

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.101-A, DE 1989

(APENSOS: Projetos de Lei nº 5.089/90, 5.237/90, 6.038/90, 287/91, 386/91, 420/91, 728-A/91, 737/91, 742-A/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.282/91, 1.309/91, 1.924/91, 1941/91, 2003/91, 2.105-A/91, 2.152/91, 2.534/92, 2.641/92, 2.660/92, 2.799/92, 2.878/92, 2.976/92, 2.977/92, 3.128/92, 3.320/92, 3.340/92, 3.560/93, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93, 756/95, 3.431/97, 6608/02 e 6612/02)

"Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

Autor: Deputado PAULO PAIM

Relator: Deputado EDMAR MOREIRA

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em exame, de autoria do Deputado Paulo Paim, objetiva assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a possibilidade de serem transferidos para terceiros, mediante simples substituição do devedor, os contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, mantendo-se, portanto, inalteradas as condições do contrato original. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de seis meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante pagamento do montante equivalente a multiplicação do valor da mensalidade pelo número de

meses vincendos do contrato, incidindo-se no cálculo do valor da mensalidade fator de reajuste, *pro-rata die*, convencionado em contrato, apenas não incidente nos encargos futuros, tais como: juros, taxa de administração e cobrança, seguros e o CES - Coeficiente de Equiparação Salarial.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de seis prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária ou desemprego, com correspondente prorrogação no prazo do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Dispõe, ainda que a execução dos contratos no SFH reger-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, sendo que com a retomada do bem extingue-se a obrigação do mutuário. Finalmente, fica atribuída ao Banco Central do Brasil - BACEN responsabilidade para estipular as normas necessárias à aplicação do estabelecido pelo projeto de lei em questão.

Necessário se faz esclarecer, aliás como devidamente ressaltado no parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, que, em 1993, o projeto em tela foi anexado ao PL nº 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviado para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional. Verifica-se naquele parecer que "depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. **Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomeçar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.**"

Nesta nova fase, submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto recebeu três emendas de autoria do Deputado Júlio Redecker, todas modificando o disposto no artigo 4º, que prevê a suspensão de no máximo seis prestações, prorrogáveis por igual período, no caso de redução de

renda. Naquela Comissão, a matéria foi aprovada, unanimemente, na forma do Substitutivo apresentado pelo Relator, Deputado Valdeci Oliveira, que considerou no seu parecer, com exceção do PL nº 3560/93, outros projetos de lei que foram apensados ao projeto principal, PL nº 4101-A/89. Nesta Comissão estaremos analisando os trinta e nove apensados.

O Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, considera aprovados, além do Projeto de Lei nº 4.101/89, os Projetos de Lei apensos de nºs 5.089/90, 287/91, 420/91, 737/91, 1.126/91, 1.309/91, 2.534/92, 2.878/92, 2.976/92, 3.562/93, 4.024/93, 756/95, 3.431/97, e, ainda, a emenda nº 02/97 apresentada na Comissão, e propõe:

a) a formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado pelo SFH dar-se-á com a presença obrigatória da instituição financiadora;

b) para os contratos com cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, tratando-se de financiamento destinado à casa própria e considerando-se a capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que sejam atualizados, *pro rata die*, os encargos mensais para o novo mutuário, a contar da data do último reajustamento até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo; para os contratos enquadrados no PES/CP, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.84, o enquadramento na categoria profissional do novo mutuário dê-se a partir da data da transferência; e seja efetivado recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência;

c) para os financiamentos contratados até 28.02.86, a critério do mutuário, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo

novo mutuário, de 16% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência;

d) para o mutuário que tenha firmado contrato até 28.02.86, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento do valor correspondente a 16% do saldo devedor contábil da operação - atualizado *pro rata die* do último reajuste até a data da liquidação, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SPBE - ou através do pagamento da soma das prestações mensais vincendas.

