



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 296, DE 2010

Acrescenta à Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, que “dispõe sobre sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas” e à Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, que “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”, dispositivos para determinar que nos empréstimos para aquisição da casa própria, integre a composição da renda familiar o somatório de todas as rendas das pessoas que convivam em uma mesma unidade familiar, e flexibilizar o processo de comprovação de renda.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 15-C Em todas as operações de financiamento para fins habitacionais deverá ser considerada, na composição da renda familiar, o somatório de todas as rendas das pessoas que convivam em uma mesma unidade familiar.”

Art. 2º O art. 2º da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 2º.
.....

Parágrafo único. O processo de comprovação de renda será célere e informal, devendo serem aceitas as rendas informais e computados o somatório de todas as rendas das pessoas que convivam em uma mesma unidade familiar”.

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

JUSTIFICAÇÃO

São dois os objetivos deste Projeto: primeiro, estabelecer na Política do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que na composição da renda familiar para obtenção de financiamentos para aquisição da casa própria, seja computada não só a renda entre o cônjuge ou o companheiro, mas entre os pais, os filhos, os parentes e todos os membros de uma relação estável que constituam uma unidade familiar.

Segundo, flexibilizar significativamente o processo de comprovação de renda, aceitando rendas informais, como por exemplo, as rendas aferidas por trabalhadores ambulantes, dentre outros casos advindos da economia informal.

A casa própria é o sonho de todo mundo, que por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) está mais próximo de ser alcançado por vários brasileiros. Entretanto, às vezes a renda individual não é suficiente para o financiamento do imóvel. Por isso, algumas instituições integrantes do SFH trabalham hoje com a opção de composição de renda para financiamento, que pode ser feito entre parentes e amigos, desde que todos figurem como co-obrigados no contrato.

Todavia, algumas outras instituições, como a Caixa Econômica Federal (CEF), que é a principal operadora e destinatária do sistema e recurso oriundo do Conselho Curador do FGTS destinado ao SFH, não fazem restrição quanto ao número de participantes no financiamento, mas restringe a possibilidade àqueles que têm vínculo sanguíneo familiar.

Igual restrição ocorre no processo de comprovação de renda, pois enquanto a CEF flexibilizou a comprovação de rendimentos para fins de apuração da renda mensal, diversas outras instituições financeiras ainda se apegam ao caráter mais formalista para aceitar documentação.

Assim, a forma como se apura e se comprova a composição da renda para fins de aquisição da casa própria, e até para a participação em programas sociais de habitação, fica à livre discricionariedade das entidades financeiras. Ou seja, decorre de simples normas administrativas dos agentes financeiros, que, como sabemos, sujeitam-se ao gosto momentâneo do mercado, por mais que se possa encontrar em atos do Conselho Curador do FGTS algumas diretrizes.

Uma política nacional de habitação deve ter a sua diretriz fixada de modo claro, por se tratar de matéria de política pública perene e de intervenção do Estado, evitando exclusiva sujeição às conveniências mercadológicas das entidades financeiras. A inclusão social, a erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais são objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, de modo que a política habitacional é um dos meios diretos para se cumprir essa meta.

Compete lembrar que o direito à moradia foi elevado a categoria de direito social, pois inserido no art. 6º da Constituição Federal.

O Projeto deixa claro que as instituições operadoras do SFH não podem fazer restrição ao tipo de vínculo dos participantes, abrindo a possibilidade de composição de renda entre membros de relações estáveis que constituam uma unidade familiar, inclusive, casais do mesmo sexo, ou entre uma mãe e um enteado. O importante é que as pessoas que busquem a casa própria convivam em uma unidade familiar, isto é, tenham a aptidão e a clara certeza de que formam um núcleo privado de solidariedade, independentemente, de aspectos consangüíneos familiares. Isso recebe o nome de unidade familiar.

Por seu turno, a flexibilização do processo de comprovação de renda confere uma maior ação social, atingindo um público que geralmente fica excluído do sistema de crédito por falta de mecanismos de comprovação de renda, público este que, notadamente, é formado pela população mais carente. É bom lembrar que estudos do IPEA (do economista Paulo Tafner, um dos editores do livro Brasil: o Estado de uma Nação 2006) já destacaram que “a informalidade passou a ser um traço estrutural do desempenho do mercado de trabalho a partir de 1995”.

A busca da Proposição é por inclusão social, de modo que, nada impede que diante da aprovação deste Projeto, as normas administrativas editadas passem a aceitar como comprovante de renda a inscrição e os pagamentos regulares dos trabalhadores informais à previdência social. A periodicidade do recolhimento à previdência social demonstra renda e busca, paulatinamente, evitar um dos graves gargalos da economia informal que é a que toca a questão previdenciária.

De qualquer modo, o Projeto visa inserir uma prática do Conselho Curador do FGTS e de entidades bancárias, mas de caráter infralegal e em dadas situações ambíguas, nas duas principais legislações que regem, atualmente, o SFH, a saber: na Lei

4.380, de 1964, por meio do acréscimo do art. 15-D e na Lei do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei 11.977, de 2009).

