

PROJETO DE LEI Nº , DE 2009

(Do Sr. Fernando Chucre)

Dispõe sobre a Política Nacional de Habitação, cria o Sistema Nacional de Habitação (SNH), estabelece regras para aplicação de recursos em programas habitacionais e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei define parâmetros para a Política Nacional de Habitação, cria o Sistema Nacional de Habitação (SNH), e estabelece regras para a otimização da aplicação de recursos passíveis de serem utilizados em programas habitacionais.

Parágrafo único. O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) subordinam-se aos parâmetros gerais da Política Nacional de Habitação e são regidos por lei específica.

CAPÍTULO I

Da Política Nacional de Habitação

Art. 2º A Política Nacional da Habitação tem por finalidade orientar e articular as ações da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, de modo a otimizar a utilização dos recursos disponíveis, orçamentários ou não, financeiros ou não, para assegurar a todos habitação digna, independentemente da respectiva capacidade de pagamento ou de poupança e de acesso a financiamento habitacional.

§ 1º A implementação da Política Nacional da Habitação far-se-á mediante a adoção de programas e projetos habitacionais adequados à heterogeneidade econômica, social e cultural do País.

§ 2º Além da finalidade mencionada no *caput*, são objetivos da Política Nacional de Habitação:

I – promover a oferta de financiamento compatível com a capacidade de pagamento das famílias que compõem a demanda, incluindo a concessão de subsídios, se necessária;

II – ampliar a capacidade de investimento do Poder Público e a participação do setor privado na área habitacional, mediante o estímulo a parcerias.

III – prover fontes permanentes de recursos que possibilitem a continuidade das ações no setor habitacional e a concessão de subsídio aos programas e projetos de interesse social;

IV – adaptar os critérios de concessão de crédito às condições socioeconômicas das famílias, sem prejuízo da adoção de mecanismos que reduzam o risco dos agentes participantes das operações relacionadas com as modalidades de financiamento habitacional;

V – estimular a construção de novas habitações, particularmente as de interesse social, bem como a melhoria das condições de habitabilidade das habitações existentes;

VI – reduzir o custo de produção das habitações, com a garantia do correspondente reflexo no preço ofertado ao adquirente final;

VII – melhorar a qualidade e a produtividade da construção de habitações e da infraestrutura a ela relativa, mediante o estímulo à adoção de novos procedimentos e tecnologias;

Art. 3º A Política Nacional de Habitação deve ser formulada de forma a coordenar a ação dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, nos termos das seguintes diretrizes:

I – participação concorrente da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como da iniciativa privada, de modo que se obtenha a concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis;

II – compatibilidade e integração com as políticas setoriais de desenvolvimento urbano, bem como com as políticas ambientais e sociais;

III – gestão democrática e descentralizada das ações relacionadas a programas e projetos habitacionais, nos diversos níveis de governo;

IV – a estabilidade e a operacionalidade dos programas e projetos habitacionais;

V – o tratamento diferenciado, sob o aspecto financeiro, fiscal e de custos, entre as habitações de interesse social e as habitações de mercado;

VI – o subsídio habitacional como benefício pessoal e intransferível, a ser concedido exclusivamente às pessoas habilitadas a participação em programas e projetos habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO II

Do Sistema Nacional de Habitação

Art. 4º Fica criado o Sistema Nacional da Habitação (SNH), destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da moradia para famílias com renda mensal entre 4 (quatro) e 12 (doze) salários mínimos, inclusive.

§ 1º Ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, compete o atendimento das famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

§ 2º A criação do SNH não obsta a continuidade das contratações pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 5º O SNH será integrado:

I – pelos órgãos federais, estaduais e municipais com atuação no setor habitacional, incluindo as sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público;

II – pelas caixas econômicas e pelos bancos múltiplos captadores de poupança ou de depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

III – pelas fundações, cooperativas habitacionais, sociedades mútuas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria, sem finalidade de lucro, constituídas na forma da lei.

Art. 6º São recursos do SNH:

I – os depósitos em caderneta de poupança;

II – os depósitos em conta do FGTS destinados à habitação;

III – os derivados da emissão de letras hipotecárias;

IV – os recursos dos fundos públicos destinados ao provimento habitacional;

V – as dotações orçamentárias destinadas ao provimento habitacional;

VI - recursos provenientes de doações e empréstimos externos e internos para programas de habitação.

