um novo instrumento de ação voltado para a baixa renda.

Não obstante, a discussão da matéria com a presença da Sra. Júnia Maria Barroso Santarosa, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, mostrou que, de fato, a formulação de programas particulares, sem vínculo com uma Política Nacional de Habitação acaba tendo efeito deletérios, não contribuindo para efetivamente melhorar o panorama da habitação popular no Brasil. Restou reafirmado, na ocasião, que o melhor critério para a definição de programas de concessão de financiamentos ou benefícios para a aquisição da casa própria não é a categoria profissional, mas a renda familiar.

Para que não se perdesse o conteúdo do substitutivo que havíamos elaborado anteriormente, o qual julgo útil para a estruturação de um novo modelo de atuação, decidi pela apresentação deste projeto de lei. A idéia central é a criação de uma modalidade de financiamento a ser adotada para o atendimento de famílias de baixa renda, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Com isso, pode-se aproveitar a engenharia financeira constante do substitutivo originalmente proposto, sem, no entanto, estabelecer beneficiários por categoria profissional, ou seja, toda pessoa de baixa renda, nos termos da lei que criou o SNHIS, são aptas a receber essa modalidade de financiamento

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. Por outro lado, considerando que os recursos disponíveis para o setor habitacional são bastante escassos, entendemos que é imperativo sua otimização, integrando ações das três esferas de governo – União, Estados e Municípios.

Neste contexto, a criação do SNHIS e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, representa um grande avanço. De um lado, o SNHIS articula e coordena a ação de instituições e órgãos que desempenham funções no setor

da habitação e, de outro, o FNHIS centraliza os recursos destinados ao subsídio habitacional, facilitando a gestão de tais recursos, cuja utilização pode tornar-se mais produtiva dessa forma.

Com o projeto de lei que ora oferecemos à apreciação desta Casa não se está criando um novo programa específico, mas uma modalidade de financiamento que pode ser utilizada para o atendimento das famílias no âmbito do SNHIS. Isso porque uma política habitacional sustentável deve reconhecer a existência de três segmentos a serem atendidos:

- 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.

O financiamento social proposto volta-se para a segunda faixa mencionada, prevendo a utilização de recursos do FGTS em conjunto com subsídios, que podem ser oriundos do próprio FGTS ou do FNHIS. A estrutura proposta garante o retorno dos investimentos, evitando equívocos do passado em que a concessão de subsídios indiscriminados acabava por inviabilizar novas contratações ao longo do tempo.

Acredito firmemente que o esquema, montado com o auxílio de técnicos da área de financiamento habitacional, pode ser útil para a estruturação de um novo modelo de atuação, pelo que conto com o apoio de todos para a aprovação desta propositura.

Sala das Sessões, em de de 2008.

Deputado FERNANDO CHUCRE