À título exemplificativo, para que se pudesse solucionar em definitivo toda a polêmica sobre a capitalização de juros pelas entidades financeiras nos empréstimos imobiliários do SFH, inclusive, com disputas judiciais, algumas com decisões já transitadas em julgado, o Estado brasileiro fez inserir norma jurídica na Lei 4.380, de 1964, fixando como política do nosso SFH que “é permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH” (art. 15-A).

No mesmo sentido, é na Lei 4.380, de 1964, que novamente o Estado brasileiro inseriu como regra de sua política nacional de habitação a obrigação das entidades financeiras divulgarem um conjunto de informações transparentes e de fácil entendimento e compreensão, tais como, saldo devedor e prazo remanescente, taxas de juros, valor devido em multas etc. E isso foi feito ao lado do Código de Defesa do Consumidor, sem incompatibilidade, e que por diversas vezes já estava sendo aplicado contra as instituições financeiras e seus respectivos contratos imobiliários. Não obstante, a polêmica travada necessitou de uma definitiva solução, visando a segurança jurídica e a clarividência de uma política habitacional.

Não é possível excluir da possibilidade de contratarem financiamentos no SFH e participarem do Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, mulheres chefes de família que sejam trabalhadoras informais (ambulantes, diaristas etc). Aliás, compete esclarecer: o Programa Minha Casa Minha Vida, destinado ao público alvo mais carente, com foco em famílias com até 3(três) salários mínimos, entretanto, alcançando renda de até 10 (dez) salários mínimos, exige contraprestação pecuniária em valor mínimo de 10% do valor do empréstimo, sendo que o valor da contraprestação não poderá ser inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

Portanto, há sempre de se ter renda comprovada, para a inscrição e participação no referido programa. Como foi recentemente divulgado na mídia em 12/11/2010, o número de famílias brasileiras chefiadas por mulheres aumentou de 27% para 35% nos últimos dez anos, segundo análise feita pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) dos dados da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílio (PNAD). Segundo o estudo, atualmente, 21.933.180 famílias têm as mulheres como figura de referência.

Observa-se que a modificação proposta pelo presente Projeto ao SFH vai ao encontro da Política Nacional de Habitação e da finalidade buscada pela Carta Maior e legislação pertinente, evitando excluir àqueles que pouco ou quase pouco tem acesso aos serviços e políticas públicas, penalizando-os em duplicidade.

Sala das Sessões,

Senador **ANTONIO CARLOS VALADARES**
PSB/SE

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 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

(...)

Dos Recursos do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 15. As entidades integrantes do sistema financeiro da Habitação poderão assegurar reajustamento monetário nas condições previstas no artigo 5º:

I - aos depósitos no sistema que obedeça às normas gerais fixadas pelo Banco Nacional da Habitação cujo prazo não poderá ser inferior a um ano, e que não poderão ser movimentados com cheques;

II - aos financiamentos contraídos no país ou no exterior para a execução de projetos de habitações, desde que observem os limites e as normas gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação;

III - as letras imobiliárias emitidas nos termos desta Lei pelo Banco Nacional da Habitação ou pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º Em relação às Caixas Econômicas Federais e a outras entidades do sistema, que não operem exclusivamente no setor habitacional, o reajustamento previsto neste artigo sómente poderá ser assegurado aos depósitos e empréstimos das suas carteiras especializadas no setor habitacional.

§ 2º O sistema manterá depósitos especiais de acumulação de poupanças para os pretendentes a financiamento de casa própria, cujos titulares terão preferência na obtenção desses financiamentos, obedecidas as condições gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 3º Todos os financiamentos externos e acordos de assistência técnica relacionados com a habitação, dependerão da aprovação prévia do Banco Nacional da Habitação e não poderão estar condicionados à utilização de patentes, licenças e materiais de procedência estrangeira.

Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações: (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

I – saldo devedor e prazo remanescente do contrato; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

II – taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

III – valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

IV – taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

V – somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a: (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

a) juros; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

b) amortização; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

c) prêmio de seguro por tipo de seguro; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VI – valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

VII – valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 2º No cômputo dos valores de que trata o inciso VI do § 1º, a instituição credora deve desconsiderar os efeitos de eventual previsão contratual de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

Art. 15-B. Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 1º O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, geradas pelas operações de que trata o caput, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 2º No caso de empréstimos e financiamentos com previsão de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações, para fins de apuração do valor presente de que trata o § 1º, não serão considerados os efeitos da referida atualização monetária. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 3º Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização

Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price). (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

CAPÍTULO IV

Do Banco Nacional da Habitação

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

(...)

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009.

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de

julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências

DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

Seção I

Da Estrutura e Finalidade do PMCMV

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV compreende:

I – o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU;

II – o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR;

III – a autorização para a União transferir recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS;

IV – a autorização para a União conceder subvenção econômica tendo em vista a implementação do PMCMV em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes;

V – a autorização para a União participar do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab; e

VI – a autorização para a União conceder subvenção econômica ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES.

Art. 2º O PMCMV tem como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos, que residam em qualquer dos Municípios brasileiros.

Art. 3º Para a definição dos beneficiários do PMCMV, devem ser respeitadas, além das faixas de renda, as políticas estaduais e municipais de atendimento habitacional, priorizando-se, entre os critérios adotados, o tempo de residência ou de trabalho do candidato no Município e a adequação ambiental e urbanística dos projetos apresentados. (...)

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

Publicado no **DSF**, em 01/12/2010