



APENSADOS

CÂMARA DOS DEPUTADOS

DESARQUIVADO

AUTOR:

(DO SR. JOÃO PIZZOLATTI)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990.

DESPACHO: 18/06/98 - (AS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 17 / 7 / 98

REGIME DE TRAMITAÇÃO
ORDINÁRIA

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		

DE 1998

4.625

PROJETO DE LEI Nº

CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 4.625, DE 1998
(DO SR. JOÃO PIZZOLATTI)

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990.

(ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

As Comissões Art. 24 II
Desenvolvimento Urbano e Interior
Finanças e Tributação (Mérito)
Constituição e Justiça e de Redação
Em 18-06-98 PRESIDENTE

4625
PROJETO DE LEI Nº , DE 1998

(Do Sr. João Pizzolatti)

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Aplica-se o disposto nesta lei aos contratos de financiamento habitacional concedidos aos mutuários finais, assinados a partir de 31 de março de 1990, sem cláusula de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais para o saldo devedor residual, e que tenham saldo devedor corrigido com base na Taxa Referencial - TR.

Art. 2º Os saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional referidos no artigo anterior são reduzidos em proporção equivalente ao quociente entre o índice acumulado da TR - Taxa Referencial e o do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, no período considerado entre 01 de julho de 1994 ou a data de assinatura do contrato, se esta for mais recente, e a data do primeiro vencimento da prestação mensal após a publicação desta lei.

Art. 3º As instituições financiadoras poderão diferir o abatimento determinado por esta lei em até dez semestres.

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



JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, ao estabelecer as bases do financiamento habitacional, elegeu como uma das diretrizes principais do novo sistema por ela instituído a manutenção do poder aquisitivo das fontes de recursos e dos valores aplicados em financiamentos habitacionais. A instrumentação desta diretriz consubstanciou-se na criação de um indexador único para o Sistema Financeiro da Habitação, a Unidade Padrão de Capital - UPC, que corrigia os valores nominais de todos os depósitos e aplicações do Sistema. Assim, tanto os recursos das cadernetas de poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS quanto os empréstimos e financiamentos concedidos pelos agentes financiadores tinham nesse indexador seu denominador comum.

É fundamental ressaltar não apenas a existência de um indexador único como o fato deste indexador ser calculado com base na desvalorização da moeda, pois não era outra sua finalidade senão a manutenção do poder aquisitivo dos recursos operados pelo SFH.

Entretanto, em 1991, por intermédio da Medida Provisória nº 294, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências", posteriormente convertida na Lei nº 8.177, de 31 de março de 1991, também conhecida como Plano Collor II, o Governo Federal instituiu a Taxa Referencial - TR. Instituiu também a TRD - Taxa Referencial Diária, correspondendo seu valor diário à distribuição *pro rata die* da TR fixada para o mês corrente.

A Taxa Referencial, segundo o art. 1º da Lei nº 8.177, seria *"calculada a partir da remuneração mensal média, líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com metodologia a ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional"*. Trata-se, portanto, de uma taxa de juros estipulada pelo mercado, na qual estão incluídas **a expectativa de inflação, o efeito do controle dos meios de pagamento (depósitos compulsórios) e a remuneração do poupador (juros)**.

Pois bem, o art. 12 da referida lei estabeleceu que os recursos da caderneta de poupança seriam remunerados mediante a aplicação de uma taxa de remuneração básica correspondente à acumulação das TRD do período e por uma taxa adicional de juros de meio por cento ao mês. Para o FGTS, estabeleceu-se a taxa aplicável à remuneração básica da caderneta de poupança e mais os juros previstos na legislação específica. Finalmente, completando o círculo, o art. 15, determinou que *"para os contratos já existentes, contendo cláusula expressa de utilização da Unidade Padrão de Capital (UPC) como fator de atualização, esta passa a ser atualizada mediante a aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia primeiro"*.

Introduziu-se desta maneira a perversão do indexador do Sistema Financeiro da Habitação e, embora o Supremo Tribunal Federal tenha posteriormente derrubado a vigência de alguns dispositivos da lei, prevaleceu a aplicação da TR nos contratos de financiamento habitacional.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



O advento do Plano Real, em julho de 1994, veio a tornar dramática a situação destes contratos, pois, objetivando controlar a demanda decorrente da estabilização da moeda, a política econômica do Governo, mediante a aplicação de depósitos compulsórios, elevou exageradamente os juros de curto prazo. O efeito conjuntural desse arrocho monetário, por intermédio da metodologia de cálculo da TR, transferiu-se integralmente, e de forma definitiva, para os saldos devedores dos contratos habitacionais.

O quadro abaixo demonstra a discrepância entre a correção monetária baseada na TR e a inflação medida pelo INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, no período de julho de 1994 a abril de 1998.

VARIAÇÃO DA TR E DO INPC NO PERÍODO ENTRE 01/07/94 E 30/04/98

PERÍODO / ÍNDICE	1994	1995	1996	1997	1998 (até abril)	TOTAL*
TR (A)	24,97	31,62	9,59	9,79	2,99	103,82
INPC (B)	19,8	21,98	9,12	4,37	2,35	70,34
A/B*	4,32	7,9	0,43	5,19	0,63	19,66

* Calculado mediante a aplicação de índices.

Como se verifica, no período entre julho de 1994 e abril de 1998, o reajuste acumulado com base na TR superara em quase vinte por cento o acumulado correspondente ao INPC, fato que nos levaria a considerar para um contrato com estas características um desconto de 16,43% sobre o saldo devedor atual para equipará-lo ao reajuste baseado no INPC.

Dois outros fatores vieram contribuir para a atual situação dos contratos habitacionais: a proibição de cobertura de FCVS para os contratos firmados a partir de 30 de abril de 1993¹, com o conseqüente refinanciamento do saldo devedor residual ao mutuário num prazo igual à metade do prazo original; e os efeitos negativos do Plano Real sobre o emprego e os salários.

A correção monetária com base na TR, combinada com a responsabilização do mutuário pelo saldo devedor residual, com a equivalência salarial, ainda garantida na maioria dos contratos habitacionais, e com as reduções salariais resultantes da política econômica do Real, configuram um quadro de crise anunciada do Sistema, cujos sintomas já são perceptíveis e estão a requerer imediata solução.

O fato é que em razão da correção dos saldos devedores pela TR, em proporções exorbitantes, em contrapartida à garantia fornecida pela equivalência salarial, numa conjuntura de salários estagnados, resultando em prestações proporcionalmente deprimidas em relação ao valor teórico do plano de pagamentos, o Sistema Financeiro da Habitação encontra-se administrando uma grande quantidade de créditos nos quais o saldo devedor contábil do financiamento já supera, de muito, o valor de mercado do imóvel. Ora, se prestação efetivamente paga não tem como amortizar o

¹ De acordo com a Resolução nº 1.980, de 30/04/93, do Banco Central do Brasil



CÂMARA DOS DEPUTADOS



saldo devedor corrente, cuja tendência é tornar-se cada vez maior, e este crescimento extraordinário do saldo devedor já evidencia a impossibilidade de o mutuário, ao final do prazo contratual, refinanciar o saldo devedor residual, por absoluta insuficiência de capacidade de pagamento, estamos inexoravelmente caminhando para o impasse, o mais tardar, ao final do contrato.

Restará, então, ao agente financiador duas alternativas: conceder um substancial desconto, que viabilize o refinanciamento, ou retomar o imóvel, para alienação. Neste caso, como o saldo devedor é superior ao valor de mercado, haverá certamente a geração de um prejuízo contábil. O agente financiador terá cometido uma "violência" contra uma família sem, entretanto, evitar a perda.

A questão que se levanta, portanto, é: por que não adotar medidas de prevenção e promover imediatamente o ajuste destes contratos, proporcionando tranquilidade à família brasileira e concedendo prazo às instituições financeiras para absorverem uma perda que já se configura líquida e certa? Certamente será melhor para o sistema financeiro nacional que manter saldos de financiamentos impagáveis e uma saúde financeira duvidosa. É o que pretendemos com esta proposição.

Por todo o exposto, solicitamos aos nobres pares desta Casa o apoio no sentido de aperfeiçoar e aprovar a presente proposta.

Sala das Sessões, em 18 de 06 de 1998.

Deputado João Pizzolatti

80138400.044



LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

INSTITUI A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE INTERESSE SOCIAL, O SISTEMA FINANCEIRO PARA A AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, CRIA O BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), E SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, AS LETRAS IMOBILIÁRIAS, O SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º - O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º - O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

- I - do Banco Nacional da Habitação;
- II - do serviço Federal de Habitação e Urbanismo;
- III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

Art. 3º - Os órgãos federais enumerados no artigo anterior exercerão de preferência atividade de coordenação, orientação e assistência técnica e financeira, ficando reservadas:

- I - aos Estados e Municípios, com a assistência dos órgãos federais, a elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução dos seus problemas habitacionais;

.....
.....

LEI Nº 8.177, DE 01 DE MARÇO DE 1991

ESTABELECE REGRAS PARA A
DESINDEXAÇÃO DA ECONOMIA, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - O Banco Central do Brasil divulgará Taxa Referencial - TR, calculada a partir da remuneração mensal média líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimento, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com metodologia a ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, no prazo de sessenta dias, e enviada ao conhecimento do Senado Federal.

§ 1º - (Revogado pela Lei número 8.660, de 28/05/1993).

§ 2º - As instituições que venham a ser utilizadas como bancos de referência, dentre elas, necessariamente, as dez maiores do país, classificadas pelo volume de depósitos a prazo fixo, estão obrigadas a fornecer as informações de que trata este artigo, segundo normas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, sujeitando-se a instituição e seus administradores, no caso de infração às referidas normas, às penas estabelecidas no art. 44 da Lei número 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

§ 3º - Enquanto não aprovada a metodologia de cálculo de que trata este artigo, o Banco Central do Brasil fixará a TR.

.....

Art. 12 - Em cada período de rendimento, os depósitos de poupança serão remunerados:

I - como remuneração básica, por taxa correspondente à acumulação das TRD, no período transcorrido entre o dia do último crédito de rendimento, inclusive, e o dia do crédito de rendimento, exclusive;

II - como adicional, por juros de meio por cento ao mês.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI



§ 1º - A remuneração será calculada sobre o menor saldo apresentado em cada período de rendimento.

§ 2 - Para os efeitos do disposto neste artigo, considera-se período de rendimento:

I - para os depósitos de pessoas físicas e entidades sem fins lucrativos, o mês corrido, a partir da data de aniversário da conta de depósito de poupança;

II - para os demais depósitos, o trimestre corrido a partir da data de aniversário da conta de depósito de poupança.

§ 3º - A data de aniversário da conta de depósito de poupança será o dia do mês de sua abertura, considerando-se a data de aniversário das contas abertas nos dias 29, 30 e 31 como o dia 1 do mês seguinte.

§ 4º - O crédito dos rendimentos será efetuado:

I - mensalmente, na data de aniversário da conta, para os depósitos de pessoa física e de entidades sem fins lucrativos; e

II - trimestralmente, na data de aniversário no último mês do trimestre, para os demais depósitos.

.....

Art. 15 - Para os contratos já existentes, contendo cláusula expressa de utilização da Unidade-Padrão de Capital - UPC como fator de atualização, esta passa a ser atualizada mediante a aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia primeiro.

.....

.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA
TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS
PROJETO DE LEI Nº 4.645/98

Nos termos do art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 09 de novembro de 1998, por cinco sessões. Esgotado o prazo não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 20 de novembro de 1998


Eloízio Neves Guimarães
Secretário



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado João Pizzolatti

Defiro em parte. Desarquivem-se as seguintes proposições, juntamente com as que eventualmente estejam a elas apensadas: PEC nº 257/95, PLs nºs 1347/95, 1708/96, 2201/96, 2433/96, 2434/96, 2812/97, 2813/97, 2940/97, 4472/98, 4625/98, PLPs nºs 119/96, 231/98 e 238/98. Indefiro o pedido quanto ao PRC nº 79/96 e quanto aos PLs nºs 1707/96 e 3505/97, porque já foram desarquivados. Outrossim, indefiro o pedido quanto aos PLs nºs 3506/97 e 4626/98, que foram arquivados definitivamente, nos termos dos arts. 58, § 4º, e 164, § 4º do RICD, respectivamente. Oficie-se ao requerente e, após, publique-se.

