



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.560, DE 1993

(Do Sr. José Carlos Sabóia)

Estabelece novas regras para o financiamento habitacional à população de baixa renda.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Subordinam-se ao disposto nesta lei os contratos de financiamento novos firmados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, para aquisição de casa própria para a população de baixa renda.

§ 1º Para os efeitos desta lei, consideram-se como de baixa renda, os mutuários cuja renda bruta familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos.

§ 2º Aos mutuários que assinaram contratos de financiamento habitacional a partir de julho de 1997 e que, simultaneamente, atendam ao disposto no parágrafo anterior, é facultado optar pela repactuação de seus mútuos, a fim de adaptá-los ao regime desta lei.

Art. 2º Os financiamentos a que se refere o artigo anterior obedecerão necessariamente às seguintes condições:

I - valor máximo do financiamento de Cr\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de cruzeiros), em dezembro de 1992, corrigido mensalmente, a partir de janeiro de 1993, de acordo com a Taxa Referencial;

II - taxa máxima de juros aplicável aos financiamentos de 5% (cinco por cento) ao ano;

III - prazo mínimo de amortização de 25 anos e máximo de 30 anos;

IV - o valor da mensalidade, assim compreendida a soma de todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário em decorrência da operação, não excederá ao limite de 15% (quinze por cento) da renda familiar bruta do mutuário;

V - inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação;

VI - periodicidade do reajuste das prestações não inferior a 6 (seis) meses.

Art. 3º As diferenças mensais verificadas entre o valor da prestação calculado mediante a correção do saldo devedor pelo índice de correção aplicado aos recursos utilizados e o valor cobrado do mutuário na forma do disposto no art. 2º, inciso IV, serão suportadas pelo Tesouro Nacional.

Parágrafo único. O Banco Central do Brasil intermediará o pagamento aos agentes financeiros, estabelecendo os mecanismos contábeis e financeiros necessários à sua efetivação, bem como fiscalizará a aplicação dos recursos.

Art. 4º As sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, caixas econômicas e bancos múltiplos autorizados a operar no Sistema Financeiro da

Habitação destinarão obrigatoriamente 30% (trinta por cento) dos recursos captados em depósitos de poupança para aplicação nos financiamentos referidos no art. 1º.

§ 1º É facultado às instituições referidas no caput deste artigo alternativamente adquirirem Letras Hipotecárias emitidas pela Caixa Econômica Federal para o atendimento do percentual de aplicação.

§ 2º As Letras Imobiliárias de que trata o parágrafo anterior, além da correção monetária de acordo com a remuneração básica da caderneta de poupança livre, pagarão juros de 4% (quatro por cento) ao ano, e terão prazo mínimo de resgate de 5 (cinco) anos.

Art. 5º Serão priorizados na concessão dos financiamentos os projetos que envolvam mutirão, auto-construção ou sejam conduzidos por Estados e Municípios, em que o Poder Público participe através da doação de terrenos, de materiais ou da construção da infra-estrutura urbana, com recursos orçamentários.

Parágrafo único. Os valores decorrentes da participação do Poder Público serão rateados entre as unidades habitacionais beneficiadas, cujos preços finais serão deduzidos do valor unitário correspondente.

Art. 6º É facultado ao mutuário tomar sob sua responsabilidade a produção da moradia, contratando os recursos diretamente com o agente financeiro, desde que comprove possuir lote urbanizado e servido de, pelo menos, energia elétrica e água potável.

Art. 7º O Poder Executivo fará consignar anualmente, na proposta de Orçamento da União, a dotação necessária ao atendimento das despesas decorrentes desta lei.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias contados da sua publicação.

Art. 9º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

O Sistema Financeiro da Habitação chegou a um impasse definitivo: a população-alvo dos programas sociais de habitação simplesmente não consegue adquirir as casas que ele produz. A realidade está à vista: milhares de casas prontas não encontram compradores pela simples razão de que não podem pagar seus preços, de que não conseguem pagar suas prestações. A política econômica aplicada ao País nos últimos três anos tem cobrado um alto preço da população mais pobre - inflação elevada, desemprego, salários comprimidos, tarifas públicas reajustadas acima da inflação. Toda esta sorte de privações corrompe a casa própria inatingível ou relegada a uma prioridade menor. No entanto, é indiscutível o papel da habitação na sobrevivência e reprodução desta população e os efeitos positivos da habitação e do saneamento sobre sua saúde e bem-estar social.

