



CÂMARA DOS DEPUTADOS
(DO SR. JOSÉ JANENE)

ASSUNTO:

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no
Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

DESPACHO: ÀS COM. DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO - CONST. E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
(ART. 54) - ART. 24, II.

AO ARQUIVO em 15 de MARÇO de 19 95

DISTRIBUIÇÃO

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

Ao Sr. _____, em _____ 19 _____

O Presidente da Comissão de _____

DE 19

PROJETO N.º

95

77

CÂMARA DOS DEPUTADOS



Dispõe sobre as obrigações de sub-rogação
e obrigações no sistema financeiro da
- SFH.

(ÀS COMISSÕES DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; À DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE EDUCAÇÃO (DECF. 34) - ART. 34, II)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

As Comissões: Art. 24, II

Finanças e Tributação
Const. e Justiça e de Redação (Art. 54, RI)

Em 22 / 02 / 95

Presidente

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995.

(Do Sr. José Janene)

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no ~~SFH~~ Sistema Financeiro da Habitação. ~~SFH~~.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Ficam integralmente asseguradas aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituírem através de operações de sub-rogação de direitos e obrigações envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem.

§ 1º A participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando prevista inicialmente, não será assegurada nas sub-rogações que venham a ser efetivadas com aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou cujos prazos contratuais remanescentes sejam dilatados.

§ 2º As situações aludidas no parágrafo anterior para serem formalizadas deverão se sustentar em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que declare conhecimento de suas implicações e manifeste sua concordância.

§ 3º A parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições próprias dos novos adquirentes.

Art. 2º Nas operações de que trata esta lei, não havendo originalmente outras disposições contratuais a respeito, será permitida a cobrança, por parte dos agentes financeiros, de taxa, a título de transferência, no valor de 1% (hum por cento),



CÂMARA DOS DEPUTADOS

incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização da sub-rogação.

Art. 3º São beneficiários desta lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH.

Art. 4º Os novos adquirentes deverão atender às exigências cadastrais, bem como os demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Muitas têm sido as iniciativas parlamentares que numa visão prospectiva pretendem a reestruturação do Sistema Financeiro da Habitação de forma a capacitá-lo ao atendimento de uma realidade nacional hoje caracterizada por um enorme déficit habitacional e absoluta falta de recursos.

Entretanto, esta necessária avaliação conjuntural da situação não impede que medidas concretas sejam adotadas, de imediato, com vistas à eliminação de parte dos problemas que ainda hoje estão presentes e afligindo um grande e específico contingente de pretendentes à casa própria.

Este é o caso de milhares de adquirentes, espalhados por todo o Brasil, que não têm, ainda, sua situação regularizada.

Isto porque, tendo adquirido suas moradias de antigos mutuários do SFH, para assumirem o financiamento que ainda onera o imóvel, vêem-se confrontados com regras estabelecidas que elevam o valor das prestações comparativamente às que o



CÂMARA DOS DEPUTADOS

antigo proprietário vinha pagando, de tal forma que as mesmas ficam incompatíveis com sua renda familiar.

Isto acontece porque a grande maioria desses contratos conta com a proteção do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais para a quitação do eventual saldo devedor remanescente ao final do prazo de pagamento pactuado.

Entretanto, para a formalização junto aos agentes financeiros dessas operações de sub-rogação de direitos e obrigações, mais conhecidas como "transferências", pelas regras vigentes, leva-se em conta o saldo devedor total do financiamento, e se estabelece novas condições de financiamento para o adquirente, redundando em elevação exagerada da prestação e dos requisitos de renda familiar mínima.

Diante desse quadro, o adquirente, obviamente, se vê impossibilitado de regularizar sua aquisição junto ao agente financeiro.

A partir daí, as famílias nesta situação, passam a conviver, além das demais incertezas da vida, com vários fatores de intranquilidade. Suportando as prestações em nome dos antigos proprietários, não podem, nos casos de morte ou invalidez permanente, beneficiar-se do seguro que efetivamente pagam. Também, não dispendo do imóvel em seu nome, não contam com o amparo previsto pelo próprio SFH na ocorrência do desemprego. Suas prestações, quando reajustadas, o são por índices que não lhes dizem respeito, mas ao mutuário anterior, quebrando-se o princípio da equivalência salarial. Isto, sem contar os problemas com ficha cadastral e crédito, as dificuldades permanentes no relacionamento com os agentes financeiros, prefeituras, concessionárias de serviços públicos, etc.

Por outro lado, há que se levar em conta também, a situação de quem vendeu o imóvel. Como este, formalmente encontra-se ainda em seu nome, fica o vendedor impedido de adquirir outro imóvel, mais adequado à sua família, com financiamento pelo SFH.

Enfim, milhares de famílias brasileiras permanecem intranquílias e ainda à margem de uma necessária regularização.

A bem da verdade, este drama que afligia toda a família brasileira veio a ser reconhecido, e **em parte** sanado, pelo art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que permitiu, dentro de determinados limites, a transferência a terceiros dos direitos



CÂMARA DOS DEPUTADOS

e obrigações decorrentes de contrato celebrado no âmbito do SFH. Entretanto, estes limites, então estabelecidos, não condizem com a realidade do País, como comprova a situação ainda hoje existente.

Todo esse sofrimento e os empecilhos para solucioná-los, decorrem de uma visão distorcida do problema.

Em primeiro lugar, os responsáveis pela administração do FCVS, bem como o Banco Central, alegam que permitindo de forma ampla e ilimitada transferências que proporcionem aos novos adquirentes as mesmas condições dos contratos originais, o déficit do FCVS hoje constatado, e que chega a casa dos US\$ 20 bilhões, irá aumentar.

Na verdade, os números envolvidos neste estudo projetam o déficit do FCVS pelo seu valor máximo, isto é, consideraram-se, no caso, todos os contratos que contam com sua participação, inclusive aqueles já referidos e que se encontram, na verdade, através de operações informais, em nome de terceiros.

É bom ressaltar que dos US\$ 20 bilhões citados, US\$ 11 bilhões refletem um déficit já realizado, ou seja, relativo a contratos liquidados, e que existem estudos do Governo, em fase adiantada, que visam a equacionar o problema do FCVS de forma global, inclusive permitindo que os créditos nele habilitados pelos agentes financeiros participem do Programa Nacional de Desestatização, instituído pela Lei nº 8.031, de 12 de abril de 1990.

Em segundo lugar, tem que se levar em conta que, como qualquer outra operação de empréstimo, os financiamentos habitacionais, independentemente da época em que foram contratados e ao longo de suas vigências, o foram por prazo certo, condições financeiras e proteção definidas dentro de um risco então calculado e aceito pelos agentes envolvidos, às quais o financiado meramente aderiu.

Contra os riscos advindos da figura do financiado, a proteção do SFH sempre se resumiu aos dispositivos que permitem cobranças administrativas ou judiciais nos casos de inadimplência, ou aos seguros obrigatórios, para sua morte ou invalidez.

Nada impede, portanto, que nestes financiamentos habitacionais, se permita tão somente a substituição do devedor. Desde que respeitadas as condições