Art. 7º Os recursos do SNH poderão ser aplicados em ações que contemplem:

I – construção, conclusão e reforma de habitações em áreas urbanas e rurais;

II – concessão de financiamento para aquisição de imóveis novos e usados;

III – melhoria das condições de habitabilidade das habitações existentes;

IV – produção e aquisição de lotes urbanizados para fins habitacionais;

V – produção de unidades habitacionais para locação social e arrendamento;

VI – implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais.

Parágrafo único. A aplicação dos recursos do SNH em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor ou, no caso de Municípios excluídos dessa obrigação legal, em legislação equivalente.

CAPÍTULO III

Das Formas de Acesso à Moradia

Seção I – Disposições Gerais

Art. 8º As regras para a concessão de financiamento ao beneficiário final tendo em vista a aquisição de moradia no âmbito do SNH devem ser disciplinadas em regulamento específico.

§ 1º A parcela de subsídio, quando necessária, deverá ser claramente diferenciada do montante do financiamento a ser coberto pelo mutuário.

§ 2º Em qualquer caso, fica assegurado ao mutuário o direito de liquidar antecipadamente a dívida na forma do regulamento, expressa obrigatoriamente no contrato.

Art. 9º Os recursos do SNH podem ser utilizados em operações individuais ou coletivas, para atender a qualquer das aplicações previstas no art. 7º.

Seção II – Do Arrendamento Residencial

Art. 10. Sem prejuízo do que dispõe a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, podem ser firmados contratos de arrendamento residencial no âmbito do SNH.

Art. 11. Arrendamento residencial é a operação que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis adquiridos, construídos ou restaurados para esse fim específico.

Parágrafo único. Arrendatária é a pessoa física que, atendidos os requisitos e condições fixados em regulamento, seja habilitada ao arrendamento.

Art. 12. Os contratos de arrendamento residencial devem conter, no mínimo, disposições relativas:

I – ao prazo de duração;

II – ao valor da contraprestação e os critérios da preservação do respectivo valor;

III – às condições do exercício da opção de compra pelo arrendatário;

IV – ao preço para o exercício da opção de compra pelo arrendatário ou os critérios para sua fixação.

Art. 13. O contrato de aquisição de imóveis direcionados ao arrendamento residencial pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios, as cessões de posse, as promessas de cessão e o contrato de transferência do direito de propriedade ao arrendatário, serão celebrados por instrumento particular em livro próprio do órgão competente e terão força de escritura pública, inclusive para fins de registro no competente Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 14. O arrendamento residencial transfere-se, exclusivamente, por ato *inter vivos* em caso de dissolução da sociedade conjugal, ou *causa mortis*, por sucessão legítima ou testamentária, processando-se e registrando-se a transferência nos termos do art. 13.

Art. 15. São de responsabilidade do arrendatário as despesas ordinárias de conservação do imóvel, no estado em que o tiver recebido.

Art. 16. Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, sem o pagamento dos encargos em atraso, findo o prazo da notificação ou interpelação,

judicial ou extrajudicial, caracterizar-se-á o esbulho possessório, autorizando o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse.

Parágrafo único. Cessará, ainda, o arrendamento residencial, nos casos de:

I – destruição fortuita do imóvel, hipótese em que a União estará desobrigada do dever de reedificá-lo;

II – não utilização exclusiva do imóvel para moradia do arrendatário e de sua família, enquanto pendente o exercício da opção de compra.

Art. 17. O arrendamento residencial será sempre precedido de avaliação do imóvel pelo órgão competente, não sendo exigível processo licitatório na seleção dos concessionários, nos termos do art. 17, inciso I, alínea “f”, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Seção III – Da Locação Social

Art. 18. A locação social é o instituto pelo qual pode ser assegurado o acesso à moradia mediante a concessão de subsídio, integral ou parcial, em caráter transitório, do valor correspondente ao aluguel de imóvel particular desocupado situado em área urbana.

Art. 19. Os programas e projetos habitacionais relativos à locação social terão duração mínima de 3 (três) anos.

Art. 20. Sem prejuízo de outras disposições previstas em regulamento, os programas e projetos relativos à locação social disporão sobre a utilização dos recursos que lhe forem alocados sob a forma de caução, empréstimo, garantia ou subsídio, em benefício do locatário ou sublocatário.

