COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 6.800, DE 2006

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensações de Variações Salariais – FCVS – e dá outras providências.

Autora: Deputada TELMA DE SOUZA

Relator: Deputado ADEMIR CAMILO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria da nobre Deputada Telma de Souza, altera os artigos 2º, 20, 21 e 22 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000 com o objetivo de ampliar aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH – os benefícios introduzidos pela referida norma legal.

O art. 1º do PL altera o art. 2º da Lei, para ampliar para cem por cento o desconto sobre o valor do saldo devedor dos contratos do SFH, com cobertura do FCVS, para os mutuários que assinaram contrato até 28 de julho de 1993. O art. 3º da proposição, por sua vez, altera a redação dos arts. 20, 21 e 22 da Lei nº 10.150/00 para assegurar que os contratos assinados entre o mutuário e o adquirente até 21 de dezembro de 2000, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos daquela lei.

Na justificção, a Autora argumenta que a proposição visa permitir que sejam integralmente absorvidos pelo FCVS os saldos

devedores dos contratos firmados no âmbito do SFH até o dia 28 de julho de 1993, a partir do qual não foram mais firmados contratos com a cobertura do fundo. De acordo com a Deputada, ao estabelecer que apenas os contratos assinados até o dia 31 de dezembro de 1987 teriam desconto de cem por cento sobre o saldo devedor para novação das dívidas, a lei deixou de fora milhares de famílias que assinaram o mútuo em data posterior com previsão de contribuição ao FCVS. Justifica, ainda, que as demais alterações propostas têm o objetivo de permitir que os “contratos de gaveta” assinados até 21 de dezembro de 2000 possam usufruir dos descontos estabelecidos na Lei nº 10.150/00.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Enaltecemos a intenção da Deputada Telma de Souza, pois a proposição em análise estende aos demais contratos do SFH com cobertura do FCVS o desconto de cem por cento, previsto, atualmente, na Lei nº 10.150/00, apenas para os contratos assinados até 31 de dezembro de 1987. A proposta preocupa-se também com os mutuários que assinaram “contrato de gaveta”, reconhecendo, para efeito de aplicação da Lei nº 10.150/00, os contratos particulares assinados até 21 de dezembro de 2000.

Não obstante a inquestionável intenção da Autora, a primeira parte da proposição incorre em alguns equívocos que, em nosso entendimento, levam a não recomendar a sua aprovação. Explicaremos.

Ao editar a Lei nº 10.150/00, o Governo federal buscou reduzir o déficit potencial do FCVS e, para tanto, realizou estudos que, considerando as diversas condições de contratação e evolução atuarial, lhe permitiram categorizar os contratos com cobertura daquele Fundo para fins de concessão dos descontos.

Os contratos firmados até 31 de dezembro de 1987, por exemplo, possuem, em sua grande maioria, “amortização negativa”. Essa amortização negativa reflete a situação em que a prestação paga pelo mutuário não é suficiente para pagamento dos juros contratuais, o que implica em incorporação do valor remanescente ao saldo devedor, sendo desfavorável ao FCVS, e por conseqüência à própria União, aguardar o término do prazo contratualmente estabelecido, visto que a cobertura financeira do Fundo seria maior ao final do prazo contratual.

Em virtude dos resultados dos estudos realizados, o índice de cem por cento de desconto, aplicado aos contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, não pôde ser aplicado indistintamente a todos os contratos do SFH, porque, representaria, nos demais casos, renúncia de receita para o FCVS e, por conseguinte, para o erário público.

O projeto de lei em análise, ao conceder o desconto de cem por cento e, assim, possibilitar a quitação antecipada dos contratos que não possuem amortização negativa, estará oferecendo mais um benefício àqueles cidadãos que possuem casa própria e já contam com a cobertura do orçamento público, por meio do FCVS, para a quitação do seu financiamento ao final do prazo contratual. Em nosso entender, esses recursos poderiam ser mais bem empregados na implantação de programas habitacionais de baixa renda, em benefício de milhões de famílias brasileiras que ainda não têm acesso à casa própria.

Portanto, apesar de reconhecermos o mérito da ampliação do desconto para novação de dívidas do FCVS, parece-nos que, pelos argumentos acima descritos, a melhor solução que se apresenta é a supressão desta parte do PL.

Com relação ao segundo aspecto da matéria, que estende os benefícios da Lei nº 10.150/00 para os “contratos de gaveta” assinados até 21 de dezembro de 2000, julgamos pertinente, pois a medida possibilitará regularizar a situação de diversos mutuários cujos contratos habitacionais encontram-se com perda de cobertura do FCVS, uma vez que os

instrumentos utilizados para a transferência não são reconhecidos pelo Conselho Curador do FCVS.

Vale ressaltar que os financiamentos originais dos imóveis objetos desses “contratos de gaveta” de têm direito a cobertura daquele Fundo, mas o atual ocupante não pode se habilitar porque não concretizou a negociação até a data estipulada pela Lei, 25 de outubro de 1996. Portanto, trata-se, apenas de equipar, de forma justa, todos os cessionários que assinaram contratos de compra e venda até a data de publicação da Lei nº 10.150/00, ou seja, 21 de dezembro de 2000.

Diante de todo o exposto, nosso voto é pela APROVAÇÃO, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 6.800, de 2006, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado ADEMIR CAMILO
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.800, DE 2006

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensações de Variações Salariais – FCVS – e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera dispositivos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2002, com o objetivo de estender os benefícios previstos na Lei aos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com cobertura do FCVS, que tenham sido objeto de contrato particular de compra e venda celebrado até o dia 21 de dezembro de 2000.

Art. 2º Os artigos 20, 21 e 22 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 21 de dezembro de 2000, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de

Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 21 de dezembro de 2000. (NR)”

“Art. 21. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de transferência de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do SFH até 21 de dezembro de 2000, o direito de optarem pela concretização da operação nas condições vigentes até a referida data. (NR)”

“Art. 22. Na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, inclusive aquelas que forem efetuadas com base no saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 2º desta Lei, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, equipara-se ao mutuário final, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive quanto à possibilidade de utilização de recursos de sua conta vinculada do FGTS, em conformidade com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

§ 1º A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 21 de dezembro de 2000.

§ 2º Para os fins a que se refere o § 1º, poderá ser admitida a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, com firma reconhecida em cartório em data anterior à liquidação do contrato, até 21 de dezembro de 2000;

II - procuração por instrumento público outorgada até 21 de dezembro de 2000, ou, se por instrumento

particular, com firma reconhecida em cartório até 21 de dezembro de 2000. (NR)”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado ADEMIR CAMILO