CÂMARA DOS DEPUTADOS

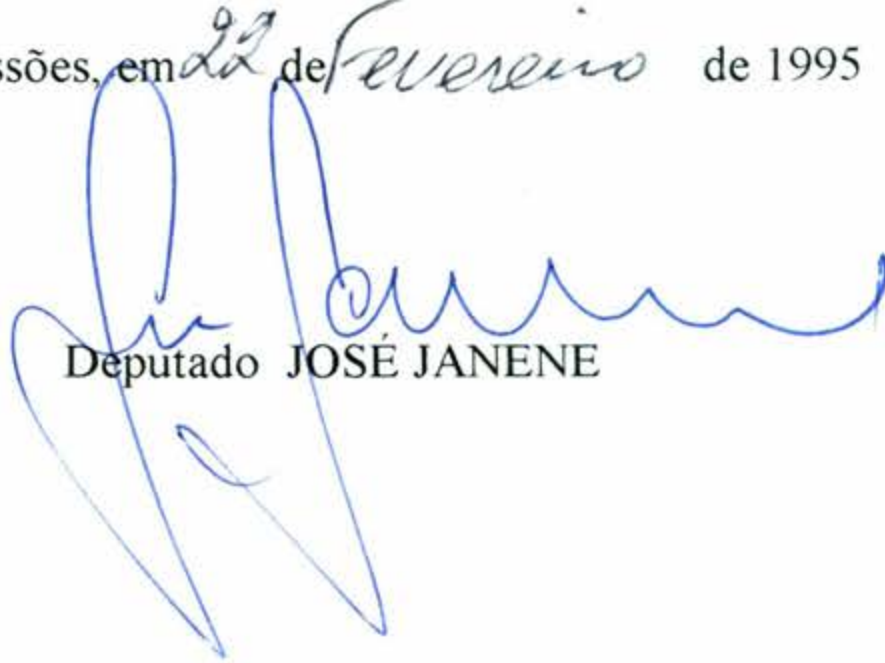
contratuais existentes e penalizadas eventuais alterações de sua estrutura financeira original, como o presente projeto de lei pretende, em nada será alterada uma situação, de resto, conjunturalmente já consolidada.

Finalmente, como já se encontra pelos fatos provado, não são os impedimentos formais impostos pelas autoridades, para a realização das transferências em questão, que irão induzir os novos adquirentes a mudar de idéia e aceitar prestações mais elevadas. O que os impede, na realidade, são forças maiores: o fantasma do desemprego, a insegurança que isto traz, e o achatamento de seus salários promovido nos últimos anos.

Enfim, a situação retratada demonstra um cruel jogo sem vencedores, onde, infelizmente, o resultado vem sendo a continuidade de uma situação aflitiva para todos aqueles cujo objetivo único é o de manter legalmente em seu poder o mínimo: a sua casa própria.

O presente projeto de lei pretende corrigir, com sua aprovação, o quadro relatado, contribuindo, e não sem tempo, para o minoramento das dificuldades que vêm penalizando grande contingente de famílias brasileiras.

Sala das Sessões, em *22* de *Fevereiro* de 1995


Deputado JOSÉ JANENE

50022707.160



LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências.

Art. 2º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I — contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento (VRF) (art. 4º);

II — contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;

III — contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 VRF.

LEI Nº 8.031, DE 12 DE ABRIL DE 1990 (*)

Cria o Programa Nacional de Desestatização, e dá outras providências.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 77/95

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10 de 1991, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 28 / 03 / 95 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 6 de abril de 1995.

Maria Linda Magalhães
Maria Linda Magalhães

Secretária



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995.

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Autor: Deputado JOSÉ JANENE

Relator: Deputado ANTONIO KANDIR

I - RELATÓRIO

Este projeto de lei, de autoria do nobre Deputado JOSÉ JANENE, objetiva assegurar, integralmente, aos novos adquirentes da casa própria, que assim se constituírem através de operações de sub-rogações de direitos e obrigações, envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do SFH, as mesmas condições dos contratos em que se sub-rogarem (art. 1º).

Entre as condições asseguradas aos novos adquirentes da casa própria, inclui-se, quando anteriormente prevista, também a participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais. Esta participação, entretanto, conforme o § 1º do art. 1º, deixaria de ser assegurada nas sub-rogações que venham a ser efetivadas com aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou cujos prazos contratuais remanescentes sejam dilatados.

Conforme o § 2º do art. 1º, as operações de sub-rogação que se formalizem com elevação do saldo devedor ou aumento do prazo, pela exclusão da participação do FCVS que acarretaria, para serem concretizadas, deverão se sustentar em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que declare conhecimento desta implicação, manifestando sua concordância.



Pelo § 3º do art. 1º, a parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições próprias dos novos adquirentes.

Estabelece ainda a proposição que, não havendo originalmente outras disposições contratuais a respeito, seja permitida a cobrança, por parte dos agentes financeiros, de taxa, a título de transferência, no valor de 1% (um por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização da sub-rogação.

Dispõe o Projeto de Lei nº 77/95, também, que são beneficiários desta lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH, e que os novos adquirentes deverão atender às exigências cadastrais, bem como aos demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH.

De acordo com o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente desta Comissão determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 28/3/95, por cinco sessões.

Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

II - VOTO DO RELATOR

A iniciativa do nobre Deputado José Janene, ao assegurar aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituírem através de operações de sub-rogação de direitos e obrigações envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem, **é do ponto de vista social, indiscutivelmente, oportuna.**

Sua adoção permitiria regularizar a aflitiva situação de enorme contingente de famílias brasileiras que, tendo adquirido suas moradias de antigos mutuários do SFH, não podem **formal e legalmente**, assumir, junto aos agentes financeiros, os respectivos financiamentos, uma vez que, para tanto, vêm-se confrontados com regras estabelecidas que elevam o valor das prestações comparativamente às que o antigo



CÂMARA DOS DEPUTADOS

proprietário vinha pagando, de tal forma que as mesmas ficam incompatíveis com sua renda familiar.

Diante deste fato, e não tendo outra saída para garantir o que lhes é de direito, - a casa própria - os novos adquirentes passam a suportar as prestações em nome dos antigos proprietários, ajustando tais operações através dos denominados "contratos de gaveta".

As famílias nesta situação, inclusive as dos que venderam os imóveis, convivem, a partir daí, com inúmeros fatores de intranquilidade como expõe, à exaustão, o autor, em sua justificativa.

Não resta dúvida, portanto, quanto ao aspecto social envolvido, a oportunidade do Projeto de Lei nº 77/95 em face da extensão de seus benefícios.

Por outro lado, fazendo nossas as palavras do ilustre autor "tem que se levar em conta que, como qualquer outra operação de empréstimo, os financiamentos habitacionais, independentemente da época em que foram contratados e ao longo de suas vigências, o foram por prazo certo, condições e proteção definidas dentro de um risco então calculado e aceito pelos agentes envolvidos, às quais o financiado meramente aderiu. Nada impede, portanto, que nestes financiamentos habitacionais se permita tão somente a substituição do devedor. Desde que respeitadas as condições contratuais existentes e penalizadas eventuais alterações de sua estrutura financeira original, **como o presente projeto de lei pretende**, em nada será alterada uma situação, de resto, conjunturalmente, consolidada."

Quanto ao aspecto acima, também concordamos com o nobre autor. Até porque, assegurando aos novos adquirentes da casa própria as mesmas condições dos contratos originais **apenas** nos casos em que a estrutura financeira dos mesmos não se altere, **o Projeto de Lei nº 77/95, estará meramente dando legitimidade à uma situação que, de fato, informalmente já se estabeleceu.**

Neste sentido, reforçando a intenção do autor, entendemos necessária a alteração do § 1º do art. 1º de seu projeto, de modo a deixar claro que não só a participação do FCVS, quando houver, como qualquer outra condição estipulada, em qualquer tipo de contrato, quando das sub-rogações, não será assegurada ao novo



CÂMARA DOS DEPUTADOS

adquirente da casa própria caso a estrutura financeira original dos mesmos, através destas operações, se alterarem, seja por elevação do saldo devedor, mediante aporte de novos recursos, seja por dilatação de seus prazos.

Estas operações continuariam sendo formalizadas na forma prevista na legislação em vigor (§ único, art. 1º, da Lei 8.004/90).

Esgotado o lado social, resta-nos a análise do outro lado da questão.

O empecilho legal vigente que se contrapõe aos objetivos do Projeto de Lei nº 77/95, encontra-se consubstanciado no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14/03/90. Por ele, são admitidas transferências "mediante simples substituição do devedor, mantidas as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento à casa própria", apenas para uma parcela dos contratos do SFH, conforme valores iniciais de financiamento que foram definidos e épocas de contratação então determinadas.

