

Texto integral de Proposições[←← voltar](#)**PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2005**

Institui o novo Programa Social da Habitação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º - Fica instituído em favor da população de baixa renda o novo Programa Social da Habitação (PSH).

Art. 2º - No PSH os contratos de financiamento a mutuários e a empreendimentos imobiliários que atendam aos limites operacionais do programa terão taxa máxima de juros de 10% a.a., sendo livre a adoção de taxas inferiores.

Art. 3º - Os mutuários de baixa renda que contraírem financiamentos habitacionais junto ao PSH gozarão de isenção de juros pelo período de 3 a 5 anos.

§ 1º - Entende-se por mutuário de baixa renda aquele que sozinho, ou com seu cônjuge, apresente renda, isolada ou comum, equivalente a no máximo dez salários mínimos.

§ 2º - Caberá ao Ministério das Cidades estabelecer os critérios para definição, por região, das faixas de renda que gozarão de maior ou menor prazo de isenção de juros, bem como do valor máximo do imóvel sujeito a financiamento pelo PSH.

Art 4º - Durante o período de isenção o valor das prestações pagas pelos mutuários serão contabilizadas como amortização do saldo devedor.

§ 1º - O valor da prestação contratual será equivalente a 30% da renda líquida dos mutuários e o valor apurado permanecerá sem diminuições até a solução integral do saldo devedor.

Art. 5º - Os juros a cargo do mutuário somente incidirão após o término do período de isenção, e serão cobrados sobre o valor restante do saldo devedor.

Art. 6º - Se durante o curso do financiamento o mutuário vier a perder o emprego ou a renda, enquanto durar essa situação poderá o mutuário solicitar o refinanciamento temporário do saldo devedor, pelo prazo que reste para se completar 180 meses, contados da data de assinatura do contrato.

§ 1º - Em se tratando da perda de renda por um dos cônjuges que integrava a renda conjunta, sobre a qual foi calculada a prestação contratual, somente haverá refinanciamento caso a prestação do financiamento equivalha a mais de 50% da renda isolada bruta do cônjuge que manteve a renda.

§ 2º - É obrigação do mutuário, ou de qualquer um dos mutuários, informar a recomposição da renda por novo emprego ou qualquer outra atividade remunerada, sob pena de multa contratual equivalente a 5% do saldo devedor.

§ 3º - A multa a que se refere o parágrafo anterior será cobrada, em caso de rescisão contratual, juntamente com o valor do saldo devedor, caso se verifique a rescisão contratual por

inadimplemento de três prestações, consecutivas ou não.

Art. 7º - Recuperada a renda pelo mutuário ou cônjuge, a prestação será retomada no valor inicial, ou se insuficiente a nova renda, a prestação será fixada em patamar que equivalha a trinta por cento dos rendimentos líquidos do mutuário ou dos cônjuges mutuários.

Art. 8º - Junto às instituições financeiras o PSH trabalhará com o conceito de rentabilidade de carteira, de modo que durante o período de isenção de juros ao mutuário, as instituições financeiras receberão pelo mesmo prazo, a disponibilidade de parcela de recursos da poupança ou FGTS para aplicação junto ao mercado financeiro.

Art. 9º Caberá ao Conselho Monetário Nacional estabelecer:

I - trimestralmente qual o fator multiplicador de recursos que serão disponibilizados, à vista do montante de recursos fornecidos a mutuários.

II - estabelecer que a totalidade ou um determinado percentual dos recursos provenientes do multiplicador sejam aplicados em títulos públicos.

Parágrafo único - Sendo os recursos oriundos do FGTS, a totalidade dos recursos a que se refere este artigo será aplicada em títulos públicos.

Art. 10 - O Conselho Monetário poderá substituir total ou parcialmente o fator de multiplicação pelo asseguramento às instituições da disponibilidade, total ou parcial, dos valores provenientes dos pagamentos de prestações feitos pelos mutuários, enquanto perdurar o período de isenção.

Art. 11 - As instituições financeiras não serão obrigadas a operarem financiamentos com base nesta Lei, bem como poderão operar apenas parte dos recursos de que detenham as disponibilidades em cada ano.

Art. 12 - Nas hipóteses do artigo 11 deverão as instituições financeiras, na primeira quinzena do ano civil, comunicar ao Banco Central se aplicarão a totalidade das disponibilidades de poupança de que forem depositárias e, não sendo a totalidade, indicarão a quantia a ser aplicada.

Parágrafo único - A quantia que não for aplicada em financiamentos habitacionais em desatenção ao informado, conforme parte final do "caput" deste artigo, será obrigatoriamente no exercício seguinte objeto do repasse interfinanceiro previsto.

Art. 13 - A parcela de recursos não aplicada pela instituição financeira será objeto de encaixe obrigatório junto ao Banco Central, que os repassará via depósito interfinanceiro a qualquer outra instituição financeira interessada em aplicar recursos nos moldes desta lei.

§ 1º - O encaixe perdurará até que se vença o período de isenção, referentemente aos recursos recebidos dos mutuários nessa fase, ou, quanto ao restante, até o momento em que forem, nos termos da Lei 9.514/97, securitizados pela instituição financeira receptora do repasse.

§ 2º - Com relação aos recursos recebidos dos mutuários após o período de isenção, não securitizados, o encaixe será diminuído na proporção dos pagamentos mensais feitos pelos mutuários, devendo ser direcionados para financiamentos habitacionais nos termos desta Lei.

Art. 14 - Os recursos serão transferidos para a instituição financeira que aceite operar com os mesmos parâmetros fixados de acordo com o termos do artigo 9º, e em existindo mais de uma instituição pretendente, mediante leilão eletrônico, sendo deferidos àquela que aceite operar com o menor multiplicador.

Parágrafo único - Será de responsabilidade da instituição financeira receptora dos recursos

os ônus financeiros quanto à remuneração e correção monetária dos recursos advindos da poupança.

Art. 15 - Assim que especificados os parâmetros do artigo 9º, o Banco Central encaminhará, em 15 dias, relatório público aos Presidentes da Câmara e do Senado que permita o acompanhamento das razões da fixação de determinado fator de multiplicação e qual a rentabilidade da carteira que o multiplicador pretende estabelecer.

§ 1º - O Presidente da República de ofício, ou por provocação do Presidente de qualquer uma das Casas do Congresso Nacional poderá determinar que o Conselho Monetário Nacional proceda de acordo com o artigo 13, estabelecendo leilão eletrônico para a totalidade dos recursos disponíveis à habitação, junto às instituições financeiras, caso considere elevados os fatores de multiplicação.

§ 2º - A rentabilidade indicada no relatório do Banco Central é enunciativa, não vincula a Administração, nem enseja responsabilidade patrimonial de qualquer ordem por parte da União quanto a sua ocorrência no curso contratual.

Art. 16 - Os recursos a que se referem esta Lei, advindos da poupança, dizem respeito à totalidade dos recursos que atualmente estão direcionados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

§ 1º - Esta lei aplica-se também aos recursos que atualmente não se enquadram nos recursos destinados ao SFH, e que forem liberados por força de eventual diminuição dos atuais percentuais de encaixe obrigatório no Banco Central e para disponibilidades das instituições financeiras, conforme atualmente estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional.

Art. 17 - Todo o recurso aplicado nos termos desta Lei, que for objeto de securitização prevista na Lei 9.514/97, deverá a partir da emissão dos títulos ser contabilizada como recurso disponível, e portanto, submetido a novas operações de financiamento habitacional.

Art. 18 - Os recursos destinados à habitação, oriundos do orçamento público, do Fundo de Amparo ao Trabalhador, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço FGTS, que ainda não estejam contratados ou vinculados a obras específicas serão aplicados nos termos desta Lei.

Art. 19 - As empresas que assinarem termo de asseguração do emprego do mutuário pelo período de isenção, poderão destinar, via depósito direto, em conta indicada pela instituição financeira, os valores do FGTS recolhidos pelo Empregador e Empregado, os quais serão contabilizados como amortização do saldo devedor do mutuário.

§ 1º - Em caso de desligamento sem justa causa no período de isenção, incorrerá o Empregador com multa contratual equivalente a soma dos valores referidos no "caput" multiplicada pelo número de meses faltantes para o fim da isenção.

§ 2º - Havendo dispensa sem justa causa após o período de isenção, os valores pagos nesse período não contarão para efeito de multa devida pela dispensa injustificada.

Art. 20 - Os Ministérios das Cidades e do Planejamento procederão a estudos conjuntos visando o aproveitamento, preferencialmente em parcerias público privadas a que se refere a Lei 11.079/04, dos recursos arrecadados com a oferta de títulos públicos destinados a compor a rentabilidade das carteiras dos Bancos, nos termos desta Lei.

Art. 21 - As instituições financeiras somente terão acesso a recursos proveniente do fator de multiplicação a partir da data de assinatura do contrato com o mutuário, e na sua proporção.

Art. 22 - Somente poderão utilizar os benefícios do PSH as pessoas que não sejam proprietárias de outro imóvel residencial, ou que não tenham sido proprietárias, compradoras ou adquirentes de outro imóvel, isolada ou conjuntamente com outrem, nos últimos cinco anos, verificados mediante declaração do mutuário.

§ 1º - A declaração falsa a respeito das circunstâncias referidas no "caput" configura crime de falsidade ideológica, punida nos termos do Código Penal.

Art. 23 - Cada mutuário, isolada ou conjuntamente com o cônjuge, somente poderá adquirir ou compromissar-se na aquisição de um único imóvel com recursos do PSH., devendo nele residir pelo período de isenção, salvo transferência do emprego para outro município.

Art. 24 - Sem prejuízo do processo penal respectivo, a verificação da existência das condições vedadas nos artigos 22 e 23, enseja multa legal de 10% sobre os valores financiados com recursos do PSH, e a imediata execução judicial da multa e do valor do saldo devedor existente.

§ 1º - A garantia contratual se estende de pleno direito para o valor da multa.

§ 2º - Quando a execução versar sobre a multa legal e o saldo devedor, terão prioridade de atendimento os valores relativos ao saldo devedor e após a multa até o limite do valor apurado no leilão.

§ 3º - O valor da multa legal será doado pela instituição financeira, após homologação da destinação pelo juízo da execução e ouvido representante do Ministério Público, a instituições de cuidado a idosos, crianças ou qualquer outra instituição de caráter social sem fins lucrativos.

§ 4º - Atendidos os §§ 2º e 3º, consideram-se quitados todos os valores contratuais entre credor e mutuário.

Art. 25 - Terão prioridade nas contratações de financiamentos desta Lei os mutuários que convivam com filhos menores, deficientes ou idosos que residam com os adquirentes.

Art. 26 - Observada a Lei 10.931/2004, poderão ser contratados financiamentos habitacionais junto ao PSH para imóveis ainda em construção.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

É do conhecimento público, e de constante preocupação de todos os Senadores e Deputados Federais, a situação do financiamento habitacional brasileiro, notadamente em relação à moradia para a população de baixa renda.

O Congresso Nacional, sensível ao problema, aprovou a Lei 9.514/97, criando o SFI, a Lei 10.188/2001, instituindo o Programa de Arrendamento Residencial e a Lei 10.931/04, dispondo sobre o Patrimônio de Afetação. Essa legislação representa inegável avanço no regramento do setor, buscando, a primeira, a criação do mercado secundário, via securitização de recebíveis, diminuindo com isso o custo das instituições financeiras manterem os créditos imobiliários engessados durante o longo período do financiamento imobiliário. Por sua vez a Lei 10.931/2001, buscou mais transparência e segurança para os financiamentos à produção, criando através do patrimônio de afetação, uma segregação na contabilidade das empresas construtoras. Com isso, isola-se cada empreendimento imobiliário na contabilidade da empresa, impondo o direcionamento dos valores de financiamento ao exclusivo término das obras, evitando-se a contaminação da saúde dos empreendimentos por eventuais insucessos empresariais diversos. Já a Lei de criação do Programa de Arrendamento Residencial também teve o cuidado de não induzir os déficits de tal programa para o patrimônio da Caixa Econômica Federal. Ainda, direcionou recursos de fundos públicos e orçamentários a esse que tem sido a única ferramenta a enfrentar o déficit de moradias para baixa renda, ferramenta essa limitada por sua própria natureza e fonte dos recursos.

Embora o mutuário participe indiretamente dos ganhos de segurança no sistema, tal legislação, pode-se afirmar, atende prioritariamente aos aspectos contábeis-financeiros existentes na relação

construtoras e agentes financeiros, e agentes financeiros e mercado financeiro.

Do lado exclusivo do mutuário, é de se ressaltar que mencionada legislação impôs as figuras da "alienação fiduciária" e do "arrendamento residencial" que ensejam ao mutuário com dificuldades de pagamento, a incomoda qualidade de "posseiro" ou "esbulhador possessório", sujeito à retirada liminar, a ser determinada por um Juiz (art. 30, da Lei 9.514/97 e art. 9º da Lei 10.188/2001).

Está portanto carente a população de uma medida legislativa que venha ao encontro dos interesses dos mutuários, para que o benefício lhes concedido também reflita na segurança das relações contratuais inerentes à aquisição da moradia, eleita direito social nos termos do art. 6º, da Constituição Federal.

Atualmente, a dificuldade do mutuário diz respeito à renda e ao custo dos financiamentos, aspectos que não são os objetivos principais referidos. O conforto que pode o Congresso Nacional trazer aos mutuários, portanto, deve estar correlacionado a essa dificuldade, que afeta mais de 6 milhões de famílias necessitadas de moradias.

Existem, em ambas as casas do Congresso Nacional, diversos projetos procurando atender a essa dificuldade, porém todos dependem de novas fontes de recursos, e inclusive de recursos orçamentários, o que os torna dependentes do lento crescimento econômico brasileiro.

Ocorre que surge neste momento oportunidade única para a mudança definitiva dos rumos da política habitacional, pois pela primeira vez em décadas de SFH, existem mais recursos que obras e contratos disponíveis para serem financiados.

Esse dado, impondo movimento de afogadilho no Banco Central, está claramente anunciado na Nota Técnica daquela autarquia à Res. 3.259/2005, *verbis* " *Ocorre que, para atender a exigibilidade de aplicação mínima dos depósitos de poupança, conforme descrito no item anterior, estimava-se para 2005 a necessidade de contratação de novos financiamento entre R\$ 8 bilhões e R\$ 12 bilhões. Mesmo considerando a projeção mais baixa, de R\$ 8 bilhões, a necessidade de concessão de novos financiamentos para o ano de 2005 representaria aumento de 166% em relação à demanda de novos financiamentos para o ano de 2004 representaria aumento de 166% em relação à demanda de novos financiamentos registrada para o ano de 2004. Apesar de significativa recuperação da economia em 2004 (...) dificilmente o crescimento da demanda por crédito imobiliário em 2005 se daria no ritmo necessário para absorver oferta tão elevada de recursos. (.) O excesso de oferta de crédito imobiliário poderia levar as instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ao simples recolhimento de valores ao Banco Central do Brasil por absoluta incapacidade de concessão de financiamentos.*" (Fonte site www.bancocentral.gov.br)

Portanto, é fato: existe sobra de recursos. Temos três alternativas de uso dessa enorme quantia: utilizá-la em um programa que aproveite esse quadro único em favor da população; recolher as sobras ao Banco Central; ou entregá-la às instituições financeiras para o simples aumento de seus já elevados lucros(via aplicação de tais recursos em faixa livre ou títulos públicos). Conforme anuncia a Nota Técnica a opção do Banco Central, em debates que incluiu a participação dos Bancos e excluiu a participação do Congresso Nacional, foi de privilegiar os lucros do setor financeiro. Anote-se que enquanto o Congresso Nacional curava pessoalmente de impor os percentuais de aplicação e encaixe da poupança (art. 28, da Lei 10.150/2000), e ainda não o havia delegado ao Conselho Monetário, o excesso de recursos jamais teve esse divórcio com as carências sociais do povo e portanto nunca fora direcionada a sua maior parte à rentabilidade de Bancos.

