

Publique-se Inclua-se em  
pauta por CINCO sessões  
09 DEZEMBRO, 99  
Vanderlei Macris - Presidente

Projeto de lei nº. 999, de 1.999.

Fls. n.º 01  
RGL  
7991/99  
Protocolo Legislativo

SERVICO DE REGISTRO E  
SERVICIO LEGISLATIVO  
7991 de 15/12/99  
82  
Ass. p

*Dispõe sobre o Programa de Habitação Social  
do Estado de São Paulo - PROHAB  
e dá outras providências.*

*A Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo decreta:*

*Capítulo I  
Da Finalidade e dos Princípios Fundamentais*

*Artigo 1º. - O Programa de Habitação Social do  
Estado de São Paulo - PROHAB tem por finalidade promover o  
financiamento da habitação de natureza social no Estado de São Paulo.*

*Artigo 2º. - Para os fins do disposto nesta lei,  
entende-se por:*

*I - habitação social: a habitação urbana ou  
rural, nova ou usada, com o respectivo terreno, destinada à população  
de menor poder aquisitivo, que tenha:*

*a) preço igual ou inferior a trinta e seis mil  
reais; e*

*b) "habite-se" concedido pelo órgão municipal  
competente.*

*II - lote social: o lote, com as dimensões  
definidas pela lei civil, urbano ou rural, situado em loteamento ou  
desmembramento aprovado pelo órgão municipal competente e  
registrado no cartório do Registro de Imóveis, cujo preço seja igual ou  
inferior a doze mil reais; e*

*III - população de menor poder aquisitivo: de  
renda até 20 salários mínimos, sendo famílias com renda mensal  
insuficiente para suprir as necessidades básicas de habitação.*

09

ENTRADA  
- 807 1206 BR 053322

*Parágrafo único - O Conselho de Administração do FUNDHAB, de que trata o artigo 9º., à vista de proposta do Prefeito, poderá, em decisão fundamentada, sob condições locais e regionais e em razões sócio-econômicas, reduzir os limites máximos de preço de que tratam a alínea "a" do inciso I e o inciso II deste artigo, relativamente a habitações sociais ou lotes sociais situados no respectivo Município.*

*Artigo 3º. - O PROHAB rege-se pelos seguintes princípios fundamentais:*

*I - reconhecimento do direito da população de menor poder aquisitivo à habitação condigna;*

*II - livre acesso ao crédito por parte da população de menor poder aquisitivo, mediante simultâneo subsídio direto concedido pelo Poder Público;*

*III - autofinanciamento módico, como contrapartida de empenho pessoal para a aquisição da habitação social, mediante depósitos em conta de poupança;*

*IV - financiamento parcial através de agente financeiro;*

*V - equilíbrio econômico-financeiro do contrato de mútuo concedido pelo agente financeiro;*

*VI - reduzido risco de inadimplência do adquirente da habitação social, mediante adequado sistema de amortização;*

*VII - garantia real da dívida, mediante hipoteca ou alienação fiduciária, na forma do disposto na legislação federal pertinente.*

## *Capítulo II Da Composição*

*Artigo 4º. - Compõem o PROHAB:*

*I - os agentes financeiros: Nossa Caixa Nosso Banco, bancos comerciais dotados de carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo cadastrados no PROHAB ;*

*II - as empreendedoras: - incorporadoras, construtoras, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, companhias de habitação - COHABs e entidades da Administração Pública estadual e municipal a ela equiparadas, cooperativas, fundações e associações comunitárias, bem assim outras entidades, de natureza pública e privada, que, sem finalidade lucrativa, operem na área de habitação popular;*

Fis. n.º	02
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

AG

III - o Fundo Paulista de Desenvolvimento da Habitação Social - FUNDHAB, destinado a prover recursos para custear subsídio direto, consubstanciado na emissão e doação com encargos, à população de menor poder aquisitivo, de Certificados de Direito à Habitação - CDH s;

IV - as operações de captação de recursos financeiros, intermediação de fundos e concessão de mútuos para o financiamento da habitação social, bem assim as de aporte de recursos ao FUNDHAB e as de doação com encargos de CDH s.

Parágrafo único - Também poderão operar no PROHAB, de acordo com o disposto na legislação que lhes é aplicável, as companhias hipotecárias e as companhias securitizadoras sujeitam-se à fiscalização dos órgãos competentes do Poder Executivo Federal .

Fis. n.º	03
RGL	7991/99
Protocolo	Legislativo

### Capítulo III Dos Agentes Financeiros

Artigo 5º. - Os agentes financeiros do PROHAB observarão, nas operações que efetuarem, os preceitos desta lei, da Lei nº. 4.595, de 31 de dezembro de 1.964 e suas alterações, da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1.997 (Sistema de Financiamento Imobiliário), das resoluções do CMN e das circulares e de outros atos do Banco Central do Brasil.

Artigo 6º. - Constituem fontes de recursos dos agentes financeiros do PROHAB:

I - os depósitos em contas de poupança do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE;

II - os recursos que lhes forem repassados pelo Fundo de Garantia de Tempo de Serviço - FGTS, na forma e segundo as condições estabelecidas pelo respectivo Conselho Curador;

III - a colocação, no mercado de valores mobiliários, de títulos hipotecários, debêntures ou outros títulos admitidos em lei;

IV - o produto de empréstimos externos ou internos; e

V - outras, previstas em lei ou autorizadas pelo CMN.

