



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.328, 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).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 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 Pública a ela 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 19 de novembro de 2008.

Deputado FERNANDO CHUCRE

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

.....

CAPÍTULO II DO SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

.....

Seção III Das Aplicações dos Recursos do FHNIS

Art. 11. As aplicações dos recursos do FHNIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- III - urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- IV - implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- V - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- VI - recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- VII - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FHNIS.

§ 1º Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

§ 2º A aplicação dos recursos do FHNIS em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou, no caso de Municípios excluídos dessa obrigação legal, em legislação equivalente.

Art. 12. Os recursos do FHNIS serão aplicados de forma descentralizada, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, que deverão:

- I - constituir fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FHNIS;
- II - constituir conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes dos movimentos populares;
- III - apresentar Plano Habitacional de Interesse Social, considerando as especificidades do local e da demanda;
- IV - firmar termo de adesão ao SNHIS;
- V - elaborar relatórios de gestão; e
- VI - observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS de que trata os arts. 11 e 23 desta Lei.

§ 1º As transferências de recursos do FHNIS para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios ficam condicionadas ao oferecimento de contrapartida do respectivo ente federativo, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor do Fundo e nos termos da Lei Complementar no 101, de 4 de maio de 2000.

§ 2º A contrapartida a que se refere o § 1º dar-se-á em recursos financeiros, bens imóveis urbanos ou serviços, desde que vinculados aos respectivos empreendimentos habitacionais realizados no âmbito dos programas do SNHIS.

§ 3º Serão admitidos conselhos e fundos estaduais, do Distrito Federal ou municipais, já existentes, que tenham finalidades compatíveis com o disposto nesta Lei.

§ 4º O Conselho Gestor do FNHIS poderá dispensar Municípios específicos do cumprimento dos requisitos de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo, em razão de características territoriais, econômicas, sociais ou demográficas.

§ 5º É facultada a constituição de fundos e conselhos de caráter regional.

§ 6º Os recursos do FNHIS também poderão, na forma do regulamento, ser aplicados por meio de repasse a entidades privadas sem fins lucrativos, cujos objetivos estejam em consonância com os do Fundo, observados os seguintes parâmetros:

* § 6º, *caput*, acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.

I - a definição de valor-limite de aplicação por projeto e por entidade;

* *Inciso I acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

II - o objeto social da entidade ser compatível com o projeto a ser implementado com os recursos repassados;

* *Inciso II acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

III - o funcionamento regular da entidade por no mínimo 3 (três) anos;

* *Inciso III acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

IV - a vedação de repasse a entidade que tenha como dirigentes membros dos Poderes Executivo, Legislativo, Judiciário, do Ministério Público e do Tribunal de Contas da União, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau, ou servidor público vinculado ao Conselho Gestor do FNHIS ou ao Ministério das Cidades, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 2º grau;

* *Inciso IV acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

V - o repasse de recursos do Fundo será precedido por chamada pública às entidades sem fins lucrativos, para seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto da aplicação;

* *Inciso V acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

VI - a utilização de normas contábeis aplicáveis para os registros a serem realizados na escrita contábil em relação aos recursos repassados pelo FNHIS;

* *Inciso VI acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

VII - a aquisição de produtos e a contratação de serviços com recursos da União transferidos a entidades deverão observar os princípios da impessoalidade, moralidade e economicidade, sendo necessária, no mínimo, a realização de cotação prévia de preços no mercado antes da celebração do contrato, para efeito do disposto no art. 116 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

* *Inciso VII acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

VIII - o atendimento às demais normas aplicáveis às transferências de recursos pela União a entidades privadas.

* *Inciso VIII acrescido pela Lei nº 11.578, de 26/11/2007.*

.....

FIM DO DOCUMENTO