

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , 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 vigor 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 vigor 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,

Senador MARCONI PERILLO