Artigo 7º. - Os recursos financeiros de que trata o artigo anterior serão exclusivamente aplicados pelos agentes financeiros do PROHAB no financiamento:

I - da aquisição de habitação social ou lote social;

ag

II - da construção de habitação social, pelo proprietário do lote social;

III - da construção ou incorporação, pelas entidades a que se refere o inciso II do artigo 4º, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de habitações sociais autônomas;

IV - do parcelamento do solo urbano em lotes destinados à construção, pelas entidades a que se refere o inciso II do artigo 4º, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de habitações sociais autônomas; e

V - do arrendamento mercantil ("leasing") de habitação social.

§ 1º - Os créditos gerados pelas operações de financiamento imobiliário de que trata este artigo poderão ser livremente cedidos a outros agentes financeiros do PROHAB, a companhias hipotecárias ou a companhias securitizadoras, bem assim poderão constituir objeto, nos termos da Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997 (Sistema de Financiamento Imobiliário), de operações de securitização de créditos imobiliários.

§ 2º - Os créditos gerados pelas operações de financiamento de que trata este artigo e que forem provenientes do SBPE e do FGTS terão remuneração e condições que respeitem as respectivas regulamentações.

#### Capítulo IV

#### Do Fundo Paulista de Desenvolvimento da Habitação Social

Artigo 8º - O Fundo Paulista de Desenvolvimento da Habitação Social - FUNDHAB é um fundo especial de natureza financeira, sem personalidade jurídica própria, diretamente vinculado à Secretaria Estadual da Habitação do Estado de São Paulo, gerido por um Conselho de Administração e constituído:

I - das dotações consignadas no Orçamento do Estado;

II - dos recursos que lhe forem transferidos pela União e pelos Municípios, para custeio de CDHs vinculados ao financiamento de operações de que trata o artigo 6º, de acordo com projetos aprovados pelos respectivos Governos;

III - de doações efetuadas, com ou sem encargos, por pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou por pessoas naturais;

ag

IV - da receita derivada da aplicação de disponibilidades, em Certificados de Recebíveis Imobiliários, outros títulos imobiliários ou títulos emitidos pelo Tesouro, observadas as normas estabelecidas pelo CMN; e

V - de outras fontes previstas em lei.

§ 1º - Sem prejuízo da competência do Tribunal de Contas do Estado, o Poder Executivo estabelecerá normas peculiares de controle, auditoria interna e externa e da tomada e prestação de contas do FUNDHAB.

§ 2º - O exercício financeiro do FUNDHAB coincidirá com o ano civil.

§ 3º - Os valores que constituírem o FUNDHAB serão representados por quotas nominativas, no valor de R\$ 1,00 (um) cada uma.

§ 4º - Os rendimentos derivados da aplicação dos recursos do FUNDHAB serão convertidos, ao final de cada exercício financeiro, em novas quotas, na proporção das já existentes.

§ 5º. Do valor dos recursos transferidos pelo Estado, na forma do disposto no inciso II:

a) 50% (cinquenta por cento) serão convertidos em quotas de seus Municípios, na proporção dos recursos por estes transferidos ao FUNDHAB, no exercício financeiro anterior; e

b) 50% (cinquenta por cento) serão representados por quotas vinculadas à conversão em CDHs, conforme critérios estabelecidos pelo Poder executivo.

§ 6º - Os valores decorrentes de doação, a que se refere o inciso III, serão convertidos em quotas de titularidade do Estado ou dos Municípios, conforme indicar o doador.

Artigo 9º. - O Conselho de Administração do FUNDHAB será presidido por um representante da Secretaria Estadual de Habitação e constituído por mais seis membros, com mandato de dois anos, renováveis por uma vez, todos nomeados pelo Governador do Estado, depois de aprovada a escolha pela Assembléia Legislativa, dentre pessoas de ilibada reputação e notórios conhecimentos, na área de habitação.

Interno: § 1º - Na forma estabelecida no Regimento

a) - serão substituídos, nos seus impedimentos e afastamentos, o Presidente e os demais membros;

09

b) os serviços de secretaria executiva do Conselho de Administração serão atendidos pela Secretaria Estadual da Habitação.

§ 2º. - Os membros do Conselho de Administração terão remuneração mensal correspondente aos cargos, em comissão, a serem criados, por lei de iniciativa do Poder Executivo, não podendo acumular com qualquer outro cargo ou função pública de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, inclusive da administração autárquica ou fundacional, ou qualquer outro cargo, função ou emprego em empresas pública ou sociedade de economia mista ou uma de suas subsidiárias ou controladas.

§ 3º. - Os membros do Conselho de Administração terão remuneração mensal correspondente aos cargos de direção superior do símbolo DAS-5

Artigo 10 - Compete ao Conselho de Administração do FUNDHAB:

I - orientar, disciplinar, fiscalizar, estabelecer procedimentos, condições, limites e prazos para as operações do PROHAB;

II - aprovar o orçamento de aplicação dos recursos do FUNDHAB e suas alterações;

III - aprovar os balanços anuais e os balancetes mensais do FUNDHAB, bem assim a prestação anual de contas a ser submetida à Secretaria Estadual da Habitação e ao Tribunal de Contas do Estado.

