



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 652, DE 2007

Altera as Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e nº 8.036, de 11 de maio de 1990, para estabelecer que os agentes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) concedam, a critério dos mutuários, financiamento de até cem por cento do valor de avaliação do imóvel para famílias com renda de até quatro salários mínimos.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

— Art. 1º A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a viger acrescida do seguinte art. 13-A:

“Art. 13-A. Os agentes financeiros do SFH, públicos ou privados, deverão oferecer aos mutuários, cuja renda familiar for de até quatro salários mínimos, a opção de financiamento de até cem por cento do valor de avaliação do imóvel.

.....”

— Art. 2º O art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a viger com a seguinte redação:

“Art. 9º.....
.....”

§ 9º O valor dos financiamentos habitacionais para mutuários pessoas físicas cuja renda familiar for de até quatro salários mínimos poderá ser de até cem por cento do valor de avaliação do imóvel, a critério do mutuário.

..... (NR)"

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A concretização do financiamento habitacional é, em geral, o passo mais difícil e mais importante na vida patrimonial da família, tanto pelo elevado custo do imóvel em relação à renda dos adquirentes quanto pelas profundas repercussões que a aquisição tem sobre toda a organização familiar, inclusive no campo simbólico.

Adquirir um imóvel próprio, isso é mais que provado, tem importantes efeitos positivos sobre as relações de vizinhança e sobre a participação política local, dá maior estabilidade aos laços familiares, aumenta a propensão à poupança, reforça hábitos de comedimento, e gera sensação de bem-estar e segurança. Não é por outra razão que muitos países concedem grandes incentivos fiscais à compra do imóvel. Mesmos nos países de tradição social-democrata, percebe-se uma inflexão importante: a aquisição, que não era vista como uma política a ser incentivada – diferentemente do aluguel, fortemente subsidiado – passa a ter proeminência nas políticas habitacionais. Nessa tendência, o atual governo francês está implantando uma política de incentivos tributários à aquisição de imóveis.

Para as famílias de menor renda, o grande desafio para a compra da casa própria está na dificuldade em, simultaneamente, pagar o aluguel e fazer a economia necessária para pagar a parcela não financiada da aquisição do imóvel. Essa parcela não financiada é de, no mínimo, 20% do valor de avaliação, sendo que, na maioria dos financiamentos, se situa entre 30% e 40%.

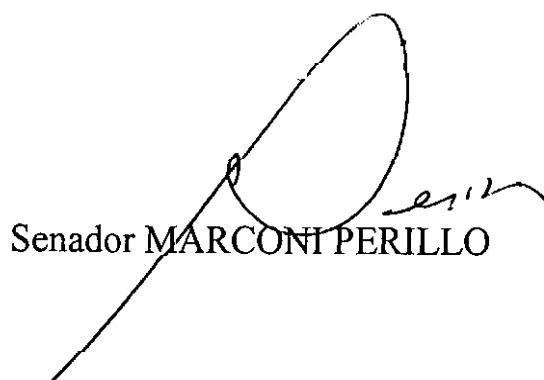
A presente proposição tem por finalidade exatamente permitir que as famílias com renda de até quatro salários mínimos consigam superar essa barreira. Prevê que, nos financiamentos de imóveis cujos mutuários

tenham renda familiar de até quatro salários mínimos, restritos àqueles feitos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), haja a possibilidade de o tomador do empréstimo optar por financiar até 100% do valor do imóvel.

Essa medida, sem dúvida, fará com que a demanda reprimida da população de menor renda possa se transformar em demanda efetiva. Além do benefício direto que trará aos mutuários, a implementação da proposição será muito favorável para o mercado de trabalho formal e para a organização da malha urbana brasileira.

O efeito sobre o mercado de trabalho formal advirá do fato de que, não havendo a necessidade de recorrer à autoconstrução, o mutuário de renda mais baixa aumentará a demanda das empresas de construção civil, que, ao contrário da autoconstrução, empregam mão-de-obra com carteira assinada e direitos sociais garantidos. O efeito sobre a organização urbana decorrerá da circunstância de que a autoconstrução é feita, em geral, de maneira desorganizada, horizontalmente e em áreas de infra-estrutura deficiente, em geral ampliando aglomerados em ocupações irregulares. Já os imóveis objeto de financiamento compõem empreendimentos que seguem os padrões urbanísticos estabelecidos pelas municipalidades e, em geral, são importantes vetores de organização e expansão ordenada das cidades.

Sala das Sessões, 12 de novembro de 2007.



Senador MARCONI PERILLO

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N. 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

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.

SEÇÃO II

Das Aplicações do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 13 - A partir do 3º ano da aplicação da presente lei, o Banco Nacional da Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas nos artigos anteriores.

LEI N° 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal, pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e pelas entidades para esse fim credenciadas pelo Banco Central do Brasil como agentes financeiros, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador, em operações que preencham os seguintes requisitos:

- I - garantia real;
- II - correção monetária igual à das contas vinculadas;
- III - taxa de juros média mínima, por projeto, de três por cento ao ano;
- IV - prazo máximo de vinte e cinco anos.

§ 1º A rentabilidade média das aplicações deverá ser suficiente à cobertura de todos os custos incorridos pelo Fundo e ainda à formação de reserva técnica para o atendimento de gastos eventuais não previstos, sendo da Caixa Econômica Federal o risco de crédito.

§ 2º Os recursos do FGTS deverão ser aplicados em habitação, saneamento básico e infra-estrutura urbana. As disponibilidades financeiras devem ser mantidas em volume que satisfaça as condições de liquidez e remuneração mínima necessária à preservação do poder aquisitivo da moeda.

§ 3º O programa de aplicações deverá destinar, no mínimo, sessenta por cento para investimentos em habitação popular.

§ 4º Os projetos de saneamento básico e infra-estrutura urbana, financiados com recursos do FGTS, deverão ser complementares aos programas habitacionais.

§ 5º Nos financiamentos concedidos à pessoa jurídica de direito público será exigida garantia real ou vinculação de receitas.

(As Comissões de Assuntos Sociais; e de Assuntos Econômicos, cabendo à última a decisão terminativa.)

Publicado no Diário do Senado Federal, de 13/11/2007.

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília – DF

(OS:16807/2007)