e) o mutuário que tenha firmado contrato de 01.03.86 a 14.03.90, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente: a) a contratos firmados de 01.03.86 a 31.12.88: 54% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* do último reajuste até a data da liquidação; b) a contratos firmados de 01.01.89 até 14.03.90: 70% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

f) para os financiamentos contratados de 01.03.86 até 14.03.90 as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência, e de acordo com a realização de contratação de nova operação, quando serão considerados a capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal além dos requisitos legais e regulamentares da casa própria vigentes.

g) as transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, com exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28.07.93, serão regularizadas nos termos das disposições constantes do substitutivo;

h) para os casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, poderá o mutuário suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em

que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 meses;

i) as instituições financiadoras fornecerão semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

Na Comissão de Finanças e Tributação não foram apresentadas emendas, no prazo regimental. Aquela comissão concluiu pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública; no mérito, decidiu pela rejeição de todas as proposições.

A seguir, um resumo dos trinta e nove projetos de lei apensados:

01) PROJETO DE LEI Nº 5089, DE 1990
Do Sr. Geraldo Alckmim Filho

Altera os limites estabelecidos no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

02) PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990

Do Sr. Paulo Paim

Proíbe que as prestações do Sistema Financeiro da Habitação tenham índices de reajustes superiores aos aplicados aos salários, e dá outras providências.

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

03) PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990

Do Sr. Haroldo Lima

Dispõe sobre a utilização dos saldos do PIS/PASEP para abatimento dos saldos devedores de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do Programa de Integração Social - PIS e do Programa de Formação do Patrimônio do Servidor

Público - PASEP, para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Trabalho, de Administração e Serviço Público, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

04) PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991 **Do Sr. Paulo Paim**

Dispõe sobre a transferência de imóveis residenciais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, em relação tanto ao valor da prestação quanto ao saldo devedor, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

05) PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991 **Da Sra. Cidinha Campos**

Dispõe sobre a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária vinculado ao SFH, definindo que as cobranças sejam executadas conforme a Lei nº 5.741/71 ou na forma do Código de Processo Civil,

facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

Submetido à Comissão de Constituição e Justiça e Redação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas. Na Comissão de Finanças e Tributação, a proposição recebeu, então, uma emenda de autoria do Deputado Paes Landin suprimindo o art. 3º.

06) PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991
Do Sr. José Carlos Coutinho

Dispõe sobre a responsabilidade do agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação.

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas, bem como perante as exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

07) PROJETO DE LEI Nº 728-A, de 1991
Do Sr. Mendes Botelho

Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais

de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, semestralmente, o valor do seu saldo devedor.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto recebeu uma emenda, que foi aprovada, de autoria do Deputado Paes Landin, suprimindo o art. 2º. Na Comissão de Finanças e Tributação não foram apresentadas emendas.

08) PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991

Do Sr. Luiz Henrique

Assegura aos desempregados o direito à suspensão dos pagamentos da casa própria, pelo prazo e nas condições que especifica.

Estabelece que o mutuário do SFH, estando desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Trabalho, de Administração e Serviço Público, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

09) PROJETO DE LEI Nº 742 - A, DE 1991

Do Sr. Tuga Angerami

Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências.

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13.03.90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei nº 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição recebeu três emendas, de autoria do Deputado Paes Landin, propondo a supressão de alguns dispositivos. O parecer do Relator, Deputado César Bandeira, aprovado unanimemente, rejeitou as emendas propostas no prazo regimental, tendo incorporado as seguintes modificações do próprio relator: a) alteração do art. 9º, retirando-se a data-limite estabelecida no mesmo, maio de 1991, relacionado ao início de contagem para fins de remuneração das contas vinculadas ao FGTS; b) inclusão de dispositivo ao art. 2º, estabelecendo que o reajuste das prestações, objeto de contratos vinculados pelo PES/CP, se dará no mês subsequente à data de vigência do aumento salarial; c) alteração do caput do art. 3º, assegurando-se aos mutuários que firmarem contratos vinculados ao PES/CP garantia de reajuste compatível com a relação prestação/salário; e d) inclusão de dispositivos prevendo

a vigência da matéria, bem como a revogação das disposições contrárias, anteriormente estabelecidas.

10) PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

11) PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91,

que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

12) PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991

Do Sr. Costa Ferreira

Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei nº 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei nº 8.177/91, revogando o art. 18, caput e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

13) PROJETO DE LEI Nº 1.102-A, DE 1991

Do Sr. Flávio Derzi

Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à

metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será objeto de novo pacto com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Do mesmo modo, na Comissão de Finanças e Tributação não foram recebidas emendas.

14) PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a intervenção do agente financeiro ao passo que revoga o art. 3º da Lei nº 8004, de 14 de março de 1990.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

15) PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991

Do Sr. Geraldo Alckmin

*Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação
- SFH, e dá outras providências.*

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito adicional. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas. Já na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição recebeu três emendas, de autoria do Deputado Odeldo Leão, propondo: a) dar nova redação ao art. 1º, § 1º, ao especificar categorias de percentual distintas como limites máximos previstos nos reajustes das prestações sujeitas ao SFH; b) alterar

redação do art. 2º, determinando-se discriminação dos valores constantes do recibo da prestação mensal; e c) suprimir dispositivo do art. 4º.

16) PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991

Do Sr. Vladimir Palmeira

Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

Submetido às Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público e de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

17) PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário.

Submetido às Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Redação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

18) PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, hotéis e clubes privados.

Submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto recebeu três emendas, de autoria do Deputado Nilmário Miranda, alterando dispositivos concernentes ao tipo de imóveis destinados ao lazer.

19) PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

20) PROJETO DE LEI Nº 2.105-A, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto recebeu uma emenda, de autoria do

Deputado Fernando Diniz, propondo acrescentar ao art. 1º parágrafo estabelecendo a subordinação das renegociações de débitos ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. A matéria foi aprovada unanimemente com acolhimento da emenda proposta.

21) PROJETO DE LEI Nº 2.152, de 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

22) PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992

Do Sr. Nílton Baiano

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do

Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRF).

23) PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992

Do Sr. Walter Nory

Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

24) PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992

Do Sr. Jurandyr Paixão

Acrescenta dispositivos à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

Acrescenta um § ao art. 23 da Lei nº 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. A matéria foi rejeitada por unanimidade, bem assim seu apensado, o Projeto de Lei nº 2.799/92, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Nilmário Miranda.

25) PROJETO DE LEI Nº 2.799, 1992

Do Sr. Victor Faccioni

Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991, limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o caput do art. 24 da Lei nº 8.177/91, atinente aos contratos vinculados ao PES/CP, passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

26) PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992

Do Sr. Paulo Paim

Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das

cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

27) PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992

Do Sr. José Genoíno

Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.

Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

28) PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992

Do Sr. José Genoíno

Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário, e dá outras providências.

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a

acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

29) PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992

Do Sr. José Luiz Maia

Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal, terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

Submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Na Comissão de Viação, Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior a matéria recebeu uma emenda, de autoria do Deputado José Fortunati, objetivando alterar o disposto do artigo 1º, substituindo-se o objeto a ser financiado, "todo conjunto habitacional", pela expressão "todo loteamento para mais de 200 famílias".

30) PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992

Do Sr. Odelmo Leão

Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.

Prevê a renovação de pacto, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimo. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da renovação do pacto serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

31) PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992

Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara

Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m², não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional

de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

32) PROJETO DE LEI Nº 3.560, DE 1993
Do Sr. José Carlos Sabóia

Estabelece novas regras para o financiamento habitacional à população de baixa renda.