Como os valores de financiamentos iniciais estabelecidos foram bastante limitados, a maioria dos contratos do SFH, por consequência, foi excluída da possibilidade de transferência nesta condição. E assim, quando transferidos, implicam nova contratação, onde o adquirente assume o saldo devedor contábil da operação, redundando em elevação da prestação e dos requisitos de renda familiar.

A principal preocupação embutida no dispositivo legal em questão, é impedir que a responsabilidade final do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais aumente, o que, pressupostamente, ocorreria caso esta forma de transferência com manutenção das condições originais se estendesse, de forma ampla, ao universo de contratos em vigor. Como se sabe, o FCVS quita os eventuais saldos remanescentes ao final dos prazos contratuais.

Neste sentido, ainda, além de condicionar as transferências com mera substituição do devedor aos limites do seu art. 2º, a Lei 8.004/90 incentivou a liquidação antecipada de contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação (art. 5º). E ainda permitiu para os contratos vigentes não enquadrados nos limites do art. 2º, desde que, também, tivessem sido formalizados até 28/02/86, que a transferência dos

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

mesmos se desse mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação. Estas transferências, entretanto, pela vantagem concedida, se efetivariam através da constituição de nova operação, segundo as normas, então, em vigor, (art. 3º).

Isto posto, há que se considerar que já são passados mais de cinco anos da publicação da Lei 8.004/90.

É lícito, portanto, supor, em face das vantagens por ela proporcionadas, que todos quantos puderam liquidar antecipadamente ou transferir seus financiamentos pela metade do saldo devedor contábil das respectivas operações já o fizeram, ao longo do largo período de vigência da Lei 8.004/90.

Aqueles que ainda não se utilizaram destes benefícios certamente estão impedidos, para tanto, por condições, conveniências ou restrições que superam, no caso, a sua própria vontade.

Estendendo este raciocínio e considerando que a partir da Resolução 1.980, de 30/04/93, do Banco Central do Brasil, nenhum contrato no âmbito do SFH vem sendo formalizado com a proteção do FCVS, tudo está a indicar que o déficit potencial deste Fundo, sob condições normais, tende a se manter estabilizado no nível em que hoje se encontra, **mesmo que viessem a ser permitidas as transferências conforme propõe o Projeto de Lei nº 77/95.**

Isto porque a quantificação do déficit global foi realizada a partir de projeções do comportamento da massa de contratos pelo prazo remanescente dos financiamentos. Consideraram-se, para tal, as condições estabelecidas em contrato aliadas a cenários relativos à inflação e à política salarial durante a vigência dos mesmos, para determinar seus reflexos sobre as correções dos saldos devedores e sobre os índices de reajuste das prestações.

Portanto, neste processo de aferição do déficit do FCVS, foram analisadas apenas **a estrutura financeira dos contratos de financiamento** em vigor, excluídas, obviamente, desta avaliação, características próprias e atinentes à figura de seus titulares.



Por outro lado, do déficit total do Fundo, hoje estimado em US\$ 19,0 bilhões, US\$ 11,0 bilhões encontram-se efetivamente realizados pois se referem a contratos já liquidados.

Conseqüentemente, a parcela complementar, no valor de US\$ 8,0 bilhões, representativa do déficit estimado por conta dos contratos que ainda se encontram em vigor e que contam com a proteção deste Fundo, não seria alterada se, mantidas as premissas que levaram à sua aferição, fosse promovida nestes contratos, tão somente, a substituição de seus titulares, como objetiva o Projeto de Lei nº 77/95.

E até mesmo na ocorrência de uma alteração dessas premissas, que o reduzisse ou elevasse, ainda assim, os propósitos do presente projeto de lei, sob este aspecto, não poderiam ser questionados.

Da forma como a situação hoje se instala, exigência de prestações e renda familiar mais elevadas após as transferências, é quase certo que referidos contratos, até o fim dos seus prazos, restarão, por conveniência imprescindível dos interessados, em nome dos adquirentes iniciais, apesar de há muito transferidos a terceiros.

Esgotando este ponto da questão, convém observar outra possibilidade: **a redução do déficit do FCVS em função, paradoxalmente, da aprovação do Projeto de Lei nº 77/95.**

Isto porque, regularizada a situação na forma como pretende a presente proposta, isto é, **com assunção do saldo devedor contábil integral**, estariam automaticamente estendidos para os novos adquirentes da casa própria e para outros que, nas mesmas condições, eventualmente, os sucedessem, o disposto nos artigos 3º e 5º da Lei nº 8.004/90, que permitem aos contratos firmados até 28/2/86, como já observado, **a transferência mediante nova contratação e a liquidação antecipada do saldo devedor**, respectivamente, pela metade do saldo devedor contábil da operação.

Vale ressaltar que, embora à primeira vista, estes procedimentos pareçam embutir um benefício aos mutuários, na medida em que concedem descontos de tal magnitude, na prática, ocorre justamente o inverso. Convenceram-se, na época, as autoridades e os agentes financeiros que, no caso, arcam com 20% destes descontos, que como a maioria desses contratos encontra-se em fase de amortizações negativas, a



CÂMARA DOS DEPUTADOS

prestação é insuficiente para pagar os juros e, conseqüentemente, seu saldo devedor tende a crescer em termos reais. Ao estimular o mutuário a pagar à vista um valor que seria amortizado ao longo de todo o prazo do contrato, interrompe-se o crescimento exponencial do saldo devedor, diminuindo a responsabilidade do FCVS.

Portanto, imaginando que muitos adquirentes da casa própria ainda não se utilizaram dos dispositivos acima, pela precariedade da situação informal em que se encontram, ou até por desconhecimento deles, certamente, uma vez regularizados, deles farão uso, o que reduziria, no final, o déficit hoje estimado do Fundo.

Em função disto, consideramos necessário deixar explícito que para as transferências realizadas nos termos deste projeto de lei não ficam revogados os direitos previstos nos arts. 3º e 5º da Lei nº 8.004, de 14/3/90.

Finalmente, apontamos uma outra hipótese sob a qual, **espera-se**, a responsabilidade do FCVS, poderia ser reduzida: a manutenção da situação tal como atualmente ela se encontra.

Esta, entretanto, não deve ser admitida pois, compartilhando o entendimento do autor "a situação retratada demonstra **um cruel jogo sem vencedores. onde, infelizmente, o resultado vem sendo a continuidade de uma situação aflitiva para todos aqueles cujo objetivo único é o de manter legalmente em seu poder o mínimo: a sua casa própria**".

Isto posto, nosso entendimento é de que o quadro em questão precisa ser, **pragmaticamente**, revertido. De tal forma que as partes envolvidas, novos adquirentes, agentes financeiros e principalmente o FCVS, se constituam, **todos, em ganhadores**.

Preocupou-se, compreensivelmente, o nobre Deputado José Janene, no art. 2º de sua proposição, em remunerar os agentes financeiros com taxa de 1% (hum por cento) a título de transferência, pelas operações que seriam formalizadas ao encontro dos interesses dos novos adquirentes. A nosso ver, trata-se de uma remuneração elevada para procedimentos que, na verdade, implicariam, como proposto, em mera substituição do devedor, que prescindiriam, até, da elaboração de novos cálculos. Para estes casos, suficiente e bastante adequado seria estipular uma taxa de 0,5% (meio por cento).



Por outro lado, também para o FCVS, compatível remuneração tem que ser estabelecida. Isto porque a ele cabem os saldos devedores remanescentes. **E, também, como justa contrapartida às vantagens que, pela proposição, serão direcionadas aos novos adquirentes.**

Assim, entendemos condizente como remuneração para o FCVS, a cargo dos novos adquirentes que vierem assim a se constituir na forma do Projeto de Lei nº 77/95, e apenas para os contratos que contem com sua proteção, o estabelecimento de uma taxa de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização das respectivas sub-rogações.

Em resumo, na forma proposta, todas as partes envolvidas com a questão estarão adequadamente atendidas em seus interesses. Inclusive a principal delas, a sociedade brasileira, que, no final, arcará com o déficit do FCVS, qualquer que venha a ser o seu valor.

