

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.516, DE 2007

(Aposos: PL 3.339/08 e PL 3.510/08)

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.

Autor: Deputado **EDUARDO VALVERDE**

Relator: Deputado **LÁZARO BOTELHO**

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe pretende dar nova redação a quatro dispositivos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a saber:

- **Art. 2º:** a alteração tem por objetivo permitir que todos os saldos residuais de responsabilidade do Fundo de Compensações de Variações Salariais (FCVS), em contratos firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) até 28 de julho de 1993, poderão ser novados antecipadamente pela União, por montante correspondente a 100% do valor do saldo devedor, bem como que os saldos devedores remanescentes das dívidas novadas por montante correspondente a 30% do valor do saldo devedor poderão ser renegociados por montante correspondente a 100% dos respectivos valores;
- **Art. 20:** a alteração pretende estender, de 25 de outubro de 1996 para 21 de dezembro de 2000, o prazo limite para que 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, sem a interveniência da instituição financiadora, possam ser regularizadas;

- **Art. 21:** a alteração pretende estender, de 25 de outubro de 1996 para 21 de dezembro de 2000, o prazo limite para que os promitentes compradores de unidades habitacionais cujas propostas de transferência de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do SFH até a referida data optem pela concretização da operação nas condições então vigentes;
- **Art. 22:** a alteração pretende estender, de 25 de outubro de 1996 para 21 de dezembro de 2000, o prazo limite para que seja comprovada a condição de cessionário, caracterizando-se a transferência do imóvel até aquela data, visando a equiparação do cessionário 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 Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Na justificação, o Autor argumenta que os benefícios concedidos pela atual legislação, que já prevêem a possibilidade de serem novadas em 100% as dívidas provenientes de saldos devedores de financiamentos habitacionais no âmbito do SFH, assinados até 31 de dezembro de 1987, acabaram não abrangendo milhares de famílias que assinaram o contrato posteriormente à data assinalada. O Autor ainda esclarece que a matéria em questão já foi objeto do Projeto de Lei nº 6.800, de 2006, da Deputada Telma de Souza, que foi arquivado pelo término da legislatura.

A proposta foi despachada, também, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Neste Órgão Técnico, durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

Após a apresentação de nosso primeiro parecer, foram apensadas a essa proposição duas outras, a saber:

- PL 3.339, de 2008, do Sr. José Genoíno, que altera o § 3º do art. 2º da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, de forma a estender até 31 de dezembro de 1994 a data limite de assinatura de contratos com cobertura do FCVS que poderão ter as respectivas dívidas novadas por montante correspondente a 100% do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato;
- PL 3.510, de 2008, do Sr. Dr. Ubiali, de conteúdo idêntico ao anterior.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em foco traz novamente à discussão desta Casa matéria que, não obstante sua relevância, não logrou ser apreciada em 2006, devido às peculiaridades que sempre marcam um ano eleitoral.

Cabe-nos, nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano, analisar a questão sob o prisma da política habitacional, deixando os aspectos estritamente financeiros para o exame da Comissão de Finanças e Tributação. Assim sendo, cumpre-nos questionar o dispositivo que altera o art. 2º da Lei nº 10.150, de 2000, que, a nosso ver, apresenta alguns problemas.

Quando da edição da medida provisória que deu origem à Lei nº 10.150, de 2000, o objetivo do Governo Federal foi o de reduzir déficit potencial do FCVS, que na época apontava para uma situação insustentável. Para isso, foram realizados estudos que, levando em conta as diversas condições de contratação e evolução atuarial, permitiram classificar os contratos que contavam com a cobertura do referido Fundo. A concessão dos descontos foi, então, graduada em função dessa classificação.

Os contratos firmados até 31 de dezembro de 1987, por exemplo, são os únicos que podem, pelo texto vigente, alcançar 100% de desconto do saldo devedor. Isso porque tais contratos, em sua grande maioria, estão em regime de amortização negativa, o que significa que a prestação paga pelo mutuário não é suficiente sequer para o pagamento dos juros contratuais. Com isso, o valor remanescente é incorporado ao saldo devedor, resultando em situação desfavorável ao FCVS, que teria que arcar com um montante de cobertura maior ao final do prazo contratual. O desconto de 100%, portanto, incentiva o mutuário a fazer a novação, interrompendo o curso ascendente do encargo do FCVS.

Esse mesmo desconto não poderia ser aplicado, indistintamente, a outros mutuários do SFH porque representaria renúncia de receita para o FCVS e, por conseguinte, para o erário público. Note-se, a propósito, que a norma já prevê um desconto considerável, de 70%, para as dívidas dos contratos cuja prestação, em 31 de março de 1998, fosse inferior a R\$ 25,00. Nesse caso, a prestação, muito baixa, também traz prejuízo a longo prazo, sendo preferível encerrar os contratos.

Ao estender o benefício da novação com desconto de 100% para todos os contratos firmados com mutuários finais do SFH até 28 de julho de 1993, o projeto de lei em análise, está oferecendo um benefício indevido e abrindo mão de receber parte significativa dos saldos devedores. Em nosso entender, os recursos que serão alocados, a fundo perdido, para cobrir esses montantes, poderiam ser empregados, de forma mais justa, na implantação de programas habitacionais para baixa renda.

Se aceitarmos essa alteração no texto vigente, estaremos direcionando para aqueles que já dispõem de uma moradia, recursos imprescindíveis para o aumento da oferta de moradia para a população carente. Por esse motivo, entendemos que seria mais aconselhável a supressão desse dispositivo do projeto de lei. Pela mesma razão, não podemos aceitar os projetos de lei apensados, que estenderiam ainda mais a data-limite de assinatura dos contratos passíveis de receber o desconto de 100% para novação da respectiva dívida.

Com relação às demais alterações propostas, parece-nos que elas podem ser adotadas sem maiores dificuldades. As modificações possibilitarão regularizar a situação de diversos mutuários cujos contratos habitacionais foram objeto de transferência informal. Os financiamentos originais desses contratos têm direito a cobertura daquele Fundo, mas os atuais ocupantes sofrem restrições porque não concretizaram a negociação até a data legalmente fixada, isto é, 25 de outubro de 1996. Com a alteração, ficam equiparados 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 do exposto, nosso voto é pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.516, de 2007, com a emenda que aqui apresentamos, e pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 3.339, de 2008, e do Projeto de Lei nº 3.510, de 2008.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado **Lázaro Botelho**
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PROJETO DE LEI Nº 1.516, DE 2007

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.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o art. 1º da proposição em epígrafe, renumerando-se os demais.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado **Lázaro Botelho**
Relator