Em 30/06/99

PRESIDENTE

REQUERIMENTO 14/99
(Do Sr. João Pizzolatti)

Requer o desarquivamento de proposições.

Senhor Presidente,

Nos termos do art. 105, parágrafo único, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requero a Vossa Excelência o desarquivamento das proposições de minha autoria, a seguir relacionadas:

PEC nº 00257/95
PL nº 01347/95
PL nº 01707/96
PL nº 01708/96
PL nº 02201/96
PL nº 02433/96
PL nº 02434/96
PL nº 02812/97
PL nº 02813/97
PL nº 02940/97
PL nº 03505/97
PL nº 03506/97
PL nº 04472/98
PL nº 04625/98
PL nº 04626/98
PLP nº 00119/96
PLP nº 00231/98
PLP nº 00238/98
PRC nº 00079/96

Sala das Sessões, em 30 de JUNHO de 1999


Deputado **JOÃO PIZZOLATTI**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

06/04/2004
15:42

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DESIGNAÇÃO DE RELATOR

Designo relator da seguinte proposição o senhor Deputado Ary Vanazzi.

PROJETO DE LEI Nº 4.625/98 - do Sr. João Pizzolatti - que "Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990."

Em 06 de abril de 2004



Silas Câmara
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 4.625/98

Nos termos do art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, a Sra. Presidente da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior determinou a abertura e divulgação, na Ordem do Dia das Comissões, de prazo para recebimento de emendas (5 sessões), no período de 14/08/2003 a 21/08/2003. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas.

Sala da Comissão, em 22 de agosto de 2003.



James Lewis Gorman Júnior
Secretário



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.625, DE 1998

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990.

Autor: Deputado João Pizzolatti

Relator: Deputado Ary Vanazzi

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela traz regra destinada aos contratos de financiamento habitacional concedidos aos mutuários finais, assinados a partir de 31 de março de 1990, sem cláusula de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS): os saldos devedores são reduzidos em proporção equivalente ao quociente entre o índice acumulado da Taxa Referencial (TR) e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), considerado o período entre 01 de julho de 1994 ou a data de assinatura do contrato, se esta for mais recente, e a data do primeiro vencimento da prestação mensal após a publicação da lei que vier a ser gerada a partir da proposta em exame. Prevê que as instituições financiadoras poderão diferir esse abatimento em até dez semestres.

Na Justificação, o ilustre Autor traz uma explicação detalhada das razões que fundamentam sua proposição:

1. nas origens do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que remontam à Lei 4.380/64, a Unidade Padrão de Capital (UPC) era o parâmetro usado para a correção das cadernetas de poupança, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e dos financiamentos realizados no âmbito do sistema;



93A4E24028



2. a Lei 8.177/91 instituiu a TR, "calculada a partir da remuneração mensal média, líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com metodologia a ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional", taxa que, portanto, é estipulada pelo mercado e inclui a expectativa de inflação, o efeito do controle dos meios de pagamento (depósitos compulsórios) e a remuneração do poupador (juros);
3. a Lei 8.177/91 instituiu, também, a Taxa Referencial Diária (TRD), correspondendo seu valor diário à distribuição *pro rata die* da TR fixada para o mês corrente, e determinou que: a) os recursos da caderneta de poupança seriam remunerados mediante a aplicação de uma taxa de remuneração básica correspondente à acumulação das TRD do período e por uma taxa adicional de juros de meio por cento ao mês; b) os recursos do FGTS teriam a remuneração básica da caderneta de poupança, mais os juros previstos na legislação específica;
4. a mesma lei estabeleceu que "para os contratos já existentes, contendo cláusula expressa de utilização da Unidade Padrão de Capital (UPC) como fator de atualização, esta passa a ser atualizada mediante a aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia primeiro";
5. o advento do Plano Real em julho de 1994 gerou a elevação dos juros de curto prazo, elevação transferida de forma definitiva, por meio da metodologia de cálculo da TR, aos saldos devedores dos contratos habitacionais;
6. havia, em 1998, uma grande discrepância entre a correção monetária baseada na TR e a inflação medida pelo INPC;
7. a correção monetária com base na TR, associada com a proibição de cobertura do saldo residual dos contratos pelo FCVS a partir de 1993 e com as reduções salariais resultantes da política econômica, configuraram um quadro de crise para o SFH;
8. o SFH administrava, em 1998, uma grande quantidade de créditos nos quais o saldo devedor contábil do financiamento supera em muito o valor de



93A4E24028



mercado do imóvel, imóvel que, vale lembrar, como regra, constitui a própria garantia do financiamento.

