

PARECER N° , DE 2011

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO, sobre o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 296, de 2010, que *acrescenta à Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, que "dispõe 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.*

RELATOR: Senador **JOÃO ALBERTO SOUZA**

Relator “Ad Hoc”: Senador Zeze Perrella

I – RELATÓRIO

Vem à apreciação da Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo o Projeto de Lei do Senado nº 296, de 2010, de autoria do Senador Antonio Carlos Valadares, cuja ementa é reproduzida acima.

A proposta tem apenas três artigos, o primeiro inclui o seguinte artigo na Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, *in verbis*:

“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.”

O art. 2º propõe a inclusão do seguinte parágrafo único ao art. 2º da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009:

“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 pessoa que convivam em uma mesma unidade familiar.”

O art. 3º contém a cláusula de vigência.

Em sua justificação, o autor resume em dois os objetivos da proposta. 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.

O autor argumenta também que 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.

Além disso, no processo de comprovação de renda, enquanto a Caixa flexibilizou a comprovação de rendimentos para fins de apuração da renda mensal, 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.

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. 104-A, do RISF, à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR) compete opinar sobre matérias pertinentes às proposições que tratem de assuntos referentes às desigualdades regionais e às políticas de desenvolvimento regional, dos Estados e dos Municípios (inciso I), planos regionais de desenvolvimento econômico e social (inciso II) e programas, projetos, investimentos e incentivos voltados para o desenvolvimento regional (inciso III), nos quais se insere a matéria objeto do projeto de lei ora sob análise.

O SFH foi criado por meio da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que, entre outras providências, instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, criou o já extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), as Sociedades de Crédito Imobiliário, as letras Imobiliárias e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

O SFH tem sido importante instrumento de financiamento imobiliário, mas não é o único. Qualquer análise de propostas com reflexos nos sistemas de financiamento habitacional deve levar em consideração, também, pelo menos mais dois sistemas de financiamento bastante utilizados no país, o Sistema Hipotecário (SH) e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Embora o autor da proposta tenha argumentado, em sua justificação, que os dispositivos alterados limitavam seu alcance apenas ao SFH, o texto proposto para o art. 15-C, da Lei nº 4.380, de 1964, na redação dada pelo art. 1º do projeto, não faz qualquer distinção de origem de recursos ou de renda, alcança não só as operações do SFH, mas todas as operações de financiamento habitacional realizadas pelas instituições financeiras, inclusive do SH e do SFI.

Além disso, computar a renda de todas as pessoas que convivem em uma mesma unidade familiar para fins de composição da renda, se, por um lado, pode dar maior seletividade ao processo por enquadrar as famílias nas faixas de renda mais próximas da realidade e ajustar a subvenção econômica prevista no art. 2º da Lei nº 11.977, de 2009, por outro pode desvirtuar a realidade financeira daquelas famílias que buscam acesso à casa própria no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Isto porque os benefícios, a subvenção e as condições financeiras da operação são diferenciadas para famílias com renda de até três salários mínimos.

Não obstante, destaque-se o fato de que não só a Caixa Econômica Federal, principal operador das políticas habitacionais do Governo Federal, mas as demais instituições financeiras, já acatam a composição de renda, inclusive

das pessoas sem vínculo familiar ou sanguíneo, desde que inclusas no contrato de financiamento como co-mutuários.

Em relação a tornar mais célere e informal a comprovação de renda conforme proposto pelo art. 2º do projeto para o parágrafo único do art. 2º da Lei nº 11.977, de 2009, ressalte-se o fato de que a comprovação de renda permite que o agente financeiro avalie adequadamente a capacidade de pagamento do tomador do empréstimo, bem como o risco envolvido na operação, segundo recomendação do Banco Central do Brasil (Bacen) e diretrizes estabelecidas no Acordo da Basileia I, II e III.

Além disso, a Caixa Econômica Federal já aceita renda informal dos proponentes a financiamento habitacional, para fins de apuração de renda no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, utilizando-se até mesmo da opção mencionada no projeto de lei sob análise, a inscrição e regular pagamento à Previdência Social, e ainda prioriza a concessão de financiamento para a mulher chefe de família ou de que faça parte pessoas com deficiência. Essas alterações constam da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que alterou diversos dispositivos do PMCMV.

III – VOTO

Em razão do exposto, voto pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 296, de 2010.

Sala da Comissão, em 20 de setembro de 2011.

Senador Benedito de Lira, Presidente
Senador Zeze Perrella, Relator “Ad Hoc”