Estabelece novas regras para os contratos novos firmados com recursos do FGTS e do SFH destinados à aquisição de casa própria para população cuja renda familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos: a) valor máximo de financiamento em Cr\$ 110.000.000,00, a preços de janeiro de 1993, corrigido mensalmente de acordo com a TR; b) taxa máxima de juros aplicável aos financiamento de 5% a.a.; c) prazo mínimo de amortização de 25 anos e máximo de 30 anos; d) o valor da mensalidade não excederá a 15% da renda bruta do mutuário; e) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação; e f) periodicidade do reajuste das prestações não inferior a 6 meses.

Determina que as diferenças mensais verificadas entre o valor da prestação calculado mediante a correção do saldo devedor pelo índice de correção aplicado e o valor cobrado do mutuário serão suportados pelo Tesouro Nacional; que as sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, caixas econômicas e bancos múltiplos autorizados a operar no SFH destinarão obrigatoriamente 30% dos recursos captados em depósitos em poupança para aplicação nos financiamentos e que é facultado a estes aquisição de Letras Hipotecárias emitidas pela CEF para o atendimento do percentual de aplicação, em tais Letras serão incididos correção monetária e juros de 4% a.a. e carência de 5 anos para resgate. Obriga, ainda, o Poder Executivo a consignar no

Projeto de Lei Orçamentária Anual dotações suficientes ao atendimento das despesas previstas no projeto.

O projeto de lei em tela, também apensado ao PL 4.101/89, não foi apreciado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

33) PROJETO DE LEI Nº 3.562, de 1993
Do Sr. Paulo Ramos

Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.

Define requisitos para que o mutuário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da instituição responsável pelo financiamento, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis financiados pelo SFH efetuadas sem a intervenção do agente financeiro, propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

34) PROJETO DE LEI Nº 3.606, de 1993
Do Sr. Dércio Knop

Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e

empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação ao artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.

35) PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993
Do Sr. Mário Chermont

Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei nº 8.004/90

36) PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995
Do Sr. Ivo Mainardi

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de

financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na seqüência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivos da lei em questão.

37) PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997
Do Sr. Augusto Carvalho

Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa de Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, Institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT e dá outras providências.

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

38) PROJETO DE LEI Nº 6.608, DE 2002
Da Sra. Socorro Gomes

Dispõe sobre a execução hipotecária dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação

Prevê que a execução, por parte dos agentes financeiros operadores do Sistema Financeiro da Habitação, dos mutuários inadimplentes ocupantes do imóvel financiado obedecerá ao disposto no Código de Processo Civil, respeitados os princípios constitucionais vigentes; revoga o Decreto-Lei nº 70/66, a Lei nº 5741/71 e a Lei nº 8004/90.

39) PROJETO DE LEI Nº 6.612, DE 2002

Do Sr. Ricardo Izar

Garante aos mutuários desempregados do SFH a renegociação das prestações habitacionais em atraso.

Tratando da inadimplência no âmbito do SFH, garante aos mutuários desempregados a renegociação de prestações habitacionais relativas à casa própria e vencidas no período do desemprego.

Trata-se de apreciação final do Plenário da Câmara dos Deputados, tendo em vista que as diversas proposições, nas duas comissões precedentes, receberam pareceres divergentes, sendo de se aplicar, pois, o art. 24, II, “g”, do Regimento Interno, motivo pelo qual não se abriu prazo, nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, para o oferecimento de emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A maior parte das proposições que ora nos cabe analisar trata de matérias análogas, relativas ao Sistema Financeiro da Habitação, quais sejam: transferência dos imóveis (transferência dos financiamentos), índice de

reajuste das prestações, reajuste e amortização do saldo devedor, Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS.

Tal é o caso da proposição principal, e de 28 das 39 proposições apensadas, à exceção das seguintes: PL nº 386/91, PL nº 420/91; PL nº 737/91; PL nº 1941/91; PL nº 2152/91; PL nº 2976/92; PL nº 3128/92; PL nº 3606/93; PL nº 3431/97; PL nº 6608/02 e PL nº 6612/02.