O presente projeto visa a estabelecer novas regras para o financiamento da casa própria destinada à população de baixa renda, em bases que ela possa suportar, com o objetivo de resgatá-la das favelas, favelas e de sub-habitação.

Não se trata de proposta nova, pois outra não era o objetivo do Sistema Financeiro de Habitação, instituído pela Lei nº 4.380/64. Infelizmente, o SFH desviou-se de seus objetivos sociais, priorizando as classes média e média alta na concessão de financiamentos. Estudos elaborados em 1964 demonstram que o BNH, até então, aplicara apenas 10% dos recursos captados no financiamento de famílias com até 3 salários-mínimos de renda familiar e 24%, no financiamento de famílias com até 5 salários-mínimos de renda familiar.

Para garantir a equivalência salarial, é proposto um mecanismo de subsídio à prestação, através do "acréscimo" mensal das posições devedoras dos contratos junto aos agentes financeiros. Esta forma de subsídio, além de ser dirigida a uma faixa da população definida e relativamente corrente, apresenta maior transparência orçamentária: a liquidação financeira dos déficits acontece mensalmente.

Que não se fale de paternalismo e assistencialismo para condenar a fórmula, pois, subsídio maior e indiscriminado tem sido concedido através do FGV - Fundo de Compensação das Variações Salariais e de toda série de descontos no valor das prestações ocorridas durante a década de 60. Recentemente, foi permitida a liquidação antecipada dos contratos através do pagamento da metade do saldo devedor. Ou seja, quem foi beneficiado com prestação reduzida, agora tem desconto na liquidação do saldo devedor. Todo o esquema de subsídio adotado pelo SFH tem sido indiscriminado e regressivo - benefício especialmente os mutuários de renda mais alta, cujos descontos são maiores e de sua capacidade financeira para aproveitarem os descontos da liquidação antecipada.

Além disso, os investimentos em habitações dignas, dotadas de infra-estrutura e saneamento, têm apresentado excelentes retornos, pois, proporcionam aumentos de produtividade de mão-de-obra, economia nos gastos com saúde, elevação social e, também, a redução da marginalidade e dos conflitos de vizinhança.

A proposta constitui uma política compensatória para possibilitar às populações mais carentes atravessarem a atual conjuntura econômica, que lhes é extremamente desfavorável. Com a redução da inflação, o próprio econômico se encarregará de reduzir os aportes do Governo, tendo em vista que a correção salarial estará mais próxima da correção dos saldos devedores.

São priorizadas na proposta as ações locais que envolvem recursos estaduais ou municipais, principalmente aquelas em que a autoridade executiva participa, através da doação do terreno ou com recursos orçamentários, para a redução do custo final da habitação.

As mutatórias de baixa renda que dispõem de lotes com infra-estrutura e facultada a contratação do financiamento diretamente com o agente financeiro, para que possa construir sua casa. Este dispositivo facilitará, aquelas que dispõem de lotes urbanizados, a produção de casa própria, dispensando-se dos custos indiretos dos conjuntos e dos lucros das construtoras, além de permitir a mobilização de familiares e amigos para a construção solidária.

Finalmente, esclarecemos que, ao par de propostas novas, o presente projeto incorpora dispositivos de diversas proposições em trâmite nas duas Casas do Congresso e, como tal, solicita a determinação dos Colegas Parlamentares de oferecer solução ao afilitivo problema da habitação social.

Diente do exposto, solicitamos a colaboração dos nobres Pares do Congresso para que esta proposição mereça acolhimento nesta Casa.

Sala das Sessões, em 10 de fevereiro 1993
1- CA M.
Deputado JOSÉ CARLOS SABOTA

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CEDI"
LEI Nº 4.380 / 64**

"Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição de casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências".

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º — O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientação à iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º — O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

- I — do Banco Nacional da Habitação;
- II — do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;
- III — das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

DECRETO Nº 2.291, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1986

Extinção do Banco Nacional da Habitação — BNH e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 55, item II, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º — É extinto o Banco Nacional de Habitação — BNH, empresa pública de que trata a Lei nº 5.762, de 11 de dezembro de 1971, por incorporação à Caixa Econômica Federal (CEF).

§ 1º — A CEF sucede ao BNH em todos os seus direitos e obrigações, inclusive: