



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 167, DE 2011

Altera o inciso III, do art. 18 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, para retirar a exigência de valores máximos de financiamento e de aquisição de imóveis no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O inciso III, do art. 18 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 18.**

.....

III – estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação quanto a garantias, juros, prazos e limites de risco no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

.....” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A classe média ainda sofre muitas restrições para adquirir a casa própria. Existem barreiras inexplicáveis que dificultam imensamente a contratação de um financiamento mais justo, que permita o acesso de uma significativa parcela da população à moradia, por meio de suas próprias condições de renda.

Em vários municípios brasileiros o valor dos imóveis apresenta preços de mercado muito acima da média nacional, alijando seus cidadãos, muitos apresentando boa renda e colocação de destaque do mercado de trabalho, de oportunidades importantes no sentido de garantir seu bem-estar e obter seu próprio imóvel. As condições de financiamento poderiam ser a saída para essas pessoas, mas, infelizmente, algumas regras não contribuem para a solução desse problema. A principal delas é o limite estabelecido para os valores de financiamento e de aquisição dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Tais limites praticamente impossibilitam a aquisição de imóveis em cidades como Brasília e São Paulo, cujos valores superam o máximo permitido pelas regras, atualmente estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

Compartilhamos da visão de que se trata de uma exigência absurda, uma vez que o mais importante na contratação de um financiamento é a comprovação do pretendente comprador de não possuir outro imóvel, que a aquisição será destinada à sua moradia e que ele deve demonstrar, segundo as rigorosas regras já estabelecidas, que possui capacidade de pagamento dos valores contratados. Tais exigências já são mais que suficientes para prover o mercado de segurança e oferecer oportunidades justas a quem possui renda para tal.

Por isso, propomos que seja retirada a atribuição ao Conselho Monetário Nacional para estabelecer valores máximos de financiamento e de aquisição dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. As demais atribuições ficariam preservadas e, tal como argumentamos, já são consideravelmente adequadas para preservar a higidez do mercado de financiamento habitacional.

São esses os argumentos centrais que consubstanciam o projeto de lei ora proposto e que deixam claro seu amplo alcance social.

Sala das Sessões,

Senador LOBÃO FILHO

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964.

Parte mantida pelo Congresso Nacional

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da 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.

Art. 18. Compete ao Banco Nacional da Habitação:

I - autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário;

II - fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no sistema financeiro da habitação;

III - ~~estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do sistema financeiro da habitação quanto a limites de risco, prazo, condições de pagamento, seguro, juros e garantias;~~

III - estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação quanto a garantias, juros, prazos, limites de risco e valores máximos de financiamento e de aquisição dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. ([Redação dada pela Medida Provisória nº 2.197-43, de 2001](#))

IV - fixar os limites, em relação ao capital e reservas, dos depósitos recebidos e dos empréstimos tomados pelas Sociedades de Crédito Imobiliário;

V - fixar os limites mínimos de diversificações de aplicações a serem observados pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VI - fixar os limites de emissão e as condições de colocação, vencimento e juros das Letras Imobiliárias, bem como as condições dos seguros de suas emissões;

VII - fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósitos e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VIII - fixar as condições gerais de operação da sua carteira de redesconto das aplicações do sistema financeiro da habitação;

IX - determinar as condições em que a rede seguradora privada nacional operará nas várias modalidades de seguro previstas na presente lei;

X - (Vetado):

XI - exercer as demais atribuições previstas nesta lei.

Parágrafo único No exercício de suas atribuições, o Banco Nacional da Habitação obedecerá aos limites globais e as condições gerais fixadas pelo Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito, com o objetivo de subordinar o sistema financeiro de habitação à política financeira, monetária e econômica em execução pelo Governo Federal.

À Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo e a de Assuntos Econômicos, cabendo a última Decisão Terminativa

Publicado do **DSF** 14/04/2011

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília-DF
O.S 11417/2011