São proposições que tramitam na Casa há realmente bastante tempo: a principal data de 1989; as demais, situam-se entre os anos de 1990 e 1995.

Neste meio tempo, as matérias a que se referem estas proposições foram, em sua grande parte, tratadas por Medidas Provisórias, destacando-se a MP 1877, reeditada 41 vezes, e a MP 1981, reeditada 54 vezes.

Finalmente, no ano retrasado, o Congresso Nacional houve por bem apreciar definitivamente a matéria, e a MP 1981-54 foi transformada no Projeto de Lei de Conversão 11/2000, o qual veio a tornar-se a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

A referida Lei nº 10.150, de 2000, dispôs sobre a novação de dívidas e responsabilidade do Fundo de Compensação de Variação Salarial – FCVS, e, ainda, alterou a seguinte legislação:

- Decreto-lei nº 2406/88 (Transfere a gestão do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), do Banco Central do Brasil para o Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente e dá outras providências);
- Lei nº 8004/90 (Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências);
- Lei nº 8100/90 (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);

- - Lei nº 8692/93 (Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências).

Não será demasiado recordar, ainda, que esta Casa aprovou, e hoje se encontra sob a apreciação do Senado Federal, o PL nº 77, de 1995, que “dispõe sobre as transferências no Sistema Financeiro da Habitação – SFH”. Este projeto regula, de maneira mais abrangente do que a Lei nº 10.150, todas as matérias que são objeto da maior parte das proposições que ora analisamos.

Dessa maneira, estas proposições, embora atendam aos pressupostos de constitucionalidade e juridicidade, encontram-se vazadas em inadequada técnica legislativa, mesmo porque, muito anteriores à Lei complementar nº 95/98. No mérito, ao tempo que nos chegam para análise, perderam a razão de ser, porquanto, como se viu, tratam de matérias que acabam de ser, recentemente, apreciadas e disciplinadas não só pela Câmara, através do PL nº 77/95, como pelo Congresso Nacional, por meio da Lei nº 10.150/00, motivo pelo qual não devem prosperar.

Assim, resta-nos apreciar as onze proposições que excetuamos anteriormente, por tratarem de matérias diversas daquelas até agora mencionadas.

O PL nº 420/91 estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas, bem como perante as exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados. O PL nº 2152/91 disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo SFH.

O construtor, de acordo com legislação civil, já é responsável pela obra. O prazo de cinco anos do art. 1245 do Código Civil, relativo à responsabilidade do construtor pela solidez e segurança da obra efetuada, é de garantia e não de prescrição ou decadência. Apresentados aqueles defeitos no referido período, o construtor poderá ser acionado no prazo prescricional de vinte anos - Súmula 194 do STJ. Esta responsabilidade vale inclusive para os imóveis financiados pelo SFH.

Quanto ao agente financeiro, não nos parece deva o mesmo ser solidariamente responsável, a menos, evidentemente, que tenha participação direta na escolha de quem executará a obra ou tenha efetiva participação na fiscalização de sua execução. Caso contrário, o agente financeiro nada mais faz do que liberar os recursos contratados para a obra.

Assim, estes projetos não devem prosperar.

O PL nº 737/91, o PL nº 2976/92 e o PL nº 3431/97 visam estabelecer a suspensão do pagamento das prestações relativas ao financiamento de imóvel pelo SFH quando o mutuário estiver desempregado ou em estado de invalidez temporária.

São proposições indiscutivelmente relevantes do ponto de vista social, inclusive como destacado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior. A esse respeito, talvez fosse conveniente que a Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público houvesse se manifestado (inclusive porque se discute matéria ligada à Lei nº 7998/90 – seguro-desemprego). Cabe-nos, contudo, regimentalmente, analisar estas proposições de acordo com a competência desta comissão. Neste caso, o aspecto relevante seria o atinente ao direito contratual (direito civil), na medida em que se discute a suspensão de prestações atreladas a um contrato de financiamento.