Este valor, entretanto, para ela, será menor, em função do aporte de recursos advindo da contribuição especial proposta, que incidirá, apenas e justamente, sobre os diretamente beneficiados. Consequentemente, nova redação deve ser dada ao art. 2º da proposição em questão com vistas à sua adequação quanto a este aspecto.

Numa amplitude maior, aduziríamos que se inclui entre as vantagens decorrentes da aprovação do Projeto de Lei nº 77/95, pela legalidade de que seriam revestidas as situações hoje informais, também a erradicação, no âmbito do SFH, da "cultura dos contratos de gaveta".

Esta eliminação promoverá, certamente, um dinamismo maior no comércio das unidades habitacionais, gerando, em consequência, recursos para os municípios, em função do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis que viria a ser recolhido nestas operações.

Este imposto, que varia de 0,5% a 5%, seria incidente, no mínimo, sobre os saldos devedores dos imóveis que seriam comercializados.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

9

Segundo dados do Banco Central do Brasil, existiam no mês de fevereiro deste ano 2.275.878 contratos com cláusula de proteção do FCVS, apontando um saldo devedor contábil médio de R\$ 15,4 mil.

Assim, se apenas 1% desses contratos vier a ser, mensalmente, transferido, isto significará considerável receita hoje não prevista tanto para o FCVS como para os municípios brasileiros.

Por fim, objetivando um melhor entendimento dos reflexos do Projeto de Lei 77/95 para a grande massa de mutuários do SFH, julgamos conveniente adaptá-lo aos termos já consagrados pelas normas do SFH. Neste sentido, propomos a substituição da expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" contida na sua ementa e no art. 1º, por "transferências".

Em face do exposto, podemos concluir que o projeto não apresenta repercussão sobre as finanças públicas, dispensando, portanto, o exame de adequação orçamentária e financeira. Quanto ao mérito, também pelas razões expostas, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 77/95, com as 4 (quatro) emendas anexas.

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 1995.


Deputado **ANTONIO KANDIR**
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

10

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77/95.

EMENDA Nº 1

Dê-se ao § 1º do art. 1º a seguinte redação:

"§ 1º A participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual pré-existente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente."

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 1995.

Deputado **ANTONIO KANDIR**

Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

11

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77/95, DE 1995.

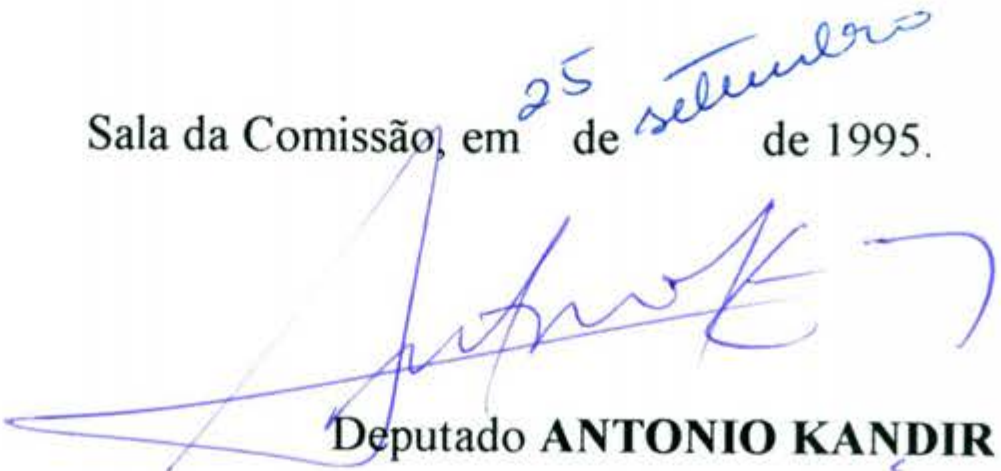
EMENDA Nº 2

Dê-se ao art. 2º a seguinte redação:

"Art. 2º Nas operações de que trata esta lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de 2,5% (dois e meio por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo 0,5% (meio por cento) destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e 2% (dois por cento) destinados ao FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial à que se refere o **caput** deste artigo."