IV - fazer publicar, no Diário Oficial do Estado e em pelo menos três jornais diários de grande circulação, os balanços anuais e os balancetes mensais do FUNDHAB;

V - apreciar os recursos interpostos das decisões do agente operador de que trata o artigo 12; e

VI - exercer as demais atribuições estabelecidas no Regimento Interno.

Artigo 11 - É terminantemente vedado ao FUNDHAB, sob pena de responsabilização administrativa, sem prejuízo de outras sanções legais:

I - dispor de quadro de pessoal, bem assim como nomear, admitir, contratar, requisitar ou, por qualquer forma, remunerar, ressalvado o disposto no § 2º, do artigo 9º., servidores ou profissionais de qualquer natureza;

09

Fis. n.º	06
RGL	
	7991/99
Protocolo Legislativo	

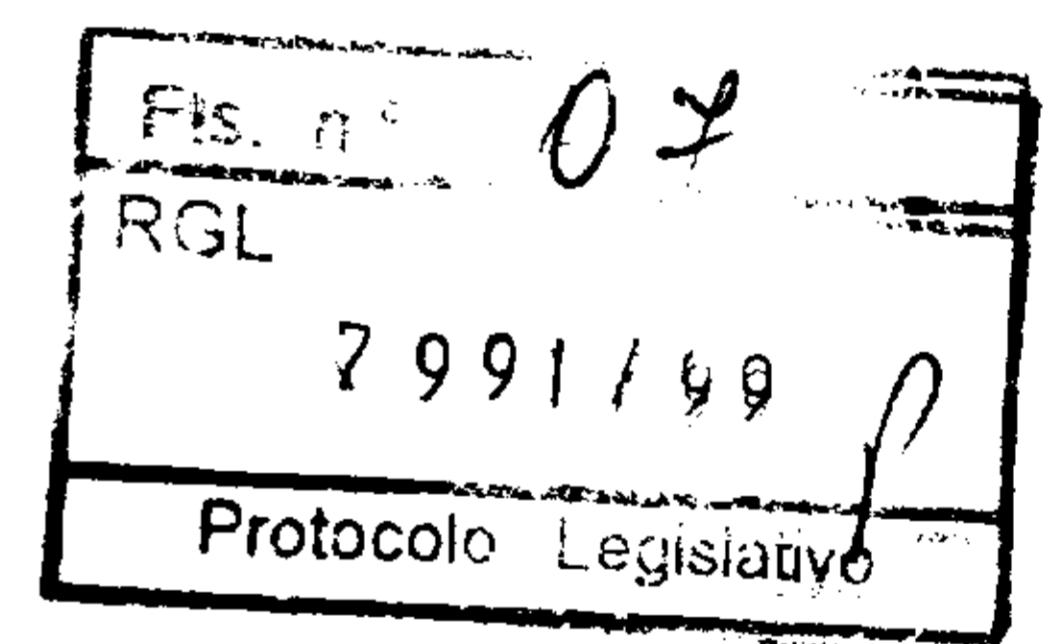
- II - adquirir imóvel;  
III - contrair empréstimo interno ou externo, sob qualquer modalidade; e  
IV - conceder empréstimo ou adiantamento a qualquer pessoa natural ou jurídica.

Artigo 12 - A administração e operação do FUNDHAB caberá à instituição financeira, que, na qualidade de agente operador, for contratada pelo Poder Executivo, mediante procedimento licitatório, na forma do disposto na legislação pertinente, com a remuneração no mesmo ato fixada.

Parágrafo único - São encargos do agente operador:

- a) gerir os recursos financeiros do FUNDHAB, bem assim aplicar as suas disponibilidades na forma do disposto no inciso IV do artigo 8º., procedendo aos respectivos registros contábeis e conservando a documentação correspondente;  
b) organizar e manter o Cadastro Geral dos donatários de CDH s, ao qual terão livre acesso o Conselho de Administração do FUNDHAB e os agentes financeiros do PROHAB;  
c) representar o FUNDHAB, judicialmente, com a assistência da Procuradoria do Estado, e extrajudicialmente;  
d) organizar e submeter, ao Conselho de Administração do FUNDHAB, os balancetes anuais e mensais e a prestação anual de contas desse Fundo; e  
e) outros que lhe forem atribuídos pelo Conselho de Administração do FUNDHAB.

Capítulo V  
Do Certificado de Direito à Habitação



Artigo 13 - O Certificado de Direito à Habitação - CDH, expresso em quantidade de quotas do FUNDHAB, é um título nominativo e representativo de promessa de pagamento em dinheiro do valor de doação, com encargos, efetuada por esse Fundo e destinada e vinculada, exclusivamente, ao pagamento de parte do preço a que se refere o inciso II do artigo 14.

Parágrafo único - O CDH revestirá a forma escritural, dele se extraindo extrato para entrega a seu beneficiário.

Capítulo VI

ag

Fls. n.º	08
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

*Das Operações*

*Artigo 14 - A operação habitacional básica do PROHAB consiste no pagamento integral do preço de aquisição de habitação social ou de lote social ou do valor da construção de habitação social pelo proprietário de lote social ou da prestação inicial ou final do arrendamento mercantil de habitação social, mediante parcelas provenientes:*

*I - de poupança prévia da família adquirente ;  
II - de CDH doado com encargos pelo FUNDHAB; e*

*III - de mútuo concedido por um agente financeiro do PROHAB, com limites, prazos, reajustes, taxa de juros, encargos e demais condições prescritas pela Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1.997 (Sistema de Financiamento Imobiliário) ou pela regulamentação pertinente ao SBPE ou FGTS, quando o crédito for proveniente do SFH.*

*Parágrafo único - A operação habitacional básica do PROHAB somente terá por objeto o financiamento das operações que constam do artigo 7º., incisos I a V, que, por disposição de lei municipal, seja isento, durante o prazo do mútuo de que trata o inciso III, do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e cuja transmissão de propriedade seja isenta do imposto de transmissão "inter-vivos".*

*Artigo 15 - Para se beneficiar da operação habitacional básica do PROHAB, o candidato terá de:*

*I - abrir e manter uma conta de depósito de poupança, tendo como solidário o FUNDHAB, em qualquer agente financeiro, nela efetuando depósitos na periodicidade, no prazo e nos valores a que se obrigar no instrumento particular de que trata o artigo 17;*

*II - cadastrar-se, juntamente com seus familiares, no agente operador do FUNDHAB, e por ele ser credenciado para celebrar a operação a que se refere o artigo 14; e*

*III - pleitear a concessão de mútuo junto ao agente financeiro em que mantenha a conta de poupança de que trata o inciso I deste artigo.*

*Parágrafo único - O agente operador do FUNDHAB cadastrará o candidato que satisfizer as condições estabelecidas por esta Lei, expedindo carta de credenciamento para a*

09

*celebração da operação habitacional básica do PROHAB, no prazo e no montante que forem indicados.*

*Artigo 16 - É terminantemente vedado o credenciamento, pelo agente operador do FUNDHAB e a concessão de financiamento, pelo agente financeiro do PROHAB, a quem:*

- I - tenha efetuado outra operação PROHAB; e*
- II - seja proprietário, promissário comprador, promissário cessionário ou cessionário de direitos, exceto se em condomínio com terceiros por motivo de herança, de qualquer imóvel situado no município de seu domicílio, naquele em que pretenda fixá-lo ou nos que lhes sejam contíguos.*

*Artigo 17 - A operação habitacional básicas do PROHAB, formalizada na forma prevista no artigo 19, será precedida de instrumento particular pelo agente financeiro, nos moldes do Sistema Financeiro da Habitação, do qual constarão as obrigações:*

*I - do candidato à aquisição da habitação social ou do lote social ou do arrendamento mercantil da habitação social quanto à manutenção da conta de depósito de poupança no montante e no prazo constantes da carta de credenciamento expedida pelo agente operador do FUNDHAB, bem assim as referentes à aceitação da doação com encargos dos CDHs, as derivadas do mútuo que lhe for concedido ou do arrendamento mercantil que contratar e as relativas à conservação e utilização do imóvel;*

*II - do Estado ou Município quanto à utilização parcial de suas quotas no FUNDHAB, para emissão e doação de CDHs vinculados à aquisição ou arrendamento mercantil de habitação social construída na conformidade de projeto aprovado pelo respectivo governo ou à aquisição de lote social;*

*III - do FUNDHAB quanto à doação com encargos dos CDHs, no valor, no prazo e nas demais condições que forem pactuadas; e*

*IV - do agente financeiro quanto à concessão do mútuo, no valor, no prazo e nas demais condições que forem pactuadas.*

*§ 1º - Constituirão encargos do donatário de CDHs:*

- a) manter e conservar a habitação social ou o lote social;*
- b) residir, com seus familiares, na habitação social; e*

AG

Fls. n.º	89
RGL	
	7991/99
Protocolo Legislativo I	

c) cumprir, regularmente, as obrigações que assumir no mútuo de que trata o inciso IV ou no arrendamento mercantil.

§ 2º. - O instrumento particular de que trata este artigo regulará o procedimento nas hipóteses de:

a) re-ratificação, para alteração de prazos, valores e/ou outras condições, podendo resultar na anulação das demais obrigações pactuadas.

Artigo 18 - A relação entre o valor da doação com encargos em CDHs, a que se refere o inciso II do artigo 14, e o valor da operação habitacional básica será:

I - inversamente proporcional ao preço da habitação social ou do lote social ou ao custo da construção ou valor do arrendamento mercantil da habitação social;

II - diretamente proporcional ao montante e ao prazo dos depósitos na conta de poupança habitacional; e

III - calculado de acordo com a aplicação da seguinte fórmula  $(A + (N \times P) + (D \times Y))$ , em que:

“V” é o valor da operação habitacional básica;

“A” é a alíquota apurada de acordo com a seguinte fórmula:

$$A = 1,25 - \text{raiz quadrada de } \frac{V}{20.000}$$

“N” é o número de meses pelo qual o candidato se obrigará a efetuar depósitos na conta de poupança habitacional, o qual deve respeitar o disposto no artigo 5º.

“P” é um índice que representa o prêmio pelo prazo de espera do candidato, para receber a doação em CDHs;

“D” é a razão entre os depósitos na conta de poupança e o valor do imóvel, e

“Y” é um valor que representa o prêmio pelo esforço de poupança efetuado pelo candidato.

§ 1º. - Os valores “P” e “Y” são calculados de acordo com a seguinte tabela:

Valor da op. básica	D mínimo	P	Y
até R\$ 6.000,00	5%	0,75%	0,15
até R\$ 12.000,00	10%	0,75%	0,15
até R\$ 18.000,00	15%	0,75%	0,15
até R\$ 24.000,00	20%	0,75%	0,15

ag

Fls. n.º	10
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

10

até R\$ 36.000,00

25%

0,50%

0,10

§ 2º. - A tabela anterior estabelece a relação mínima de depósitos na conta de poupança e o valor do imóvel, a qual pode exceder os valores estabelecidos na tabela, conforme arbítrio do interessado.

§ 3º. - Em nenhuma hipótese, a razão entre o valor da doação com encargos em CDHs e o valor da operação habitacional básica poderá exceder 90%.

Artigo 19 - A operação de compra e venda de habitação social ou lote social e da respectiva hipoteca ou alienação fiduciária em garantia, bem assim a de arrendamento mercantil de habitação social, será formalizada em instrumento particular lavrado pelo agente financeiro do PROHAB, nos termos da Lei n.º 6.015/73, não se lhe aplicando a norma do inciso II do artigo 134 do Código Civil.

Parágrafo único - Caberá ao agente financeiro providenciar a documentação necessária à lavratura do instrumento a que se refere este artigo, sem qualquer ônus para o adquirente de habitação social ou lote social ou o arrendatário de habitação social.

Artigo 20 - O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de sua publicação.

Artigo 21 - As despesas resultantes da aplicação das disposições desta lei correrão à conta das dotações próprias do Orçamento do Estado.

Artigo 22 - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Capítulo VII  
Da Disposição Transitória e Final

Artigo 23 - Às operações de financiamento imobiliário de que trata esta lei e realizadas conforme a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997 (Sistema de Financiamento Imobiliário) não se aplicam as disposições da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1.964 e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Fls. n.º	11
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

09

*Parágrafo único - Aplicam-se, por outro lado, as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1.966.*

Fls. n.º	131
RGL	7 9 9 1 / 9 9
Protocolo Legislativo	

### JUSTIFICATIVA

*A precariedade da situação habitacional paulista revelada pelas estatísticas sociais indica a urgência de medidas complementares para amortizar a dívida social.*

*Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de domicílios de 1995 e 1997, divulgados pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o déficit habitacional paulista que era de 620 mil moradias, em 1981, elevou-se a 800 mil, em 1992, patamar que permaneceu estável até 1997. Esse déficit abrange um contingente de aproximadamente 3,2 milhões de pessoas que moram em habitações rústicas, improvisadas e compartilhadas.*

*Por outro lado, os dados sobre a distribuição desse déficit indicam que 90% (noventa por cento) das famílias, que não tinham habitação digna em 1997, auferiam renda mensal de até cinco salários-mínimos e, no caso das habitações rústicas, 95% (noventa e cinco por cento) dos domicílios pertenciam a famílias com renda domiciliar igual ou inferior a cinco salários-mínimos.*

*Além da concentração relativa do déficit nas famílias de menor poder aquisitivo, nota-se que o próprio perfil econômico da população paulista é desfavorável: aproximadamente 40% (quarenta por cento) das famílias tinham renda inferior a três salários-mínimos, em 1997, e outros 45% (quarenta e cinco por cento) auferiam renda entre três e dez salários-mínimos.*

*Para erradicar o déficit habitacional quantitativo acumulado até 1997, seriam necessários investimentos de cerca de R\$14,5 bilhões, ou seja, algo em torno de 6% (seis por cento) do PIB paulista, o que exigiria recursos de R\$ 720 milhões ao ano, durante vinte anos, apenas para atender à demanda reprimida por habitações, sem*

29

*considerar o crescimento do número de famílias no período, estimado em cerca de 260 mil de novas moradias ao ano, 90% (noventa por cento) das quais, com renda familiar inferior a dez salários-mínimos.*

*A origem desse problema está, em boa medida, associada a fatores que ultrapassam as fronteiras do Estado de São Paulo: a falência do sistema nacional de financiamento habitacional. Em trinta anos (1964-1995), os recursos captados pelo SBPE e o FGTS financiaram 5,7 milhões de unidades habitacionais, 41% (quarenta e um por cento) e 59% (cinquenta e nove por cento) respectivamente. Não obstante, o número de domicílios passou de 14,2 milhões para 38,9 milhões no mesmo período, ou seja, 24,7 milhões novos domicílios permanentes, dos quais apenas 23% (vinte e três por cento) foram adquiridos com financiamento do SFH.*

