

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

### **Projeto de Lei nº 7.258, de 2002**

*Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.*

Autor: Deputado **CELSO RUSSOMANNO**  
Relator: Deputada **FRANCISCA TRINDADE**

#### **I - Relatório**

O projeto de lei de autoria do ilustre Deputado Russomano altera dispositivo da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, bem como acrescenta parágrafos a um artigo da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, artigo esse que também introduz alteração na Lei nº 8.100/90. O objetivo das modificações propostas é o de mudar as regras de cobertura pelo FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais – de contratos firmados no âmbito do SFH – Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao PES – Plano de Equivalência Salarial.

O texto dispõe que o mutuário que figurar como co-devedor em outro contrato não será considerado como duplamente financiado, ainda que sejam os mesmos participantes. Também não será considerado como duplamente financiado, para efeito de um novo contrato, o mutuário que, apesar de constar em outros financiamentos, comprovar ter se desvinculado efetivamente desses compromissos, ainda que a respectiva documentação não conte com a interveniência do agente financeiro, como é o caso dos chamados contratos “de gaveta”. A proposta prevê, ainda, que os contratos quitados, com o cancelamento da respectiva hipoteca já registrado no Serviço de Imóveis, não serão revistos para efeito de eventual ressarcimento ao FCVS por parte do mutuário. Finalmente, remete ao FCVS a responsabilidade pela quitação de saldo devedor remanescente de um eventual segundo financiamento de um mesmo mutuário, desde que o primeiro contrato tenha sido quitado sem ônus para o fundo.

O autor ressalta, em sua justificativa, que a proposta visa a instituir cobertura do FCVS para os contratos de mutuários que, inadvertidamente, possuam mais de um financiamento no âmbito do SFH. Visa, ainda, a proteger mutuários cujos financiamentos já se encerraram e que contam, inclusive, com o cancelamento da hipoteca, de forma a impedir a possibilidade de qualquer recálculo com vistas a eventual ressarcimento, por parte desses mutuários, ao FCVS.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o nosso relatório.

## **II – Voto do Relator**

A proposição ora em exame é pertinente, na medida em que tenta proteger uma parcela de mutuários que já enfrenta problemas inerentes ao próprio Sistema Financeiro da Habitação, cujas regras dispõem não ser possível para um mutuário firmar mais de um contrato no mesmo município. Ocorre que, inadvertidamente, milhares de mutuários que já possuíam contratos no âmbito do SFH acabaram por contrair um outro, ficando então sem qualquer amparo do Fundo de Compensação de Variações Salariais para cobrir o saldo remanescente ao final dos contratos.

O texto proposto pelo nobre Deputado Celso Russomanno visa à correção desse problema, de forma a não prejudicar o mutuário, que já tem de lidar com o desrespeito aos princípios elementares do SFH por parte dos agentes financeiros, que muitas vezes não informam o candidato ao financiamento das conseqüências da duplicidade de contratos. É certo que ninguém pode deixar de cumprir um mandamento legal alegando desconhecimento, mas no presente caso constata-se um prejuízo inaceitável para o mutuário, que, na maioria das vezes, age de boa-fé.

É válida, portanto, a proposição.

Alguns aperfeiçoamentos, contudo, são imperiosos. Em primeiro lugar, considerando que a proposta modifica exatamente o dispositivo da Lei nº 10.150/00 que se refere à Lei nº 8.100/90, parece-nos que o ideal seria fazer as alterações pretendidas diretamente no corpo dessa última norma, em vez de introduzi-las por intermédio de um outro diploma (a Lei nº 10.150/00).

Além disso, seguindo sugestões que nos foram enviadas por mutuários de todo o País, optamos por acrescentar a expressão "**ou sem**", ao texto do § 6º proposto, para favorecer aqueles mutuários que não tiveram cancelada a hipoteca, mesmo com a quitação por decurso do prazo.

No caso de mutuários que apenas "emprestaram" seus nomes para aquisição de imóvel a ser utilizado por outras pessoas, em geral parentes sem fonte de renda, entendemos que, desde que comprovem a situação, não podem ser considerados detentores de contratos duplos. Não haveria, pois, motivos para apená-los com a exclusão da cobertura por parte do FCVS. Já bastam os encargos decorrentes de serem titulares de seus próprios financiamentos.

À vista da exposição feita, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.258/02, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2003.

Deputada FRANCISCA TRINDADE  
Relatora

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

**Substitutivo ao Projeto de Lei nº 7.258, de 2002**

*Altera a Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, que "dispõe sobre o reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial e dá outras providências"*

Autor: Deputado **CELSO RUSSOMANNO**  
Relator: Deputada **FRANCISCA TRINDADE**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera dispositivo da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, para mudar as regras de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS – de contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH – e prever sanções para as instituições financeiras que deixarem de informar candidatos a financiamento acerca das implicações da dupla contratação.

Art. 2º O § 2º do art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 3º.....  
"§ 2º Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em outro contrato, ainda que sejam os mesmos participantes, não será considerado como tendo mais de um financiamento (NR).  
".....”*

Art. 3º O art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 5º, 6º e 7º:

*“Art. 3º.....  
"§ 5º Não será considerado como duplamente financiado o mutuário que:*

*"I – apesar de constar em outros financiamentos, comprovar ter se desvinculado efetivamente desses compromissos, a qualquer tempo, ainda que a respectiva documentação não conte com a interveniência do agente financeiro;*

*"II – tiver adquirido imóvel para a habitação de parentes consangüíneos em linha reta ou colateral até o segundo grau, que não possuam renda para a contratação do financiamento. (AC)*

*"§ 6º Os financiamentos que tenham sido quitados por decurso de prazo, com ou sem o cancelamento da respectiva hipoteca já registrado no respectivo Serviço de Registro de Imóveis, não serão revistos para efeito de eventual ressarcimento, por parte do mutuário, ao FCVS. (AC)*

*"§ 7º Cabe ao FCVS, segundo as normas estabelecidas, a quitação do saldo devedor remanescente de um eventual segundo financiamento de um mesmo mutuário, desde que o primeiro contrato tenha sido quitado sem nenhum ônus para esse Fundo. (AC)"*

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

Sala da Comissão, em                    de                    de 2003.

Deputada FRANCISCA TRINDADE  
Relatora