Em legislaturas passadas, a proposição em tela chegou a receber dois pareceres favoráveis nesta Comissão, respectivamente do Deputado João Mendes e do Deputado Adolfo Marinho, mas não chegou a ser votada.

No prazo regimental, o projeto de lei não recebeu emendas nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão pronunciar-se sobre o mérito do projeto de lei, tendo em vista sua competência regimental para tratar das propostas afetas a "habitação e sistema financeiro da habitação", bem como das implicações dessas propostas no desenvolvimento urbano de uma forma geral.

A proposta trazida pelo PL 4.625/98, qual seja, a de expurgar dos contratos a parcela excedente à variação da inflação, busca um reequilíbrio das relações contratuais entre agentes financeiros e mutuários finais ou, em palavras mais simples, objetiva fazer com que os financiamentos habitacionais tornem-se pagáveis.

O quadro apresentado pelo ilustre Autor da proposição em relação às distorções existentes no SFH, especialmente no que toca a saldos devedores que nunca poderão ser quitados pelos mutuários, parece bastante consistente. Não obstante o inegável mérito dessa preocupação, cabe ponderar se a medida proposta é adequada, hoje, para solucionar o problema.

Para decisão sobre a matéria, faz-se necessário analisar a discrepância entre o reajuste monetário baseado na TR e a inflação medida pelo INPC. Elaborou-se uma tabela comparativa entre os dois índices.



93A4E24028



VARIAÇÃO DA TR E DO INPC NO PERÍODO 07/1994 A 12/2003

	1994 ¹	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
TR (A)	24,97	31,62	9,59	9,79	7,79	5,74	2,05	2,25	2,79	4,57	153,00
INPC (B)	19,80	21,98	9,12	4,37	2,49	8,43	5,27	9,44	14,74	10,38	269,86
A - B	5,17	9,64	0,47	5,42	5,30	(2,69)	(3,22)	(7,19)	(11,95)	(5,81)	(116,86)
A/B	$\{[(153,00/100)+1] + [(-269,86/100) + 1] - 1\} \cdot 100$										(16,8%)

¹ A partir de julho de 1994.

Diante dessa tabela, fica evidente que a situação exposta pelo nobre Autor em relação ao diferencial entre a TR e o INPC não é mais a mesma. A partir de 1999, a variação anual da TR passa a ser inferior à variação do INPC. Trata-se da consequência direta da intervenção governamental sobre a TR, certamente promovida, entre outros motivos, pela relação desse índice com os financiamentos habitacionais.

Atualmente, a medida prevista pelo projeto viria a prejudicar os mutuários e não a beneficiá-los, uma vez que a variação do INPC foi superior à variação da TR, computado o período entre julho de 1994 e dezembro de 2003.

Assim, não se sustenta mais a proposta contida no projeto de lei, não obstante se saber que ainda existem inúmeros problemas relacionados aos desequilíbrios contratuais no âmbito dos financiamentos pelo SFH, na maior parte das vezes referentes aos contratos, sem proteção do FCVS, nos quais se aplicou a regra da equivalência salarial para as prestações mensais.

A princípio parece não haver solução única para esses problemas, que possa ser aplicada de forma universal. Aliás, medidas que pretendam beneficiar todo o universo dos mutuários, sem levar em conta as situações individuais, devem ser analisadas com cautela. A constatação da real capacidade de pagamento dos mutuários deve ser um requisito para o acesso às medidas que venham a ser estabelecidas em seu favor.



93A4E24028



Ademais, tramita nesta Casa o Projeto de Lei nº 207, de 1999, que, juntamente com dois apensos, pretende estabelecer condições para a quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato. O processo encontra-se na CDU, sob a minha relatoria, tendo recebido parecer favorável com substitutivo. Aberto o prazo regimental, foram apresentadas emendas ao substitutivo, razão pela qual a proposição retornou, para me pronunciar sobre as referidas emendas. O referido projeto de lei e os seus apensos querem solucionar o problema dos saldos devedores remanescentes encontrados ao final do prazo de amortização dos contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS, tratando a questão em foco de forma mais abrangente, levando em conta o necessário equilíbrio do sistema.