*A insuficiência de recursos do atual sistema deve-se, basicamente, a dois fatores:*

- o esgotamento das fontes tradicionais de financiamento; e*
- a insuficiência de renda de parcela expressiva da população.*

*Restrito à captação de recursos de curto e médio prazos, o SFH revelou-se incapaz de atender satisfatoriamente à demanda por créditos, seja por sua insuficiência, seja por sua instabilidade. Havendo financiado mais de 600.000 unidades habitacionais em todo o país em 1980, o SFH somente foi capaz de prover crédito a pouco mais de 50.000 famílias, na média dos últimos cinco anos.*

*Outrossim, a universalização de subsídios, independentemente do valor do imóvel ou do nível de renda da família, além de inviabilizar as operações do SFH, acabou criando um passivo financeiro do Tesouro Nacional, com discutível retorno social.*

*Esses problemas suscitaram a reformulação do modelo de financiamento da habitação. A necessidade de fundar as novas bases de desenvolvimento habitacional em sistema perene e moderno de financiamento foi satisfeita com a recente criação do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, instituído pela Lei N.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, restando substituir-se o SFH por uma nova*

09

Fls. n.º	13
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

*sistemática no financiamento das habitações destinadas à população de baixa renda.*

*A carência nacional de recursos para investimento habitacional e o agravamento da situação de moradias precárias levaram o Estado de São Paulo a formular uma política própria ao final da década de 90. Essa política está baseada no sistema coordenado pela Companhia Habitacional do Estado de São Paulo – CDHU, a qual tem logrado construir cerca de 25 mil unidades habitacionais para a baixa renda por ano, na média dos últimos sete anos. Não obstante, a CDHU, além de ser responsável pela concessão de subsídios, responde também pelo financiamento da parcela não-subsidiada, o que impossibilita uma oferta de imóveis que dê conta das necessidades do Estado.*

*Em tais condições, tenho a honra de submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência o anexo anteprojeto de lei, que dispõe sobre o Programa de Habitação Social do Estado de São Paulo, Prohab, tendo por finalidade promover o financiamento da habitação de natureza social no Estado de São Paulo (art. 1º).*

*O Prohab reger-se-á pelo seguintes princípios fundamentais:*

- 1. reconhecimento do direito da população de menor poder aquisitivo à habitação condigna;*
- 2. livre acesso ao crédito por parte da população de menor poder aquisitivo, mediante simultâneo subsídio direto concedido pelo Poder Público;*
- 3. autofinanciamento módico como contrapartida de empenho pessoal;*
- 4. financiamento parcial através de agente financeiro;*
- 5. equilíbrio econômico-financeiro do contrato de mútuo concedido pelo agente financeiro;*
- 6. reduzido o risco de inadimplência do adquirente de habitação social mediante adequado sistema de amortização; e*

14
RGL
7991/99
Protocolo Legislativo

ag

7. a garantia real da dívida, mediante hipoteca ou alienação fiduciária, na forma do disposto na legislação pertinente (art. 3º).

*Essas diretrizes permitirão a expansão da oferta de crédito, para imóveis de baixo valor, e a simultânea viabilização da demanda por crédito, hoje inviabilizada pelo baixo poder aquisitivo de parcela expressiva da população do Estado de São Paulo.*

*O financiamento das habitações destinadas à população de menor poder aquisitivo será composto por recursos provenientes do Programa de Habitação Social do Estado de São Paulo, responsável pelos investimentos públicos em habitação social, do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), responsáveis pelo financiamento imobiliário em geral, a securitização de créditos imobiliários e a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para a captação e formação de um novo "funding".*

*No Prohab, o preço do imóvel será dividido em três parcelas pagas: (a) com os Certificados de Direito à Habitação (CDH), financiados com aportes de recursos públicos; (b) pela poupança prévia das famílias (Depósitos de Poupança – DP); E (c) com o crédito imobiliário, suprido pelo agente financeiro do SFI ou do SFH (art. 14º).*

*Para imóveis de menor valor, a parcela correspondente ao CDH será relativamente elevada, ao passo que as parcelas de poupança prévia e de crédito imobiliário serão proporcionalmente menores. Já para imóveis de maior valor, a parcela de CDH se reduzirá, chegando a zero para imóveis com valor superior a R\$ 36.000,00, quando o total do valor do imóvel será financiado tão-somente pela poupança prévia do adquirente e pelo crédito imobiliário (art. 18º).*

*Vale ressaltar que o valor do CDH será proporcional ao volume de DPH e ao prazo em que estes forem realizados, premiando, assim, o esforço de poupança prévia das famílias, sendo que o CDH será concedido uma única vez a cada família (art. 18º).*

*O Prohab está fundado no princípio de compromisso entre Estado e cidadão para a solução do problema habitacional. Tal compromisso será estipulado em contrato no qual serão estabelecidas as*

15

RGL
7 991 / 99
Protocolo Legislativo

*responsabilidades de cada parte. Ao Estado, caberá parcela do valor do imóvel, em montante e prazo pré estabelecidos, e, ao cidadão, caberá a contrapartida de esforço de poupança prévia através de depósitos antecipados e periódicos (art. 17º).*

