

PARECER Nº , DE 2011

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS sobre o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 652, de 2007, que 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 da avaliação do imóvel para famílias com renda de até quatro salários mínimos.

RELATOR: Senador VALDIR RAUPP

I – RELATÓRIO

Vem a esta Comissão o PLS nº 652, de 2007, de autoria do Senador MARCONI PERILLO, que tem por objetivo permitir o financiamento de até 100% do valor do imóvel nos empréstimos com recursos do SFH e do FGTS para famílias com renda de até quatro salários mínimos.

Para alcançar esse objetivo, o art. 1º do projeto acrescenta o art. 13-A à Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que trata do SFH, e adiciona § 9º ao art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que trata do FGTS.

A matéria tramitou pela Comissão de Assuntos Sociais (CAS), onde recebeu parecer favorável com emendas, e chega a esta Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) em decisão terminativa.

Nesta comissão não foram apresentadas emendas.

II – ANÁLISE

Compete à CAE opinar sobre os aspectos econômicos e financeiros da presente proposição, conforme dispõe o art. 99 do Regimento Interno do Senado Federal.

O autor da proposição argumenta que é difícil para as famílias de baixa renda pagar o aluguel de um imóvel e ao mesmo tempo poupar o valor necessário para dar a entrada em um financiamento imobiliário, além de que o crédito imobiliário também tem efeitos positivos sobre o mercado de trabalho formal e sobre a organização da malha urbana das cidades.

No Brasil, as principais fontes de recursos para o financiamento habitacional são a poupança e o FGTS, os depósitos da poupança, uma fonte de recursos mais barata devido à isenção de imposto de renda para os aplicadores, são direcionados, em parte, para o financiamento imobiliário, por meio do SFH. Já os recursos do FGTS, valores do trabalhador remunerados com taxas de juros abaixo das de mercado, financia obras de saneamento básico e a habitação popular.

No SFH e nos financiamentos com recursos do FGTS há um sistema de subsídio implícito, no caso do SFH, pago pelo governo, via isenção de imposto de renda da poupança, e no FGTS, pago pelo trabalhador formal, que tem seus recursos depositados no Fundo remunerados por taxas mais baixas do que conseguiria em aplicações financeiras de baixo risco.

No parecer da CAS, o relator *ad hoc* Senador Flávio Arns defende a necessidade de uma contrapartida mínima do mutuário para conseguir o financiamento imobiliário, pois o fato do tomador do financiamento aportar uma entrada indica um compromisso mais forte com a aquisição do imóvel e o futuro pagamento das prestações. Pode-se acrescentar que o fato do mutuário poupar para dar a entrada na compra do imóvel é forte indicativo de capacidade de pagamento, o que reduz o risco de inadimplência nas operações tanto com recursos do FGTS quanto com recursos do SFH. Assim, o parecer apresentado na CAS propõe duas emendas para exigir entrada mínima de 5% do valor do imóvel.

Deve-se ainda alertar que a proposição em análise, em flagrante contradição com o espírito do legislador ao instituir a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, subtrai poder do Conselho Curador do FGTS, órgão com

representantes do governo, de empresários e dos sindicatos, a faculdade de decidir sobre a política de gestão do Fundo, de modo a garantir a razoabilidade das aplicações e a rentabilidade dos recursos, resguardando minimamente os interesses dos trabalhadores, aplicadores compulsórios no FGTS.

Além disso, salvo melhor juízo, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que criou o Programa Minha Casa, Minha Vida, torna ociosa a aprovação do PLS nº 652, de 2007. Afinal, essa norma prevê subsídios explícitos para a aquisição da casa própria por famílias com renda de até seis salários mínimos, nos financiamentos com recursos do SFH e FGTS. As famílias aptas a serem beneficiadas pelo programa terão parte do imóvel paga por recursos públicos e poderão financiar até 100% do valor da propriedade, dependendo da capacidade de pagamento do mutuário.

Observe-se, por fim, que a Lei nº 11.917, de 2009, autoriza a alocação de recursos públicos para subsidiar a aquisição da casa própria, além de criar fundo para garantir o pagamento das prestações do financiamento em caso de perda de emprego, morte ou invalidez do mutuário, mas não garante a possibilidade de se tomar o financiamento sem nenhum tipo de entrada, cabendo à instituição financeira credora avaliar a capacidade de pagamento do mutuário.

III – VOTO

Diante do exposto, o voto é pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 652, de 2007.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator