

PARECER N° , DE 2010

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 GARIBALDI ALVES FILHO

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 8036, de 11 de maio de 1990, que trata do FGTS.

A matéria passou 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 e mostra que o crédito imobiliário também tem efeitos positivos sobre o mercado de trabalho formal e sobre a organização da malha urbana das cidades.

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. Assim, o parecer apresentado na CAS propõe duas emendas para exigir entrada mínima de 5% do valor do imóvel.

O parecer apresentado na CAS tem o cuidado de mostrar que a menção da renda em salários mínimos dos beneficiados pelo projeto de lei não contraria a vedação constitucional à vinculação ao salário mínimo para qualquer fim, pois o objetivo deste preceito constitucional é vedar a utilização do salário mínimo como unidade monetária ou indexador de prestações periódicas, de forma a evitar perda automática de poder de compra do salário mínimo. E no projeto o salário mínimo é utilizado apenas como parâmetro quantificador.

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 recolhidos compulsoriamente e remunerados com taxas de juros abaixo das de mercado, financia obras de saneamento básico e a habitação popular.

Tanto o SFH quanto o FGTS objetivam facilitar o acesso à habitação própria dos trabalhadores de renda mais baixa e da classe média, mas foram pouco eficientes em alcançar esse objetivo, devido à instabilidade gerada pelas altas taxas de inflação, antes do Plano Real, e, após, devido às elevadas taxas de juros vigentes no país, tanto que até hoje, apesar da redução das taxas de juros observada nos últimos anos, o volume de financiamento imobiliário no Brasil em relação ao tamanho da economia é um dos mais baixos entre os países emergentes.

No SFH e nos financiamentos do FGTS há um sistema de subsídio implícito. No caso do SFH, o subsídio é 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 que conseguiria em aplicações financeiras de baixo risco.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, criou o programa Minha Casa, Minha Vida que 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.

A Lei nº 11.977, 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 que o mutuário possa tomar o financiamento sem nenhum tipo de entrada, cabendo à instituição financeira credora avaliar a capacidade de pagamento do mutuário. A proposição em análise tem então o mérito de garantir por lei a possibilidade do trabalhador com renda mais baixa ter acesso ao crédito imobiliário sem a necessidade de aportes iniciais difíceis de serem poupados por quem paga aluguel.

Além disso, em um cenário como o atual, com taxas de juros mais baixas e preços dos imóveis em alta, faz todo o sentido, em termos financeiros, trocar o pagamento do aluguel de um imóvel pelo financiamento imobiliário. E a necessidade da entrada muitas vezes inviabiliza o acesso das famílias de baixa renda ao crédito imobiliário

III – VOTO

Diante do exposto, o voto é pela aprovação do Projeto de Lei do Senado nº 652, de 2007, com a rejeição das emendas nº 01 e nº 02 da CAS.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator