

## PARECER Nº , DE 2011

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO, sobre o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 167, de 2011, que *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.*

RELATOR: Senador **WELLINGTON DIAS**

### **I – RELATÓRIO**

Vem à apreciação da Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo o Projeto de Lei do Senado nº 167, de 2011, de autoria do Senador Lobão Filho, cuja ementa é reproduzida acima.

A proposição consiste de dois artigos.

O art. 1º dá nova redação ao inciso III do art. 18 da Lei nº 4.380, de 1964, e exclui a exigência de valores máximos de financiamento e de aquisição das condições de concessão de empréstimos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

O art. 2º contém a cláusula de vigência.

Em sua justificação, o autor afirma que a classe média ainda sofre muitas restrições para adquirir a casa própria, destacando a existência de um teto para o valor dos imóveis a serem financiados. Seu argumento é que certas cidades, como São Paulo e Brasília, apresentam valores médios superiores ao máximo permitido pelas regras estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). E conclui que tal exigência seria excessiva, na medida em que os pretensos compradores preencham os demais requisitos, tais como capacidade de pagamento e não propriedade de outro imóvel.

A matéria foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) e de Assuntos Econômicos (CAE), cabendo a esta última a decisão terminativa.

Findo o prazo regimental não foram oferecidas emendas.

## II – ANÁLISE

Nos termos do art. 90, XII, e art. 97, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete às comissões estudar e opinar sobre o mérito das proposições submetidas ao seu exame, emitindo o respectivo parecer. Especificamente, conforme o art. 104-A, do RISF, cabe à CDR opinar sobre, entre outros, aquelas que tratem de assuntos referentes às desigualdades regionais e às políticas de desenvolvimento regional, dos Estados e dos Municípios (inciso I).

O SFH foi criado por meio da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e desde então passou por diversas mudanças. Tal norma, ainda vigente, no seu art. 18, na redação dada pela Medida Provisória nº 2.197-43, de 2001, fixou ao antigo Banco Nacional da Habitação (BNH) competência para:

Art. 18. Compete ao Banco Nacional da Habitação:

.....  
 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.

Em tempo, vale lembrar que as atribuições do BNH foram delegadas ao CMN, por força do art. 7º, I, do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986.

Por sua vez, a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, deixa claro que:

Art. 28. Compete ao CMN dispor sobre a aplicação dos recursos provenientes da captação em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, nos termos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Atualmente, é a Resolução CMN nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, que dispõe sobre o valor máximo dos financiamentos de imóveis no âmbito do SFH, fixando um valor unitário de financiamento não superior a quatrocentos e cinquenta mil reais, compreendendo principal e despesas acessórias, e um limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de quinhentos mil reais.

Cabe ressaltar que tais limites são estabelecidos de acordo com o que o CMN julga necessário e factível do ponto de vista econômico-financeiro, para preservar a higidez do sistema, bem como em respeito aos parâmetros da política habitacional do Governo Federal.

Sobretudo, há que se ter na devida conta que os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são subsidiados, posto que prioritariamente destinados à redução do ainda elevado déficit habitacional existente no país, o qual se concentra nos estratos sociais menos favorecidos, e não na classe média.

A eventual inexistência de um valor máximo na concessão desses empréstimos permitiria que parcelas da sociedade de maior renda e com acesso a recursos de outras fontes se utilizassem do SFH para comprar imóveis, inclusive de alto luxo, subtraindo do montante disponível para as camadas de menor renda e possivelmente provocando desequilíbrios na política habitacional como um todo. Uma situação tão injusta quanto indesejável.

### III – VOTO

Em razão do exposto, voto pela **rejeição** do Projeto de Lei do Senado nº 167, de 2011.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator