



CEZAR BRITTO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

PARECER TÉCNICO-JURÍDICO – PROJETO DE LEI Nº
3.767/2024 – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA
SERVIDORES PÚBLICOS ESTATUTÁRIOS

Brasília/DF, 28 de outubro de 2024.

Consulente: FEDERAÇÃO NACIONAL DOS TRABALHADORES E DAS TRABALHADORAS DO PODER JUDICIÁRIO FEDERAL E MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO - FENAJUFE

Assunto: Análise acerca do Projeto de Lei nº 3.767/2024, de autoria do Senador Reimont (PT/Rio de Janeiro). O parecer será organizado a partir de síntese do conteúdo redacional dos dispositivos propostos, das justificativas concernentes ao Projeto de Lei, bem como da tramitação legislativa observada até o presente momento.



I – DA SÍNTESE DO PROJETO DE LEI

O Projeto de Lei nº 3.767/2024, de autoria do Deputado Federal Reimont (PT/Rio de Janeiro), é uma proposição legislativa criada com o objetivo de conceder novas formas e garantias de financiamento imobiliário aos(às) servidores(as) públicos estatutários, sejam estes municipais, estaduais ou federais, independentemente de suas remunerações.

A referida proposta foi recentemente apresentada no Congresso Nacional, sendo registrada pelo Deputado supracitado (Federação PT, PC do B e PV) em 30 de setembro do corrente ano. O conteúdo redacional do ato normativo em questão é o seguinte:

Art. 1º Os servidores públicos estatutários, dos três níveis de governo, federal, estaduais e municipais, têm o direito ao financiamento integral de imóvel para a própria moradia, a ser garantido pela Caixa Econômica Federal ou por outro banco público ou privado, guardadas as condições de sua remuneração para arcarem com tal financiamento.

Art. 2º Os outros servidores públicos e trabalhadores de modo geral, regidos pela CLT, com direito a depósito de FGTS, continuarão usando o seu Fundo de Garantia para arcarem com percentual do financiamento imobiliário.

Art. 3º Fica a Caixa Econômica Federal autorizada a financiar até 100% (cem por cento) do valor de aquisição de imóveis destinados à moradia própria, caso o adquirente seja servidor público estatutário.

§ 1º A Caixa Econômica Federal manterá a observância das diretrizes que regem seus financiamentos de casa própria:

I - Avaliação criteriosa da capacidade financeira do mutuário para garantir a viabilidade do pagamento das prestações.



CEZAR BRITTO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

II - Garantia de que o imóvel a ser financiado esteja regularizado e devidamente documentado, conforme exigências legais.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

É possível perceber, da leitura do excerto acima colacionado, que o Projeto de Lei nº 3.767/2024 concederá aos servidores e servidoras o direito de financiamento **integral** imobiliário para a própria moradia junto à Caixa Econômica Federal, ou ainda por qualquer outro banco público ou privado, desde que resguardadas as condições remuneratórias para cobertura deste tipo de contrato.

Ainda no que concerne a Caixa Econômica Federal, a instituição financeira estará autorizada a financiar até 100% (cem por cento) do valor de aquisição dos imóveis aos servidores e servidoras estatutárias, desde que tais financiamentos sejam comprovadamente utilizados para a compra da **moradia própria** destes agentes públicos.

Nesse sentido, para além desta comprovação, a instituição em tela deverá realizar avaliação prévia e criteriosa acerca da capacidade financeira do(a) mutuário(a), bem como assegurar que o imóvel objeto do contrato esteja devidamente regularizado e documentado, respeitando-se as exigências legais. Em suma, trata-se de garantias e procedimentos já verificados ordinariamente quando da contratação deste tipo de financiamento.

Estes são, em síntese, os regramentos dispostos a partir dos 4 (quatro) artigos constantes no Projeto de Lei originariamente apresentado.



Considerando-se a situação embrionária desta proposição, é importante destacar que o texto até aqui discutido ainda poderá sofrer alterações ao longo de sua tramitação no âmbito do Poder Legislativo.

II – DA ANÁLISE DAS JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS PARA A PROPOSITURA DO PROJETO DE LEI Nº 3.767/2024

Segundo defendido pelo Deputado Federal Reimont (PT/Rio de Janeiro), o Projeto de Lei n.º 3.767/2024 tem como objetivo garantir aos servidores e servidoras estatutários, seja em âmbito municipal, estadual ou federal, meios de financiamento integral para a moradia. Trata-se, portanto, de política econômico-habitacional voltada ao cumprimento de um dos direitos sociais constantes no artigo 6º da Constituição Federal¹.

Para o parlamentar, a iniciativa de conferir a possibilidade de financiamento de 100% do valor dos imóveis aos agentes públicos estatutários se deve ao fato de que tais servidores e servidoras não gozam do FGTS para auxiliar neste tipo de negociação. Usualmente, segundo apontado ao longo da proposição legislativa, os trabalhadores e trabalhadoras da iniciativa privada financiam cerca de 80% de suas moradias junto à Caixa

¹ **Art. 6º.** São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.



CEZAR BRITTO

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Econômica Federal, ao passo que a complementação dos 20% restantes ocorre a partir da utilização dos valores do FGTS².

Essa hipótese de “entrada”, portanto, acaba não sendo facultada àqueles que laboram sob a lógica estatutária, seja em âmbito municipal, estadual ou federal. **É justamente neste momento em que se justifica a necessidade de financiamento integral dos imóveis para moradia, haja vista a inexistência deste montante para amortizar uma parcela do contrato imobiliário a ser firmado.**

Outrossim, insta salientar que a atuação da Caixa Econômica Federal neste contexto será garantidora de relevante segurança jurídica e financeira aos servidores e servidoras, uma vez que já realiza este tipo de operação há bastante tempo. Para tanto, as garantias, avaliações e exigências legais para a concretização de tais financiamentos não deverão mudar substancialmente em relação ao que já se observa quanto aos trabalhadores e trabalhadoras celetistas (vide artigo 3º, parágrafo 1º, incisos I e II).

Assim sendo, é possível vislumbrar que a iniciativa legislativa em debate é fator assecuratório das garantias fundamentais inscritas no artigo 6º da Carta Magna, haja vista que o direito à moradia digna também é pressuposto garantidor de alimentação, lazer, educação, entre

² Sobre o tema, cumpre destacar que a Caixa Econômica Federal irá reduzir, a partir de 1º de novembro de 2024, as cotas de financiamentos para imóveis de até R\$ 1,5 milhão. Com a referida alteração, os clientes deverão oferecer pelo menos 30% do valor do imóvel via sistema de amortização SAC ou 50% pelo sistema PRICE. Tal notícia reforça o prognóstico de esgotamento deste tipo de financiamento por parte da instituição financeira, podendo ser conferido e melhor exemplificado a partir da leitura do seguinte link: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/10/15/caixa-financiamento-imoveis.ghtml>.



outras tantas prerrogativas constitucionalmente estabelecidas neste mesmo dispositivo.

Feitas tais observações, entretanto, é necessário asseverar que o financiamento imobiliário por intermédio da atuação financeira da Caixa Econômica Federal é altamente concorrido em nosso país. A referida instituição, atualmente, já encontra certas limitações quanto aos atuais financiamentos utilizados a partir do FGTS, **o que denota certo grau de dificuldade em relação à operacionalização do que restou definido no Projeto de Lei.**

Nesses termos, **torna-se evidente a necessidade de melhores explicações por parte da autoridade legislativa quanto aos procedimentos a serem eventualmente adotados no caso dos servidores e servidoras estatutários**, haja vista que representam o surgimento de novos indivíduos aptos à contratação de financiamentos imobiliários junto à Caixa Econômica Federal. Em suma, novas linhas de crédito demandarão previsões orçamentárias apuradas e o incremento do aporte por parte da instituição financeira, ao mesmo tempo em que tais financiamentos não poderão ser objeto de injustificada disputa entre servidores(as) estatutários e trabalhadores(as) celetistas.