Sob este prisma, as proposições não se mostram convenientes, porquanto acarretariam uma ruptura do pacto firmado entre as partes, em virtude de disposições de ordem legal e cogente, sem levar em consideração o equilíbrio do sistema de financiamento habitacional, como um todo, ou, ao menos, prever mecanismos que o garantissem.

O PL nº 1941/91 proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, motéis e clubes privados.

Não nos parece deva prosperar este projeto. Os recursos do SFH, segundo orientação do Banco Central, têm percentuais de aplicação definidos, dos quais 65 ou 70% destinam-se à construção habitacional, como não poderia deixar de ser. Assim, parece razoável que a menor parte destes recursos seja destinada a outros imóveis, também importantes para o desenvolvimento nacional, tais como shopping-centers e outros imóveis comerciais, além de construções que alavancam destinos turísticos. Não se deve olvidar, finalmente, que o custo financeiro dos recursos destinados a estes imóveis é maior do que aquele destinado à habitação, o que é interessante para o sistema da habitação.

O PL nº 3128/92 determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

Não é razoável a proposição. A construção de imóveis deve obedecer ao planejamento urbano e às posturas municipais de cada localidade, motivo pelo qual o projeto seria uma interferência indevida no sistema de financiamento e construção habitacional. A par disso, a determinação do projeto

representaria, indiscutivelmente, um inoportuno encarecimento das obras financiadas pelo SFH.

Analisemos os PLs nºs 386/91, 3606/93 e 6608/02.

O PL nº 386/91 proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária vinculado ao SFH, definindo que as cobranças sejam executadas conforme a Lei nº 5.741/71 ou na forma do Código de Processo Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado. O PL nº 3606/93 determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora. O PL nº 6608/02 também visa garantir a aplicação das normas do Código de Processo Civil na execução em face dos mutuários inadimplentes ocupantes do imóvel financiado.

Cuida-se, basicamente, de saber se a chamada “execução extrajudicial” prevista pelo Decreto-lei nº 70/66 seria inconstitucional.

Tenho para mim que esta execução não fere a carta Política, e, nesse passo, valho-me do entendimento já esposado pelo ilustre Ministro Waldemar Zveiter, do Superior Tribunal de Justiça, o qual defende a constitucionalidade baseado nos seguintes argumentos (em Anais do Seminário “Aspectos jurídicos e econômicos do crédito imobiliário”, promovido pelo Centro de Debates e Estudos do Tribunal de Alçada Civil do Rio de Janeiro, setembro de 1994, p. 50):

“1º) Ao devedor hipotecário está assegurado o direito de propor as ações cabíveis (consignatória, prestação de contas, ou qualquer outra) sempre que entender lesado o seu direito individual;

2º) Só não haveria o controle jurisdicional se o próprio texto de lei assim dispusesse;

3º) O Decreto-lei nº 70/66 possibilita a purgação do débito, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, sem prejuízo do recurso ao Poder Judiciário;

4º) O Decreto-lei nº 70/66, art. 40, impõe rigorosa sanção ao agente fiduciário que não agir legalmente;

5º) O devedor, antes do início da execução, conforme o disposto no art. 31, quando tiver fundada razão para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito no contrato, poderá pedir ao juízo competente sua destituição (art. 41, § 1º).”

Assim, não me parece que estas proposições devam prosperar.

Finalmente, verifiquemos o PL 6612/02.

Em que pese a boa vontade que a inspira, esta proposição parece pecar pelo seu caráter programático, de poucos efeitos práticos, porquanto não basta a lei garantir a renegociação das dívidas dos mutuários desempregados para que esse grave problema seja equacionado.

Em face de todo o exposto, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa, e, no mérito, pela rejeição do PL nº 4101, de 1989 (principal), e pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa, e, no mérito, pela rejeição de todas as proposições a ele apensadas.

Sala da Comissão, em de de 2002.

DEPUTADO EDMAR MOREIRA
RELATOR