



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Esperidião Amin

EMENDA Nº - CAE
(ao PL 1725/2024)

Dê-se nova redação à ementa; e acrescente-se Capítulo VI-1 antes do Capítulo VII, nos termos a seguir:

“Institui o Programa Acredita no Primeiro Passo, o Programa de Mobilização de Capital Privado Externo e Proteção Cambial - Programa Eco Invest Brasil, altera a Lei nº 13.999, de 18 de maio de 2020, para instituir o Programa de Crédito e Financiamento de Dívidas de Microempreendedores Individuais e Microempresas - Procred 360, institui o Programa de Renegociação de Dívidas de Microempreendedores Individuais - MEIs, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Desenrola Pequenos Negócios, institui o Programa Pró-Melhorias Habitacionais e altera a Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, a Lei nº 10.735, de 11 de setembro de 2003, a Lei nº 12.087, de 11 de novembro de 2009, a Lei nº 14.042, de 19 de agosto de 2020, a Lei nº 10.194, de 14 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999, e dá outras providências.”

“CAPÍTULO VI-1

DO PROGRAMA PRÓ-MELHORIAS HABITACIONAIS

Art. 41-1. Fica instituído o Programa Pró-Melhorias Habitacionais (PMH) com o objetivo de promover a oferta de microfinanciamento habitacional acessível para fomentar, apoiar e financiar ampliações, reformas e melhorias habitacionais de moradias de famílias de baixa renda.

§ 1º Para os efeitos do disposto nesta Lei, considera-se microfinanciamento habitacional a concessão de empréstimos de pequeno valor, observando o disposto em regulamento, a famílias que se enquadrem na Faixa



Urbano 2 a que se refere o art. 5º, I, da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para fins de execução de melhorias, reformas, ampliações e pequenas construções em suas moradias, sejam as famílias proprietárias formais de imóveis ou com posse legítima em áreas regularizadas ou regularizáveis.

§ 2º O microfinanciamento habitacional pode ser concedido sem a exigência de garantias reais, as quais podem ser ou não substituídas por formas alternativas e adequadas de garantias.

§ 3º Poderá ser realizada mais de uma contratação de microfinanciamento habitacional com mesmo mutuário.

§ 4º A contratação do microfinanciamento habitacional não restringe o acesso a outras modalidades de financiamento, assim como outros contratos de financiamento não restringem acesso ao microfinanciamento habitacional.

Art. 41-2. São recursos destinados a lastrear a concessão de microfinanciamento habitacional aqueles provenientes:

I – do Sistema Financeiro Habitacional, incluindo os recursos no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

II – próprios das instituições financeiras participantes;

III – captados junto à organismos multilaterais, bancos internacionais e regionais de desenvolvimento;

IV – do orçamento geral da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, alocados diretamente ou via subvenção econômica a instituições financeiras participantes, seja para lastrear o crédito, integral ou parcialmente, para o subsídio parcial direto ou para equalização de parte dos custos de contratação e acompanhamento de operações;

V – dos fundos constitucionais de financiamento do Norte, do Nordeste e do Centro-Oeste, de que trata a alínea c do inciso I do *caput* do art. 159 da Constituição Federal, aplicáveis no âmbito de suas regiões;

VI – captados por agentes financeiros junto ao mercado de capitais;



VII – de fundos filantrópicos;

VIII – de fundos específicos diversos, entre eles, mas não exclusivamente, FAMPE, Fundo Clima, entre outros; e

IX – de outras fontes que venham a ser alocadas para o PMH.

Art. 41-3. São entidades autorizadas a operar ou participar do PMH, respeitadas as operações a elas permitidas, nos termos da legislação e da regulamentação em vigor:

I – Caixa Econômica Federal;

II – bancos de desenvolvimento nacionais, regionais e estaduais;

III – bancos comerciais;

IV – bancos múltiplos com carteira comercial;

V – cooperativas centrais e singulares de crédito;

VI – agências de fomento;

VII – sociedades de crédito ao microempreendedor e à empresa de pequeno porte;

VIII – organizações da sociedade civil de interesse público;

IX – agentes de crédito constituídos como pessoas jurídicas, nos termos da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE);

X – *fintechs*, assim entendidas as sociedades que prestam serviços financeiros, inclusive operações de crédito, por meio de plataformas eletrônicas;

XI – instituições financeiras que realizem, nos termos da regulamentação do Conselho Monetário Nacional, operações exclusivamente por meio de sítio eletrônico ou de aplicativo;

XII – companhias de habitação; e

XIII – demais instituições financeiras públicas e privadas autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atendida a disciplina do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil a elas aplicável.



Art. 41-4. Os sistemas de avaliação de risco creditício utilizados pelos agentes financeiros devem buscar adequar-se, em termos de custos e processamento, ao caráter do microfinanciamento e, ainda, a natureza mais informal ou de baixa regularidade da renda do público alvo.

Art. 41-5. Para fins de concessão é admitida tanto a possibilidade de relacionamento direto entre o agente financeiro e o proponente ou mutuário quanto o uso de tecnologias digitais e eletrônicas que possam substituir o contato presencial, para fins de orientação e obtenção de crédito.

Art. 41-6. As operações de crédito no âmbito do PMH poderão contar com garantias, para as quais será admitido o uso, em conjunto ou isoladamente, de aval, inclusive o solidário, ou de outras modalidades e formas alternativas de garantias.