Assim, como o PL nº 207/99 trata o assunto de forma mais ampla, entendo que a sua aprovação, atenderá, em linhas gerais, o proposto pelo nobre Autor do projeto de lei aqui em exame.

Diante do exposto, sou pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 4.625, de 1998.

É o Voto.

Sala da Comissão, em 07 de *Julho* de 2004.

Ary Vanazzi
Deputado Ary Vanazzi
Relator

2004_4879_Ary Vanazzi.037



93A4E24028



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.625, DE 1998

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 4.625/1998, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ary Vanazzi.

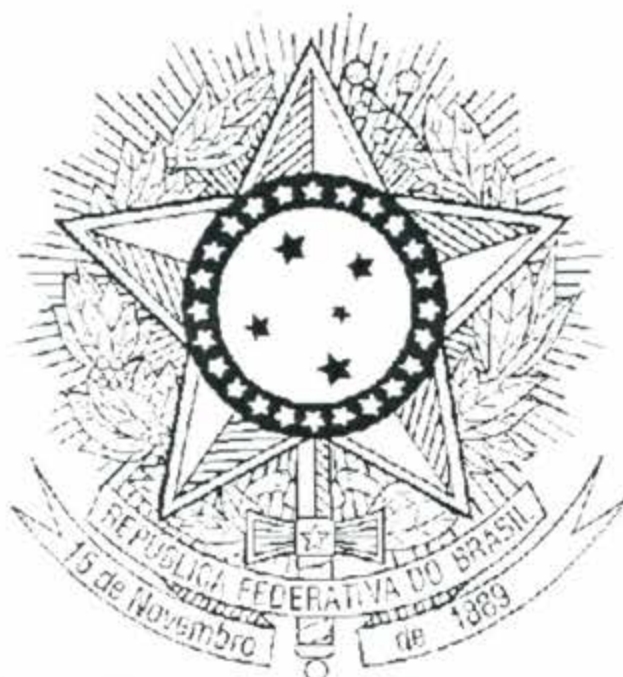
Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Silas Câmara - Presidente, Ary Vanazzi, Claudio Cajado, Dr. Evilásio, Eliseu Moura, Fátima Bezerra, Inácio Arruda, Joaquim Francisco, Jorge Alberto, Maria Helena, Mauro Benevides, Paulo Gouvêa, Pedro Fernandes, Ricardo Izar, Romel Anizio, Terezinha Fernandes, Zezéu Ribeiro, Leonardo Picciani, Pastor Frankembergen e Sebastião Madeira.

Sala da Comissão, em 20 de outubro de 2004.



Deputado SILAS CÂMARA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.625-A, DE 1998

(Do Sr. João Pizzolatti)

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEPUTADO ARY VANAZZI)

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.625, DE 1998

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir 31 de março de 1990.

Autor: Deputado **JOÃO PIZZOLATTI**

Relator: Deputado **FERNANDO CORUJA**

I - RELATÓRIO

Em 18 de junho de 1998, o ilustre Deputado João Pizzolatti formalizou proposição com o objetivo indicado na ementa acima, visando a adequar os encargos gerados pelos financiamentos habitacionais em razão das distorções ocasionadas pelas alterações nos índices e coeficientes de correção dos valores pela legislação superveniente.

Com base nas avaliações empreendidas sobre a evolução da TR (taxa referencial) e INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), no período julho de 1990 a abril de 1998, o autor caracteriza um quadro de progressivo gravame sobre os mutuários.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, após análise calcada numa série de elementos objetivos, opinou pela rejeição do projeto de lei.

Nesta Comissão de Finanças e Tributação – CFT, encerrado o prazo regimental, não foram apresentadas emendas à proposição.



6D5D6F2454



É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nos termos do que estabelece o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, cabe à CFT, além do exame de mérito, nas matérias em que este seja pertinente, apreciar as proposições quanto à sua adequação orçamentária e financeira. Isso envolve avaliar a compatibilidade do projeto de lei com a lei orçamentária anual, com a lei de diretrizes orçamentárias – LDO e com o plano plurianual – PPA.