Tal situação, no entanto, poderá ser mitigada a partir do fato de que o próprio Projeto de Lei, em seu artigo 1º, autoriza a busca de financiamento imobiliário integral em outros bancos públicos ou privados, desde que resguardada a capacidade financeira para tanto. **Porém, também**



CEZAR BRITTO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

quanto a este ponto permanecem essencialmente genéricos os dispositivos legais propostos e a justificativa apresentada (ausência de requisitos claros, dúvidas quanto à proceduralização específica para estes cenários, detalhamento de quais instituições públicas ou privadas seriam elegíveis, entre outros aspectos).

Nesse sentido, considerando-se a posição embrionária em que se encontra o Projeto de Lei nº 3.767/2024, é possível destacar a alta probabilidade de rediscussão de seus termos, com potenciais emendas e/ou substitutivos até sua votação efetiva. Ou seja, torna-se imperioso destacar a necessidade de maiores esclarecimentos por parte da autoridade legislativa, eis que a atual redação deixa margem para regulamentação excessivamente genérica e que poderá encontrar obstáculos em sua aprovação (vide questionamentos realizados ao longo dos últimos três parágrafos).

III – CONCLUSÃO: EFEITOS ESPERADOS E ATUAÇÃO POLÍTICA DA FENAJUFE

Diante do exposto, a partir da leitura do inteiro teor do Projeto de Lei nº 3.767/2024, de autoria do Deputado Federal Reimont, é possível destacar a pertinência, a legalidade e a constitucionalidade dos termos constantes nos dispositivos normativos apresentados e nas justificativas fornecidas para a sua aprovação.



CEZAR BRITTO

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Trata-se de proposição legislativa apta a assegurar aos servidores e servidoras estatutários, seja em âmbito municipal, estadual e federal, a possibilidade de financiamento integral de suas moradias junto à Caixa Econômica Federal. Neste cenário, a inexistência de valores a serem ofertados a título de FGTS já não atuaria como um empecilho para a formalização deste tipo de contrato, viabilizando aos agentes institucionais em questão a compra de seus imóveis para moradia.

Entretanto, o Projeto de Lei ainda parece carecer de algumas melhorias redacionais, tais como o financiamento integral “*por outro banco público ou privado*” e a ausência de maiores esclarecimentos quanto ao ponto em tela (procedimentalização, hipóteses de contratação, quais seriam as instituições em voga, entre outros aspectos). Tal pormenorização torna-se essencial para a própria viabilidade do Projeto, haja vista que os financiamentos imobiliários junto à Caixa Econômica Federal já são bastante concorridos sob a lógica de funcionamento atual e a própria instituição financeira passa por dificuldades para novas concessões de crédito.³

Todas estas observações, portanto, poderão ser levadas em consideração por parte da Federação Nacional dos Trabalhadores e das Trabalhadoras do Poder Judiciário Federal e Ministério Público da União – FENAJUFE quando da eventual atuação político-legislativa em relação ao

³ Veja-se, a partir da leitura das seguintes matérias jornalísticas: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/06/04/sistema-de-financiamento-imobiliario-passa-por-esgotamento-diz-vice-presidente-da-caixa.ghtml>; <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/sistema-de-financiamento-imobiliario-passa-por-esgotamento-diz-vice-presidente-da-caixa-valor-economico>; <https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/10/15/caixa-financiamento-imoveis.ghtml>.



CEZAR BRITTO
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Projeto de Lei ora sob análise, eis que prevê importante ferramenta financeira aos servidores e servidoras do PJU e do MPU quanto ao exercício do direito de uma moradia digna.

É o que nos cabe relatar no momento.

Brasília/DF, 28 de outubro de 2024.

CEZAR BRITTO ADVOCACIA