

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 7.562, DE 2010

Dispõe sobre Financiamento Imobiliário pela Caixa Econômica Federal.

Autor: Deputado Eduardo Cunha

Relator: Deputado João Paulo Papa

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria do Deputado Eduardo Cunha, pretende assegurar a venda de imóveis invadidos para as pessoas que se encontrem ocupando tais unidades por período não inferior a cinco anos. Esses imóveis deverão fazer parte de empreendimentos financiados originalmente pela Caixa Econômica Federal e serão novamente financiados de maneira integral.

O PL dispensa a comprovação de renda ou qualquer outra garantia que não seja o próprio imóvel. Prevê também que aquele que não queira o financiamento imobiliário deverá desocupar o imóvel em até noventa dias após recebida a notificação da Caixa. Estabelece ainda que o valor do imóvel será definido em avaliação, que deverá considerar quaisquer benfeitorias feitas de forma comprovada pelo ocupante do imóvel. Eventuais ações judiciais sobre o imóvel serão sobrestadas com a assinatura do financiamento.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Inicialmente, é preciso ressaltar que o exame da questão abordada pelo projeto envolve vários aspectos, competindo a esta Comissão, no entanto, analisar apenas o alcance social da matéria, bem como o possível impacto da medida na dinâmica do mercado habitacional brasileiro e, de forma geral, no desenvolvimento urbano.

Assim, algumas inconsistências tanto de cunho legal quanto de mérito nos levam a questionar a viabilidade da matéria em análise. Vejamos.

Ao possibilitar a aquisição de imóvel invadido pelos atuais ocupantes, a proposição reveste de legalidade um ilícito caracterizado pela invasão de propriedade particular, no caso, imóveis retomados pela Caixa por inadimplência do primeiro mutuário ou ainda não entregues aos adquirentes. Isso representa um incentivo para que, no futuro, em situações similares, novos imóveis sejam invadidos na esperança de que o Poder Público tome atitude semelhante para resolver a questão. Se por um lado resolve o problema do atual ocupante, por outro penaliza os demais cidadãos que aguardam, na legalidade, a aquisição de imóveis por meio de processo licitatório ou de programas habitacionais do governo.

Além disso, os imóveis retomados pela Caixa, por inadimplência, são alienados por meio de licitação, na modalidade de leilão, em atendimento ao determinado pela Lei nº 8.666/93 – Lei das Licitações. Ao determinar a venda direta, sem processo licitatório, o projeto vai contra a citada lei, que rege todo o processo de alienação de imóveis do Poder Público. No caso dos imóveis não entregues, o PL contraria dispositivos da Lei nº 11.124/05, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SHNIS –, naquilo que diz respeito aos possíveis beneficiários dos programas habitacionais do Governo Federal, dos quais a Caixa é agente operador.

É preciso lembrar também que os valores aplicados pela Caixa em habitação são lastreados em recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS – ou da caderneta de poupança. De qualquer forma, são recursos onerosos que precisam retornar aos investidores com juros e correção monetária. Ao obrigar que a Caixa empreste esse capital a pessoas

sem renda comprovada, eleva-se o risco de inadimplência, colocando em perigo as finanças da própria Caixa, com reflexos diretos na conta do Tesouro Nacional, seu controlador. Esse mandamento contraria ainda dispositivos da Lei nº 4.380/64, que cria o Sistema Financeiro da Habitação, e de normas fixadas pelo Banco Central do Brasil para todo o sistema bancário.

Outro ponto importante é que a Caixa Econômica Federal é pessoa jurídica de direito privado, com direitos e obrigações iguais às empresas do setor privado. Obrigá-la, portanto, a financiar imóveis em condições desvantajosas contraria a própria Constituição Federal que, no art. 173, inciso II, garante às empresas públicas e às sociedades de economia mista os mesmos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributárias das empresas privadas.

Além disso, o texto do projeto não deixa claro se o benefício será dado ao ocupante que tenha invadido o imóvel há cinco anos, a contar da edição da lei, ou se terá direito todo o ocupante que, a partir da edição da lei, completar cinco anos morando no imóvel.

Por fim, é preciso salientar que a instabilidade que a medida traz em seu bojo eleva indiscutivelmente o risco de crédito dos financiamentos e pode comprometer a modernização do crédito imobiliário no Brasil, que começa a ter a participação do mercado de capitais por meio das letras imobiliárias e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Diante desses argumentos, não nos resta outra alternativa a não ser votar pela REJEIÇÃO, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 7.562, de 2010.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado JOÃO PAULO PAPA
Relator