No que se refere ao exame de adequação, adota-se o entendimento de que, em relação ao PPA e à LDO, deva ser realizado inclusive no caso das proposições que não importem aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, visto que tais instrumentos contêm diretrizes, programas e metas de políticas públicas que excedem o conteúdo programático dos orçamentos da União.

Do exame do Projeto de Lei n.º 4.625-A, de 1998, percebe-se que, embora parte de suas disposições possam não ter repercussões imediatas na Lei Orçamentária Anual vigente – Lei n.º 11.100, de 25.1.2005 –, por elevação nas despesas ou redução nas receitas públicas nela previstas, as normas relativas às mudanças nas fórmulas de correção dos contratos de financiamento habitacional podem ter efeitos significativos sobre os agentes financeiros – inclusive sobre a Caixa Econômica Federal em sua condição de agência financeira oficial de fomento e de aplicadora de recursos do FGTS –, com o agravante de que tais impactos não se acham calculados ou estimados na proposição.

A par do fato de a proposição não apontar, especificamente, as leis que ficam alteradas por suas normas – o que seria exigível no contexto da ordem jurídica instituída pelas Leis Complementares de n.ºs 95, de 1998, e 107, de 2001 –, criam-se benefícios sem a definição de quem arcará com os custos respectivos, o que significa, caso o Estado institua tal norma, que ele ficará responsável pelos ressarcimentos devidos a terceiros prejudicados, já que, no



6D5D6F2454



caso do Fundo de Compensação das Variações Salariais – mencionado no art. 1.º do projeto de lei –, em relação ao qual os benefícios da proposição representam uma extensão, o Tesouro Nacional responde pelos custos residuais.

Quanto ao exame do Projeto de Lei n.º 4.625-A, de 1998, em relação à sua compatibilidade com o PPA, aprovado pela Lei n.º 10.933, de 11.8.2004, não foi constatada a existência de conflitos diretos. Isso ocorre, inclusive, pela constatação de que a proposição não define programas ou prioridades, limitando-se a instituir benefícios que, teoricamente, representariam custos apenas para as instituições financeiras, respeitando, portanto, o âmbito normativo atribuído ao PPA pela Constituição.

No que se refere à LDO relativa ao exercício de 2005 – Lei n.º 10.934, de 11.8.2004 –, o benefício previsto no art. 2.º da proposição em análise conflita com o que estabelece o art. 94, parágrafo único, que estabelece: “Aplica-se à lei ou medida provisória que conceda ou amplie incentivo ou benefício de natureza financeira as mesmas exigências referidas no *caput* [atender as exigências do art. 14 da LRF], podendo a compensação, alternativamente, dar-se mediante o cancelamento, pelo mesmo período, de despesas em valor equivalente”. Na medida em que o *caput* do art. 14 da LRF exige a apresentação de estimativa do impacto orçamentário e financeiro no exercício e nos dois seguintes, e que o PL n.º 4.625-A, de 1998, não se acha instruído com tais elementos, fica evidenciada a incompatibilidade da proposição com a LDO.

Além disso, importa ter em conta também o art. 93 da LDO para 2005, de observação obrigatória pelas agências oficiais de fomento, que estabelece que “os encargos dos empréstimos e financiamentos concedidos pelas agências não poderão ser inferiores aos respectivos custos de captação e de administração, ressalvado o previsto na Lei n.º 7.827, de 27.9.1989 [lei relativa aos fundos constitucionais]”.

Diante do exposto, somos pela INCOMPATIBILIDADE E INADEQUAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA do Projeto de Lei n.º 4.625-A, de 1998, em relação à Lei Orçamentária Anual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias, e pela sua NÃO-IMPLICAÇÃO em relação ao Plano Plurianual.



Em razão disso, tendo em vista o disposto no art. 10 da Norma Interna da Comissão, fica prejudicada a apreciação da proposição quanto ao mérito.

Sala da Comissão, em 29 de março de 2005.

Deputado FERNANDO CORUJA
Relator

PL 4.625 - 1998.sxw



6D5D6F2454



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.625-B, DE 1998

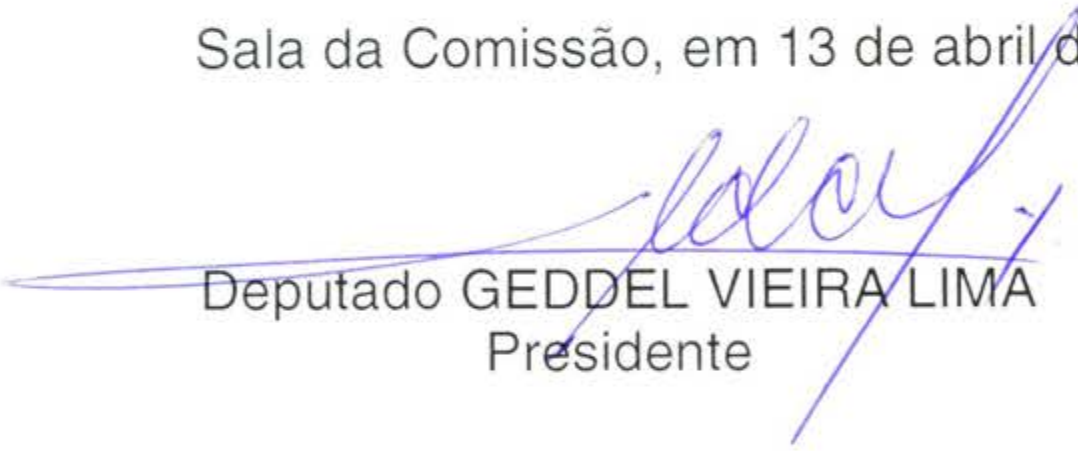
III - PARECER DA COMISSÃO

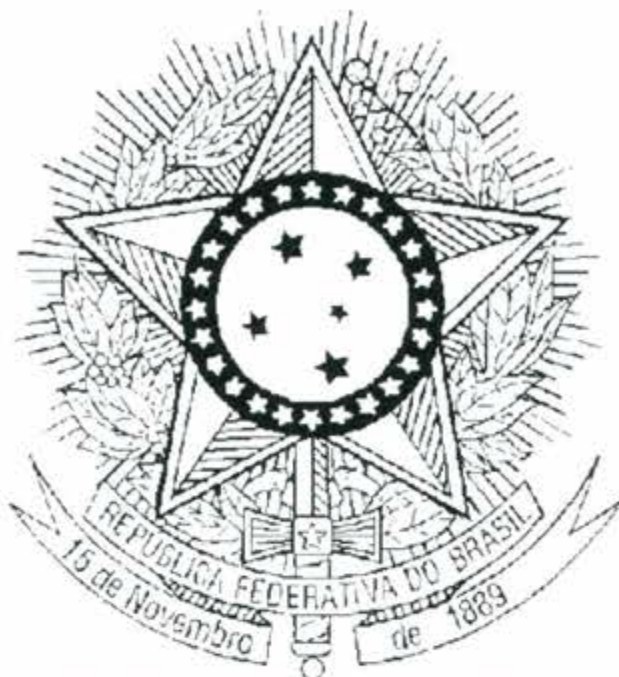
A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 4.625-A/98, nos termos do parecer do relator, Deputado Fernando Coruja.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Geddel Vieira Lima, Presidente; Eduardo Cunha, Luiz Carlos Hauly e Carlito Merss, Vice-Presidentes; Coriolano Sales, Delfim Netto, Félix Mendonça, Fernando Coruja, Francisco Dornelles, Gonzaga Mota, João Magalhães, José Carlos Machado, José Militão, José Pimentel, Luiz Carreira, Marcelino Fraga, Max Rosenmann, Moreira Franco, Mussa Demes, Nazareno Fonteles, Osório Adriano, Pauderney Avelino, Pedro Novais, Roberto Brant, Silvio Torres, Vignatti, Wasny de Roure, Antonio Cambraia e Feu Rosa.

Sala da Comissão, em 13 de abril de 2005.


Deputado GEDDEL VIEIRA LIMA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.625-B, DE 1998

(Do Sr. João Pizzolatti)

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990; tendo pareceres: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. ARY VANAZZI); e da Comissão de Finanças e Tributação, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária (relator: DEP. FERNANDO CORUJA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II- Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

III- Na Comissão de Finanças e Tributação:

- parecer do relator
- parecer da Comissão