Art. 21. A locação será sempre precedida de avaliação do imóvel pelo órgão competente, não sendo exigível processo licitatório na seleção dos concessionários, nos termos do art. 17, inciso I, alínea “f”, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CAPÍTULO IV

Das Questões Processuais no Âmbito do SNH

Seção I – Disposições Gerais

Art. 22. As formas de garantia admitidas nos financiamentos com recursos do SNH incluem:

I – hipoteca;

II – alienação fiduciária;

III – fiança bancária ou aval.

Art. 23. A alienação fiduciária de bens imóveis rege-se pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Seção II – Da Cobrança dos Créditos Hipotecários

Art. 24. Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao SNH é lícito ao credor promover a execução de que trata o Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma deste capítulo.

Art. 25. Observados os requisitos do art. 282 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil), a execução terá início por petição escrita apresentada em três vias, servindo a segunda e a terceira de mandado contrafé, e sendo a primeira instruída com:

I – o título da dívida devidamente inscrita;

II – a indicação do valor das prestações e encargos cujo não pagamento deu lugar ao vencimento do contrato;

III – o saldo devedor, discriminadas as parcelas relativas a principal, juros, multa, encargos contratuais e fiscais, e honorários advocatícios;

IV – cópia dos avisos regulamentares reclamando o pagamento da dívida.

Art. 26. O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1º A citação far-se-á na pessoa do réu e de seu cônjuge ou de seus representantes legais.

§ 2º Se o executado e seu cônjuge se acharem fora da jurisdição da situação do imóvel, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 10 (dez) dias, publicado, uma vez no órgão oficial do Estado e 2 (duas) vezes, pelo menos, em jornal de grande circulação local.

Art. 27. Se o executado não pagar a dívida indicada no inciso II do art. 25, acrescida das custas e honorários de advogado, ou não depositar o saldo devedor, efetuar-se-á penhora do imóvel hipotecado, sendo nomeado depositário o exeqüente ou quem este indicar.

§ 1º Se o executado não estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará a expedição de mandado de desocupação contra a pessoa que o estiver ocupando, para entregá-lo ao exeqüente no prazo de 10 (dez) dias.

§ 2º Se o executado estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará que o desocupe no prazo de 30 (trinta) dias, entregando-o ao exeqüente.

Art. 28. O executado poderá opor embargos no prazo de 10 (dez) dias contados da penhora que serão recebidos com efeito suspensivo, desde que alegue e prove:

I – que depositou, por inteiro a importância reclamada na inicial.

II – que pagou a dívida, apresentando desde logo a prova da quitação.

§ 1º Da decisão do juiz que rejeitar os embargos caberá agravo de instrumento.

§ 2º Os demais fundamentos de embargos, previstos no art. 475-L da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil), incisos I e III, não suspendem a execução.

Art. 29. Rejeitados os embargos referidos no *caput* do art. 28, o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior do saldo devedor expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. O edital será afixado à porta do edifício onde tiver sede o juízo e publicado 3 (três) vezes, por extrato, em um dos jornais de maior circulação local.

Art. 30. Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará ao exeqüente, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 31. É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada, mais custas e honorários advocatícios, caso em que convalescerá o contrato hipotecário.

Art. 32. A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, que se aplicará, subsidiariamente, a ação executiva de que trata esta Lei.

Seção III – Da Transferência de Financiamentos entre Pessoas Físicas

Art. 33. O mutuário do Sistema Nacional da Habitação (SNH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei e em regulamento.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SNH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

Art. 34. A critério da instituição financiadora, as transferências no âmbito do SNH podem ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência, observados os requisitos legais e regulamentares vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

Art. 35. A instituição financiadora poderá, mediante liquidação do saldo devedor existente e concessão de novo financiamento, ampliar o valor financiado, utilizando como garantia a hipoteca do respectivo imóvel ou outra forma de garantia admitida em lei.

Art. 36. No caso de contratos vigentes na data de entrada em vigor desta Lei firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a transferência continua regida pela legislação específica.

CAPÍTULO V – Dos Títulos de Crédito Imobiliário

Seção I – Disposições Gerais

Art. 37. O SNH pode utilizar-se, nas suas operações, dos títulos disponíveis no mercado, observadas as disposições da legislação específica.

Seção II - Das Letras Imobiliárias

Art. 38. As instituições financeiras poderão colocar no mercado de capitais Letras Imobiliárias de sua emissão.

Parágrafo único. A letra imobiliária é promessa de pagamento e, quando emitida por instituições financeiras públicas, será garantida pela União.

Art. 39. O certificado ou título de letra imobiliária deve conter as seguintes declarações lançadas no seu contexto:

I – a denominação letra imobiliária e a referência à presente Lei;

II – a denominação do emitente, sua sede, capital e reserva, total dos recursos de terceiros e de aplicações;

III – o valor nominal;

IV – a data do vencimento, a taxa de juros e a época do seu pagamento;

V – o número de ordem bem como o livro, folha e número da inscrição no livro de registro do emitente;

VI – a assinatura do próprio punho do representante ou representantes legais do emitente;

VII – o nome da pessoa a quem deverá ser paga.

Parágrafo único. O titular da letra imobiliária terá ação executiva para a cobrança do respectivo principal e juros.

Art. 40. As instituições financeiras manterão obrigatoriamente um Registro de Letras Imobiliárias Nominativas, no qual serão inscritas as letras imobiliárias e averbadas as transferências e constituição de direitos sobre as mesmas.

§ 1º Os direitos constituídos sobre as letras imobiliárias só produzem efeitos perante o emitente depois de anotadas no livro de registro.

§ 2º As letras poderão ser dadas em penhor ou mandato mediante endosso, com a expressa indicação da finalidade e, a requerimento do credor pignoratício ou do titular da letra, o seu emitente averbará o penhor no registro de que trata o *caput*.

Art. 41. As letras imobiliárias são títulos nominativos, transferindo-se:

I – pela averbação do nome do adquirente no registro de que trata o art. 40 e no próprio certificado efetuada pelo emitente ou pela emissão de novo certificado em nome do adquirente, inscrito no livro de registro;

II – mediante endosso em preto no próprio título, datado e assinado pelo endossante.

§ 1º Aquele que pedir a averbação da letra em favor de terceiro ou a emissão de novo certificado em nome desse deverá provar perante o emitente sua identidade e o poder de dispor da letra.

§ 2º O adquirente que pediu a averbação da transferência ou a emissão de novo certificado deve apresentar ao emitente da letra o instrumento da aquisição, que será por este arquivado.

§ 3º A transferência mediante endosso não terá eficácia perante o emitente enquanto não for feita a averbação no livro de registro e no próprio título, mas o endossatário que demonstrar ser possuidor do título com base em série contínua de endossos, tem direito a obter a averbação da transferência, ou a emissão de novo título em seu nome ou no nome que indicar.

Art. 42. O emitente da letra fiscalizará, por ocasião da averbação ou substituição, a regularidade das transferências ou onerações da letra.

§ 1º As dúvidas suscitadas entre o emitente e o titular da letra ou qualquer interessado, a respeito das inscrições ou averbações previstas nos artigos anteriores, serão dirimidas pelo juiz competente para solucionar as dúvidas levantadas pelos oficiais dos registros públicos, excetuadas as questões atinentes à substância do direito.

§ 2º A autenticidade do endosso não poderá ser posta em dúvida pelo emitente da letra, quando atestada por corretor de fundos públicos, Serviço de Ofício de Notas ou abonada por instituição financeira oficial.

§ 3º Nas vendas judiciais, o emitente averbará a carta de arrematação como instrumento de transferência.

§ 4º Nas transferências feitas por procurador, ou representante legal do cedente, o emitente fiscalizará a regularidade da representação e arquivará o respectivo instrumento.

Art. 43. No caso de perda ou extravio do certificado da letra imobiliária, cabe ao respectivo titular, ou aos seus sucessores, requerer a expedição de outra via.

Art. 44. As letras imobiliárias serão cotadas nas bolsas de valores e não poderão ter prazo de resgate inferior a 2 (dois) anos.

CAPÍTULO VII

Disposições Gerais e Transitórias

Art. 45. Em se tratando de imóveis caracterizados como de interesse social, devem ser simplificados os procedimentos para efeito do Registro de Imóveis, nos termos do regulamento.