Art. 41-7. O Conselho Curador do FGTS (CCFGTS), os conselhos deliberativos dos fundos constitucionais de financiamento e demais fundos de fomento disciplinarão, no âmbito de suas competências, as condições de repasse e direcionamento de recursos e de aquisição de operações de crédito das instituições financeiras operadoras do microfinanciamento habitacional.

Art. 41-8. Fica criado o Fórum Nacional de Microfinanciamento Habitacional, com o objetivo de promover o debate contínuo entre as entidades vinculadas ao segmento visando:

I – propor e apoiar a elaboração de estudos e o desenvolvimento de ferramentas que possibilitem o monitoramento e a avaliação do PMH;

II – propor a adoção de medidas para o aperfeiçoamento da legislação e o fortalecimento do PMH;

III – estimular a formação de parcerias entre as entidades operadoras do PMH; e

IV – estimular a integração entre o PMH e as demais políticas públicas de desenvolvimento e de combate à inadequação habitacional.



§ 1º O Fórum Nacional de Microfinanciamento Habitacional será composto por representantes de diferentes órgãos e entidades, cada membro com um suplente designado, de acordo com o disposto em regulamento.

§ 2º As proposições do Fórum Nacional de Microcrédito devem ser consideradas, mas não vinculam a atuação do CMN, do CCFGTS e dos conselhos dos fundos constitucionais de financiamento.

Art. 41-9. A Lei nº 10.194, de 14 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 1º É autorizada a constituição de Sociedades de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte, e de Sociedades de Microfinanciamento Habitacional, as quais:

I – terão por objeto social a concessão de financiamentos a pessoas físicas, a microempresas e a empresas de pequeno porte, com vistas à viabilização de reformas, melhorias e pequenas construções em suas habitações, a empreendimentos de natureza profissional, comercial ou industrial, equiparando-se às instituições financeiras para os efeitos da legislação em vigor, podendo exercer outras atividades definidas pelo Conselho Monetário Nacional;

.....’ (NR)

Art. 41-10 A Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art.2º.....

.....

Parágrafo único. Não constituem impedimento à qualificação como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público as operações destinadas a microcrédito e microfinanciamento habitacional realizadas com instituições financeiras na forma de recebimento de repasses, venda de operações realizadas ou atuação como mandatárias.’ (NR)

Art. 41-11. O Conselho Monetário Nacional regulamentará o PMH em um prazo de até 120 dias após a publicação desta medida.”



JUSTIFICAÇÃO

O maior limitador para o acesso à moradia digna é a baixa capacidade de poupança e de pagamento (disponibilidade de renda mensal) das famílias de baixa renda, agravada pela elevada vulnerabilidade à volatilidade macroeconômica do mercado de trabalho, das taxas de juros e da inflação. Essa conjunção de fatores impede que boa parte das famílias brasileiras se qualifique para a aquisição de uma moradia formal, mesmo que por meio de financiamento em condições mais favoráveis. Essa realidade se traduz no déficit habitacional existente, tanto quantitativo quanto qualitativo.

No âmbito do sistema de financiamento nacional chama a atenção a necessidade de fomentar o microfinanciamento habitacional, a despeito do excelente desenvolvimento do microcrédito produtivo no país, ao longo das últimas décadas.

Destaca-se, ainda, o fato de que as famílias dos segmentos de menor renda que não conseguem acesso à aquisição formal financiada, tenham que prover suas próprias soluções de moradia por meio das linhas de crédito pessoal ao consumidor (CDC), com taxas de juros elevadas, enquanto famílias de extratos de renda média e média alta acessam mais facilmente financiamentos junto ao SFH, com taxas de juros abaixo das taxas de mercado. O alto custo do crédito disponível reduz a capacidade de compra de material e de contratação de assistência técnica especializada e mão-de-obra, com implicações sobre a qualidade das moradias e nas melhorias efetivamente produzidas.

Em crises econômicas e financeiras, os segmentos de baixa renda ficam ainda mais expostos ao desemprego, à informalidade, à perda de renda e poupança e enfrentam maiores dificuldades de acesso ao crédito, uma vez que também nesses momentos, o aumento na aversão a risco do sistema bancário amplia a exigência de garantias para a liberação de financiamentos. O Brasil enfrentou uma recessão econômica no período 2015-2016 e foi duramente afetado pela pandemia do Covid-19 a partir de março de 2020. Nesse contexto, pode haver



uma retração do número de famílias capazes de se qualificar para obter o crédito habitacional para a aquisição de uma moradia formal e, com isso, pode haver expansão da inadequação edilícia, dado que as famílias são impelidas a prover suas próprias soluções de moradia e contam com menos recursos e menos crédito, ou crédito mais caro, para isso.

Em resposta à crise deflagrada pelo Covid-19, o governo federal intensificou medidas, garantias e esforços voltados para o microcrédito produtivo, segmento que já vinha sendo apoiado por políticas públicas e que vem ganhando um espaço importante nos últimos anos, reforçado recentemente.

Porém, há ainda muito o que avançar, especialmente no fomento ao mercado de microfinanciamento habitacional acessível. Nesse sentido, a presente proposição institui o Programa Pró-Melhorias Habitacionais, que visa prover financiamentos para famílias de menor renda, que frequentemente têm encontrado dificuldades de acessar financiamentos mais acessíveis.

Sala da comissão, 10 de setembro de 2024.

Senador Esperidião Amin
(PP - SC)

