

## PARECER Nº       , DE 2013

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 663, de 2007, que *acrescenta dispositivo ao art. 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, para permitir a inclusão de custos com móveis e projeto de decoração nas operações de financiamento realizadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.*

RELATOR: Senador **JOSÉ AGRIPINO**

### **I – RELATÓRIO**

Vem ao exame desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 663, de 2007, de autoria do Senador MARCELO CRIVELLA, que dá nova redação ao art. 9º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que criou o Banco Nacional de Habitação, trata das aplicações do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e dá outras providências.

Em seu art. 1º, faculta a inclusão de móveis e projetos de decoração nos financiamentos do SFH, além de determinar que o Poder Executivo regulamentará a forma e os critérios para a inclusão desses custos nas operações.

O art. 2º contém a cláusula de vigência e estabelece que a lei resultante entrará em vigor na data de sua publicação.

De acordo com o autor do Projeto, a prática já é adotada em outros países, mas no Brasil o adquirente de imóvel tem que arcar com uma série de itens que muitas vezes até inviabilizam a ocupação.

O PLS foi apreciado na Comissão de Assuntos Sociais (CAS) e recebeu parecer desfavorável, aprovado pela CAS, propondo a rejeição, por entender o nobre Relator que a medida tende a ser inócua ou até mesmo

prejudicial, visto que aumentaria a relação entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel em garantia.

A matéria é examinada em caráter terminativo por esta Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), onde já recebeu parecer favorável, com emendas, do Senador Lobão Filho. Mas, tendo em vista que o Senador Lobão Filho não mais é membro desta Comissão, a matéria foi redistribuída por seu Presidente, o Senador Lindbergh Farias.

## **II - ANÁLISE**

Compete à Comissão de Assuntos Econômicos, nos termos do art. 99, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), opinar sobre aspectos econômicos e financeiros de qualquer matéria que lhe seja submetida por despacho do Presidente ou deliberação do Plenário. Por se tratar de matéria em decisão terminativa, também damos parecer sobre os aspectos constitucionais, jurídicos e regimentais, cabendo consulta à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, conforme dispõe o inciso I do art. 101 do RISF.

O Projeto de Lei do Senado nº 663, de 2007, atende aos preceitos constitucionais de competência e iniciativa do Congresso Nacional. Conforme o art. 22, inciso VII, da Constituição Federal, compete privativamente à União legislar sobre a política de crédito. A Lei Maior ainda dispõe em seu art. 48, inciso XIII, que incumbe ao Congresso Nacional, mediante sanção do Presidente da República, dispor sobre todas as matérias de competência da União, especialmente sobre matéria financeira, cambial e monetária, instituições financeiras e suas operações.

A proposição não fere a reserva de iniciativa de que trata o § 1º do art. 61 da Carta Magna e possui técnica legislativa adequada. Não há inclusão de matéria diversa ao tema expresso em sua ementa.

Finalmente, sob o aspecto formal, cabe observar que a matéria não tem implicação direta sobre o sistema tributário e as finanças públicas.

O PLS parte de uma preocupação válida, que é a de permitir que os adquirentes de imóveis financiados pelo SFH sejam capazes de receber seus imóveis em plenas condições de habitação, com o mobiliário e mesmo eletrodomésticos essenciais ao bem estar de seus ocupantes.

Concordamos com o parecer anteriormente apresentado no âmbito desta Comissão, que o financiamento seria muito menos caro para o tomador, a juros menores, do que os custos cobrados por financeiras e lojas para o financiamento de móveis.

Todavia, somos contrários ao projeto pelas razões apresentadas pelos nobres pares da Comissão de Assuntos Sociais de que os custos com decoração podem fazer com que o valor total da operação corresponda, em média, a algo em torno de 130% do valor do imóvel, encarecendo o custo total da operação, pois haveria menor garantia com o imóvel.

Além disso, os recursos limitados do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) devem ser destinados àquilo que é essencial ao tomador de recursos pelo SFH, que é a compra de seu imóvel. A aprovação do PLS em apreço significaria aumentar o valor máximo na concessão desses empréstimos, beneficiando parcelas da sociedade de maior renda, subtraindo do montante disponível para financiamento para as camadas de menor poder aquisitivo.

Cabe esclarecer que a concepção do SFH baseou-se na concessão de crédito habitacional com fontes próprias de recursos. A captação de fundos deu-se a partir de dois instrumentos: as cadernetas de poupança e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

Dos recursos captados em poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), devem ser aplicados 65% (sessenta e cinco por cento), no mínimo, em operações de financiamento imobiliário, sendo 80% (oitenta por cento), no mínimo, do percentual acima, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH e o restante em operações de financiamento imobiliário contratadas a taxas de mercado.

Apenas para exemplificar, em 2011, de um total de cerca de R\$ 207 bilhões de crédito total ao setor imobiliário, foram concedidos cerca de R\$ 75 bilhões em novos financiamentos habitacionais pelo SBPE, sendo cerca de R\$ 62 bilhões no âmbito do SFH, para um total de 472 mil imóveis, e cerca de R\$ 13 bilhões para os financiamentos habitacionais a taxas de mercado, conforme estatística divulgada pelo Banco Central do Brasil<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <http://www.bcb.gov.br/FIS/SFH/PORT/est2011/12/Resumo.pdf>

Concluimos afirmando que, apesar do aumento expressivo de recursos ao crédito imobiliário, dos R\$ 207 bilhões em financiamentos imobiliários em 2011, apenas R\$ 62 bilhões foram concedidos abaixo das taxas de mercado, ou seja, no âmbito do SFH.

### **III – VOTO**

Em face do exposto, votamos pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 663, de 2007.

Sala das Sessões,

, Presidente

, Relator