§ 1º Para plena consecução do disposto no *caput*, as escrituras devem consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 2º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários do SNH não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 3º As escrituras consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o § 2º,

sempre transcritas, palavra por palavra, no respectivo Ofício do Registro de Imóveis, mencionando inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 4º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, deve ser obrigatoriamente entregue cópia do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no § 2º.

Art. 46. Os contratos de que forem parte entidades que integrem o SNH, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, podem ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citadas até a data da publicação desta Lei.

§ 1º Os contratos de que trata o *caput* serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.

§ 2º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente registrados no Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual.

Art. 47. Os Oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão, de hipoteca ou de alienação fiduciária celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, às devidas correções do valor.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os Oficiais do Registro de Imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 48. Ficam dispensadas de averbação no Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida, realizadas em operações do SNH, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares ou em cédulas hipotecárias.

Parágrafo único. O registro da cédula hipotecária limitar-se-á à averbação de suas características originais, ficando dispensadas de averbação também as alterações que decorram da circulação do título.

Art. 49. Constitui crime, punido com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa, invadir ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial, construída ou em construção, objeto de financiamento do SNH.

§ 1º Se o agente usa de violência, incorre também nas penas a esta cominada.

§ 2º É isento da pena de esbulho o agente que, espontaneamente, desocupa o imóvel antes de qualquer medida coativa.

Art. 50. Deverão ser encaminhados, anualmente, ao Congresso Nacional, os dados e informações gerais relativos às operações no âmbito do SNH, do SNHIS e do SFI, bem como os relativos à captação de recursos em caderneta de poupança e à aplicação desses recursos em financiamento habitacional.

Art. 51. O inciso IV do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 9º
IV – prazo máximo de trinta anos. (NR)
.....”

Art. 52. Nas operações envolvendo recursos do SNH, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário pela elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 53. A partir da data da entrada em vigor desta Lei, ficam proibidas novas contratações no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ressalvados os direitos dos contratos em andamento.

Art. 54. O reajuste monetário dos saldos devedores dos contratos de financiamento, para efeito de apuração do saldo devedor residual a cargo do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), nos contratos em andamento, será feito com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), no período de 28 de fevereiro de 1986 a 30 de novembro de 1986 e, após esta data, com base no índice que for utilizado para corrigir o saldo dos depósitos em cadernetas de poupança, observando-se a periodicidade de atualização dos saldos de cada contrato.

Art. 55. Ficam mantidas as competências atribuídas ao Banco Central do Brasil, ao Conselho Monetário Nacional e à Caixa Econômica Federal por ocasião da extinção do Banco Nacional da Habitação.

Art. 56. Ficam revogados:

- I – a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964;
- II – o Decreto-Lei nº 19, de 30 de agosto de 1966;
- III – a Lei nº 5.741, de 1 de dezembro de 1971;
- IV – a Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971;
- V – a Lei nº 6.245, de 2 de outubro de 1975;
- VI – o Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984;
- VII – o Decreto-lei nº 2.240, de 31 de janeiro de 1985;
- VIII – o Decreto-lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986;
- IX – o Decreto-lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988;
- X – a Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Art. 57. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Desde o início do século XX, a questão habitacional tem sido objeto de preocupação no Brasil. Inicialmente, as ações oficiais resumiam-se à concessão de incentivos para a construção de vilas operárias e à remoção de cortiços e outras soluções marginais. Mais tarde, na década de 1920, tem início a política da casa própria, por intermédio da ação de Caixas e Institutos de Aposentadoria e Pensão, que construíam e financiavam habitações para os trabalhadores associados. No nível nacional, a criação da Fundação Casa Popular, em 1946, marca a primeira tentativa de sistematizar as diversas atividades desenvolvidas até então, que, no entanto, obteve pouco sucesso.

Em 1964, com a Lei nº 4.380, é criado o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), institucionalizando-se, de fato, uma política habitacional no Brasil, com os objetivos de facilitar o acesso à casa própria, mediante a construção de habitações populares, e de auxiliar na recuperação da economia pelo estímulo à construção civil. Apesar do início tímido, o SFH consolida-se em 1966, com a incorporação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e a implantação, no ano seguinte, do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), que congrega as cadernetas de poupança.

Desde então, o Brasil e, conseqüentemente, a política habitacional, passou por diversas fases, que se refletiram na produção legislativa. Inúmeros diplomas legais foram editados, promovendo desde pequenos ajustes de caráter financeiro no SFH, até sua reestruturação institucional, com a extinção do BNH e a transferência de atribuições para outros órgãos. Ao longo desse processo, o acúmulo de peças normativas tem levado a uma situação bastante perniciosa, pois chega a ser difícil apontar o que está, ou não, em vigor atualmente.

Paralelamente, as mudanças na economia brasileira fizeram com que o SFH caísse em um certo descrédito, em parte por problemas financeiros decorrentes da concessão de benefícios diversos, em parte pela sua incapacidade de atender as famílias de renda mais baixa. Esse último fato é atestado pelo crescimento do déficit habitacional brasileiro, que hoje está estimado em cerca de 7,9 milhões de novas habitações, fortemente concentrado no segmento com renda de até três salários mínimos. Com isso, houve a criação de novos arcabouços institucionais, a saber: o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), voltado para operações com regras de mercado, e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que incorpora a possibilidade de concessão de subsídios diretos, imprescindíveis para o atendimento das famílias de baixa renda.

O SFH, por sua vez, não foi extinto e, assim, cada vez mais, avolumaram-se os diplomas legais e as regras inerentes ao financiamento habitacional. Na convicção de que tal situação é perniciosa para o enfrentamento do nosso déficit de moradias, estamos oferecendo à apreciação da Casa o presente projeto de lei em que se pretende, de um lado, agrupar uma série de disposições hoje espalhadas por normas legais diferentes e, de outro, dar início a um novo tempo, representado pela criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), que, em conjunto com o SNHIS e o SFI, deve formar a estrutura institucional que substituirá o SFH.

Note-se que a proposta não é simplesmente um trabalho de consolidação, em que a intervenção se limita a escoimar da legislação vigente dispositivos que tenham sido revogados, explícita ou implicitamente, ou que sejam considerados não recepcionados pela nova Constituição Federal. Nesse trabalho, além dessa “limpeza”, também deixamos de lado dispositivos que, em virtude das mudanças sociais e econômicas

vividas pelo Brasil, não fazem mais sentido em um arcabouço institucional e legal que se pretende moderno e eficiente, capaz de responder às demandas de nossa época.

Deliberadamente, não foram incluídos nesse agrupamento a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que institui e disciplina o SFI, e a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que trata do SNHIS e do FNHIS. Entende-se conveniente que esses sistemas, integrantes da Política Nacional de Habitação e complementares ao SNH, continuem sendo regidos por legislação própria. Também não foi incluída a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que cria o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), por considerar-se que trata-se apenas de um programa, que pode seguir paralelo ao SNH. Note-se que, sem prejuízo do que dispõe essa lei, foram previstas regras básicas de arrendamento residencial também no âmbito do SNH.

Por motivo diverso, ficaram fora dessa proposta a Lei nº 10.150, de 2000, a Lei nº 8.004, de 1990, e a Lei nº 8.100, também de 1990. A primeira delas traz regras para a novação das dívidas do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) e as outras duas dispõem sobre transferência de financiamentos no âmbito do SFH. São matérias que dizem respeito especificamente a contratos em andamento e não terão razão de ser dentro do novo contexto.

Também foram mantidos como diplomas legais separados o Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que, entre outros temas, trata do funcionamento das associações de poupança e empréstimo e da liquidação extrajudicial de hipotecas, e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que, entre outras providências, introduz a afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias. Entendemos, nesses dois casos, que tais diplomas trazem disposições que não são específicas do novo sistema criado e, portanto, seria inadequado incluí-las na proposta que estamos apresentando.

Desnecessário lembrar que essa proposta não pretende ser exaustiva. Sabemos que o texto ora oferecido à apreciação vai ser submetido ao crivo, tanto de Parlamentares, como de técnicos de órgãos governamentais e da sociedade civil, resultando em seu aperfeiçoamento. Nosso objetivo, com essa iniciativa, é exatamente esse: provocar o debate que, sem dúvida, contribuirá para que sejam lançadas as bases de um marco legislativo concernente ao provimento de moradias no Brasil.

Sala das Sessões, em de de 2008.

Deputado **Fernando Chucre**

2008_3505_Fernando Chucre_049