*A garantia de cumprimento do compromisso entre cidadão e Estado será dupla. Ao firmar o compromisso, o Estado reservará o valor correspondente à sua parte num fundo especial de natureza financeira e que será desembolsado mediante comprovação do cumprimento das responsabilidades do cidadão.*

*O instrumento básico de orientação dos recursos públicos, provenientes das esferas municipal e estadual de governo, ao subsídio habitacional será o Fundo Paulista de Desenvolvimento da Habitação Social – FUNDHAB (art. 8º), em que serão depositados. O FUNDHAB constituirá a fonte para a emissão do Certificado para Aquisição à Habitação (art. 13º). Tais recursos permanecerão depositados no FUNDHAB até que as responsabilidades do cidadão no compromisso sejam cumpridas. Nessa oportunidade o FUNDHAB emitirá o CDH e transferirá os respectivos valores ao cidadão.*

*Cada Município terá, no FUNDHAB, quotas correspondentes ao valor dos depósitos efetuados à conta de seus recursos orçamentários. Essa parte será complementada com recursos do Estado depositados no Fundo, 50% dos quais deverão ser repassados aos municípios na proporção dos saldos previamente depositados por cada Município (art. 8º, §5º). Assim, a contrapartida estadual constituirá incentivo aos Municípios para que depositem recursos no FUNDHAB, pois quanto maiores esses depósitos, maior será a transferência estadual de recursos (princípio da indução).*

*O Governador do Estado ou Prefeito Municipal que decidir empreender um projeto habitacional em sua região, poderá dispor de recursos de forma mais transparente e consistente, uma vez que os CDHS serão dirigidos diretamente às famílias de menor poder aquisitivo, em montante eqüitativo, progressivo e conhecido por todos. Os recursos orçamentários serão capazes de financiar um número maior de unidades habitacionais, uma vez que haverá a contrapartida do acréscimo de poupança prévia das famílias e da complementação do crédito imobiliário. Assim, os R\$ 12.500,00, que hoje financiam uma só moradia, passariam a financiar pelo menos duas.*

09

Fls. n.º	16
RCL	7991/99
Protocolo Legislativo	

*forma:* Em linhas gerais, o PROHAB funcionará da seguinte

- a) *definido os orçamentos fiscais das várias esferas de governo, o Prefeito, o Governador e a sociedade terão conhecimento do montante de CDHS disponíveis para contratação no exercício fiscal;*
- b) *por meio de cooperativas, companhias habitacionais, incorporadoras ou, mesmo individualmente, as famílias que necessitarem de habitação cadastrar-se-ão no FUNDHAB e, havendo disponibilidade, firmarão o compromisso;*
- c) *imediatamente, as famílias iniciarão o plano de poupança prévia, no valor e prazo pré determinados, com vistas à obtenção do CDH;*
- d) *ao final do plano de poupança, a família obterá o CDH, mediante comprovação do cumprimento do compromisso;*
- e) *simultaneamente, a família, ou a instituição que atuar em seu interesse, buscará contratar o crédito imobiliário junto ao agente financeiro;*
- f) *com os valores da poupança prévia, do CDH e do montante de crédito, a família terá recursos para adquirir o imóvel desejado.*

*É importante notar que, nesse sistema, o Prefeito e o Governador terão condições de conhecer, de antemão, a demanda por moradias na respectiva região. Ao anunciar que serão concedidos certificados em 2000, por exemplo, as famílias se credenciarão para realizar os depósitos de poupança habitacional. Se o número de credenciados for maior que o volume de recursos disponíveis para aquele ano, o agente público poderá rapidamente credenciar as famílias em excesso para o ano seguinte.*

*Note-se que, ao renegociar o prazo para a concessão do CDH, o agente público acabará ampliando o período de poupança prévia e, por conseqüência, o valor do CDH. Nesse sentido, a espera das famílias será recompensada, fato que atuará no sentido de coordenar as "filas" para a obtenção do CDH.*

Fis. n.º	17
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

*ag*

Outro aspecto importante é o fato de que, nesse sistema, o crédito imobiliário passará a fluir com facilidade para o financiamento de moradias de baixo valor. Como parte significativa do imóvel estará paga no momento em que se conceder o financiamento, a necessidade de crédito será automaticamente menor e isso terá efeitos positivos sobre o valor das prestações, que serão significativamente menores, diminuindo o comprometimento de renda das famílias.

Desse modo, criar-se-á um ambiente propício à concessão de crédito, pois haverá uma grande diversificação de ativos de valor relativamente baixo, diminuindo, por conseqüência, o risco de crédito. Além do mais, o financiamento habitacional será regido por regras de equilíbrio entre ativos e passivos e será sustentado por garantias reais – conforme disposições do SFI e do SFH -, o que tornará a concessão de créditos uma atividade rentável.

Por fim, vale lembrar que, ao requerer o crédito imobiliário, as famílias já terão cumprido seu compromisso de poupança prévia, permitindo ao agente estimar, de forma mais precisa, o risco de crédito.