Ocorre que estado envolvidas cifras apenas da poupança de mais de R\$12 bilhões em 2005, outros tantos bilhões em 2006 e 2007, a sobra de recursos deve ser reordenada em formato de um novo programa de financiamento habitacional ao Brasil. E é justamente a este **Congresso Nacional**, único excluído do debate conforme referida nota técnica, que cabe debater medidas cujo curso no tempo supere os mandatos do Poder Executivo, estabelecendo assim, nos exatos termos do art. 48, inciso IV da Constituição Federal a decisão da Nação sobre os - "*planos e programas nacionais, regionais e setoriais de desenvolvimento*" - notadamente quando envolvidos recursos angariados na poupança popular.

Assim, aproveitando-se dos mesmos mecanismos utilizados pela Resolução 3.259/2005, portanto já autenticados pelo Banco Central e Associações de Bancos como legítimas ferramentas do sistema financeiro, através do projeto de lei que ora se apresenta busca-se que o Congresso Nacional venha a parametrizar o destino das sobras de recursos de 2005, e dos anos seguintes, dando sentido social à liberação para disponibilidade desses mesmos recursos pelos Bancos.

Pelo projeto de lei, ao momento em que aplicam as sobras de recursos (que sempre foram recolhidas ao Banco Central), as instituições financeiras deixam que os mutuários ao efetuarem o pagamento de suas prestações, pelo prazo de 3 a 5 anos, revertam tais valores exclusivamente à amortização de seus financiamentos. Com isso, enquanto os Bancos compensam-se através de aplicação de valores que deveriam ser recolhidos ao Banco Central, os mutuários conseguem quitar perto de 50% de seus financiamentos durante o período de isenção de juros. E, portanto, quando forem exigidos juros contratuais do mutuário, esses incidirão sobre uma base de cálculo reduzida próxima à metade. Medida simples, sem novos custos orçamentários e que dará à população o conforto necessário à aquisição de sua moradia.

Conforme estudos elaborados na Comissão de Altos Estudos da Justiça Federal, demonstra-se que não é apenas ao mutuário que o período de isenção é benéfico. Aos Bancos lhes interessa a isenção, pois no período a rentabilidade contratual se estabelece sem riscos, dependendo única e exclusivamente das próprias decisões sobre a espécie de aplicação financeira que elegerem. Por outro lado, a garantia hipotecária levanta-se com força integral, dado que perto de 15% do financiamento quita-se a cada 12 meses de isenção de juros.

Para o País a isenção também é importante. Através dela os recursos hoje disponíveis não ficarão retidos em contratos de 15, 18 ou 20 anos, e com possíveis saldos devedores vultosos, e com tentativas no futuro de serem lançados à conta de recursos públicos. Ensejando a quitação de perto de 50% dos saldos devedores no prazo de isenção, a cada 3 ou 5 anos metade de tudo que se empresta hoje voltará a financiar novos mutuários, novas obras, gerando implemento na arrecadação de tributos e geração constante de empregos dos quais depende o sucesso econômico deste Brasil. Penso que é mais que oportuna a intervenção deste Senado, através do projeto que ora apresento, em atendimento aos interesses da Nação Brasileira e de seus inúmeros cidadãos que vivem sem condições de moradia digna.

Sala das Sessões,

Senador ALVARO DIAS

Fonte: Secretaria-Geral da Mesa

Dúvidas, reclamações e informações: [SSINF - Subsecretaria de Informações](#)
(311-3325, 311-3572)

