

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.328, DE 2008

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).

Autor: Deputado **Fernando Chucre**

Relator: Deputado **Arnaldo Jardim**

I - RELATÓRIO

O projeto de lei que ora nos vem à mão para relatar 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, denominado “financiamento social”, definindo as condições gerais de contratação aplicáveis.

O financiamento social tem por objetivo melhorar as condições de acesso à moradia das famílias de baixa renda, destinando-se à implementação de qualquer das ações relacionadas no art. 11 da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Essa modalidade de financiamento pode ser utilizada 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, não podendo qualificar-se como mutuária de financiamento social a pessoa física que já tenha imóvel próprio.

A proposta estabelece as condições para a contratação do financiamento social, a saber:

- 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;
- atualização monetária na mesma periodicidade e índice aplicados às Contas Vinculadas do FGTS;
- quota de financiamento de até 100% do valor necessário à complementação do pagamento do imóvel, limitado à capacidade de pagamento do mutuário;
- prazo de retorno de até 240 (duzentos e quarenta) meses;
- 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;
- caução do crédito em favor do Agente Operador do FGTS.

O texto traz regras para a composição do encargo mensal, que deve ser, obrigatoriamente, consignado em folha de pagamento. Determina, ainda, que os valores necessários a assegurar a viabilidade econômico-financeira das operações de financiamento social, bem como aqueles requeridos para cobrir os custos de originação, de risco de crédito e de manutenção desses financiamentos deverão ser cobertos com recursos 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. As operações de financiamento social poderão contar, também, com subsídios destinados a complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiadas. Admite-se, ademais, a concessão de subsídios complementares, de origem pública ou privada, por meio da doação total ou parcial do valor do terreno, da infra-estrutura, do material de construção ou de serviços ou recursos financeiros.

Segundo a proposta, a quitação do capital oneroso eventualmente alocado pelo FGTS, deve ser realizada com recursos do FNHIS, do Orçamento Geral da União ou da rubrica de subsídios do Orçamento Geral do próprio FGTS. A operação será concretizada 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. O valor de emissão dos referidos Títulos 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.

Como parte do processo, fica determinado que, ao final do prazo de retorno previsto para as operações individuais de financiamento social, a instituição financeira deverá proceder ao resgate do Título da Dívida Pública correspondente e promover seu repasse integral ao FGTS, para promover a quitação da dívida e a obtenção de autorização para baixa da caução que onera o imóvel. Caso haja 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.

Justificando sua proposição, o autor explana que a iniciativa nasceu das discussões em torno da relatoria 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. Essa proposta acabou rejeitada, tendo em vista a inconveniência de se criar programa específico para uma categoria familiar, sem critério de renda familiar ou vínculo com a política de habitação. Entretanto, contribuições de técnicos do setor foram aproveitadas para a composição da presente proposta, que define a engenharia financeira de um novo modelo de financiamento, voltado para o atendimento de famílias de baixa renda, no âmbito do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a proposta deve ser analisada pela Comissão de Finanças e Tributação (mérito e admissibilidade) e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (admissibilidade), em regime de tramitação conclusiva.

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

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A questão habitacional é um dos grandes desafios dos governantes brasileiros. A falta de moradia adequada tem reflexos em várias outras áreas da vida, causando desde problemas de saúde, derivados da falta de saneamento ambiental, até dificuldades psicológicas, decorrentes da baixa auto-estima que pode afetar pessoas nessas condições.

Considerando apenas a necessidade de produção de novas unidades habitacionais, o déficit habitacional brasileiro chegava, em 2007, a 7,2 milhões de moradias, segundo estudo da FGV (Fundação Getúlio Vargas), elaborado para o Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil paulista). Sabe-se, ademais, que um percentual acima de 90% desse total refere-se a famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos, que não conseguem ter acesso à moradia pelas condições atualmente vigentes de financiamento habitacional. Problemas como as altas taxas de juros praticadas e a dificuldade em se obter os subsídios que, via de regra, são necessários para essa faixa de renda.

Como bem apontou o ilustre autor, em sua justificção, esse quadro nos mostra que não basta construir novas unidades habitacionais, mas é necessário montar uma engenharia financeira capaz de compatibilizar a oferta com o perfil da demanda. Sabemos que muito tem sido efetivado nesse sentido, desde 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, até a edição recente de uma medida provisória instituindo um novo e ambicioso programa habitacional.

Não obstante, entendemos que ainda há espaço para novas iniciativas, como a que ora se apresenta. O projeto de lei ora sob análise não pretende instituir um outro programa habitacional, mas formular condições de financiamento que poderão ser utilizadas para o atendimento de famílias de baixa renda, no âmbito de qualquer programa existente ou que venha a ser posto em prática no futuro.

O modelo de financiamento proposto combina a utilização de recursos do FGTS em conjunto com subsídios, que podem ser oriundos do próprio FGTS ou do FNHIS. A estrutura proposta prevê a adoção de

mecanismos, como a caução do crédito em favor do agente operador do FGTS e a consignação do pagamento das parcelas em folha pagamento, que reduzem o risco dos empréstimos, barateando as operações. Considerando que a MPV 459/09, ao criar um novo programa habitacional, deixou de prever as condições operacionais desse programa, que foram relegadas à regulamentação, o projeto de lei em questão é útil, na medida em que supre essa lacuna, delineando o esqueleto financeiro das operações.

Sabemos que a análise mais detalhada do modelo de financiamento proposto não é objeto regimental desta Comissão, devendo ser avaliada por ocasião da apreciação pela Comissão de Finanças e Tributação. Entretanto, estamos certos de que a proposição, elaborada com o concurso de técnicos atuantes da área de financiamento habitacional, poderá contribuir significativamente para o desenvolvimento de uma política habitacional saudável e capaz de responder às demandas do nosso País.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.328, de 2008.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputado **Arnaldo Jardim**
Relator