Para se ter uma idéia de como esse sistema democratizará o acesso à habitação, ou seja, como ele é capaz de viabilizar, de fato, a demanda hoje reprimida por moradias, basta atentar para alguns números. Sem os recursos do CDH, a prestação inicial de um imóvel de R\$12.500,00, financiado em 144 meses pelo sistema de prestações constantes, com taxa de juros de 1% a. m. (um por cento ao mês), seria de R\$ 164,18; uma prestação nesse montante poderia ser paga por família com renda mínima de 4 a 5 salários-mínimos.

Já no PROHAB, com poupança prévia de 10% (dez por cento) do valor do imóvel (R\$1.250,00), acumulada num período de 24 meses, a família receberia um CDH no valor de R\$ 8.180,38. Com o CDH e o DPH, a necessidade de crédito seria de apenas R\$ 3.069,62 e a prestação inicial seria de apenas R\$ 40,32. Considerando o percentual de comprometimento de renda de 25% (vinte e cinco por cento), famílias com renda de 1,5 salário-mínimo poderiam adquirir um imóvel nesse valor. Mesmo considerando uma taxa de juros de 50% (cinquenta por cento) superior a do exemplo precedente – ou seja, de 1,5% a. m. (um e meio por cento ao mês) -, esse sistema proporcionaria prestação

ag

Fls. n.º	18
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

*significativamente menor que a praticada sem o CDH e a poupança prévia: R\$ 52,16, contra R\$ 212,39.*

*Os efeitos sociais e econômicos do PROHAB serão, sem dúvida, positivos em vários sentidos, sendo o mais importante os reflexos sobre o bem-estar da população.*

*Tendo por referência o efeito do CDH e do DPH sobre a prestação da casa própria, é fácil observar o efeito social do novo sistema: se a prestação da família que adquire um imóvel de R\$ 12.500,00 cair de aproximadamente R\$ 164,18 para R\$ 40,32, haverá uma transferência de renda mensal, por 144 meses, de R\$ 123,86, ou seja, de algo em torno de um salário-mínimo. Em última instância, esse programa poderá ser visto como uma política social consistente de redistribuição de renda, com uma única e importante diferença: em vez de simplesmente redistribuir a renda, aumentar-se-á a riqueza do Estado, distribuindo-a à população de menor poder aquisitivo.*

*Com recursos orçamentários de R\$ 720 milhões seria possível construir algo em torno de 120.000 moradias por ano para a população de menor poder aquisitivo, reduzindo gradativamente a carência e praticamente extinguindo, em cerca de 20 anos, o déficit habitacional acumulado até 1997.*

*Apesar de elevados, os investimentos públicos constituirão aproximadamente 35% (trinta e cinco por cento) do total de despesas em habitações sociais, enquanto os recursos de poupança prévia e de crédito imobiliário totalizarão 65% (sessenta e cinco por cento).*

*Em verdade, o PROHAB constituirá uma forma eficaz de se criar um ciclo virtuoso de crescimento na economia. Melhorando a "qualidade" das despesas públicas, ou seja, transformando-as em investimento, o Estado será capaz de promover despesas com alto retorno social, fomentar a formação de poupança, ampliar a taxa de investimentos da economia e sustentar taxas de crescimento econômico elevadas.*

*A instituição e a implementação do PROHAB estão consubstanciadas no incluso anteprojeto de lei, o qual, redigido de forma sintética (apenas vinte e três artigos), objetiva e direta, dispõe, em seu Capítulo I, sobre a finalidade do PROHAB e os conceitos de "habitação*

ag

Fls. n.º	17
RGL	7991/99
Protocolo Legislativo	

social” e “ população de menor poder aquisitivo” e enumera os princípios fundamentais do novo Sistema.

Destarte, o anteprojeto de lei dispõe: no Capítulo II sobre a composição do PROHAB; no Capítulo III, sobre os agentes financeiros que nele atuarão, as fontes de recursos e respectiva aplicação; no Capítulo IV, sobre o Fundo Paulista de Desenvolvimento da Habitação Social – FUNDHAB, a ser gerido pelo Governo do Estado, por intermédio de um Conselho de Administração vinculado à Secretaria da Habitação; no Capítulo V, sobre o Certificado de Direito à Habitação – CDH.

No Capítulo VI, são estabelecidas minuciosas normas sobre as operações do PROHAB.

Finalmente, deve ser ressaltado que o anteprojeto não interfere com a legislação fiscal, previdenciária ou trabalhista, nem, tampouco, com as normas legais pertinentes ao denominado Plano Real.

Sala das Sessões, em

  
Deputado ARNALDO JARDIM

Fls. n.º 20
RGL
7991/99
Protocolo Legislativo

Serviço de Suporte e Conferência  
Esta proposição contém  
assinatura  
SSC. 9/12/99

  
Conferência

Divisão de Ordenamento Legislativo
Serviço de Processo Legislativo
Publicado no "DIÁRIO OFICIAL"
de 10.12.99

Folha 83  
Proc. 799/  
f

Nos termos do item 3, parágrafo único do artigo 148, da IX Consolidação do Regimento Interno, a presente proposição esteve em pauta nos dias correspondentes às 160ª a 2ª Sessões Ordinárias (de 13/12/99 a 03/02/00), não tendo recebido emendas ou substitutivos.

DOL, 03/02/00.

f