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 1995.


Deputado **ANTONIO KANDIR**

Relator

50270705.160



CÂMARA DOS DEPUTADOS

12

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77/95.

EMENDA Nº 3

Substitua-se na ementa do projeto e no **caput** do art. 1º a expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" por "transferências".

Sala da Comissão, em 25 de setembro de 1995.


Deputado **ANTONIO KANDIR**
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

13

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

EMENDA Nº 4

Inclua-se no art. 1º o seguinte § 4º:

"§ 4º Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, transferidos na forma do **caput** deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990."

Sala da Comissão, em ²⁵ de ^{setembro} de 1995.


Deputado **ANTONIO KANDIR**
Relator

50270705.160



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

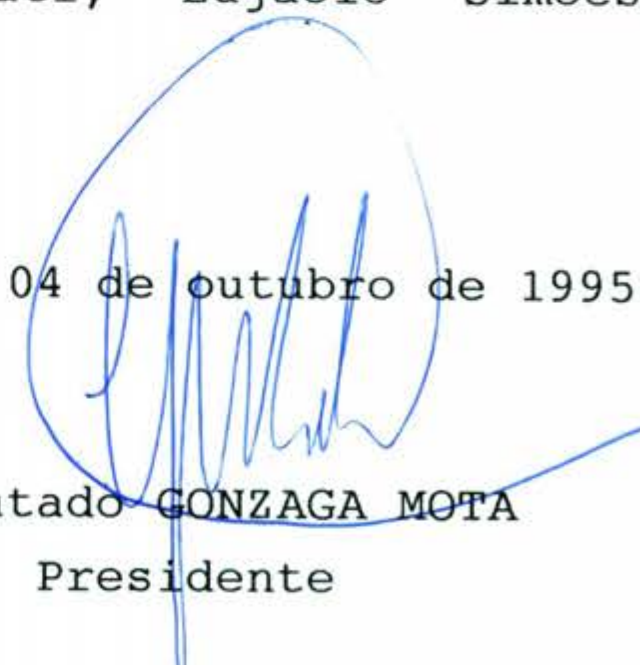
PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, com emendas, o Projeto de Lei nº 77/95, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Gonzaga Mota, Presidente; Edinho Bez, Germano Rigotto, Hermes Parcianello, Homero Oguido, Luís Roberto Ponte, Pedro Novais, Antonio do Valle, Augusto Viveiros, Félix Mendonça, Jaime Fernandes, Manoel Castro, Mussa Demes, Roberto Brant, Mauro Lopes, Basílio Villani, Delfim Netto, Francisco Dornelles, Márcio Reinaldo Moreira, Nan Souza, Rogério Silva, Silvio Torres, Yeda Crusius, Jorge Anders, Luiz Carlos Hauly, Celso Daniel, Conceição Tavares, Fernando Torres, José Fortunati, Eujácio Simões, Jurandyr Paixão e João Pizzolatti.

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.


Deputado GONZAGA MOTA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

EMENDA Nº 1 ADOTADA - CFT

Dê-se ao § 1º do art. 1º a seguinte redação:

"§ 1º A participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual pré-existente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente."

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.

Deputado GONZAGA MOTA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

EMENDA Nº 2 ADOTADA - CFT

Dê-se ao art. 2º a seguinte redação:

"Art. 2º Nas operações de que trata esta lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de 2,5% (dois e meio por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo 0,5% (meio por cento) destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e 2% (dois por cento) destinados ao FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial à que se refere o **caput** deste artigo".

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.

Deputado GONZAGA MOTTA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

EMENDA Nº 3 ADOTADA - CFT

Substitua-se na ementa do projeto e no **caput** do art. 1º a expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" por "transferências".

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.

Deputado GONZAGA MOTA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

EMENDA Nº 4 ADOTADA - CFT

Inclua-se no art. 1º o seguinte § 4º:

"§ 4º Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, transferidos na forma do **caput** deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990".

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.



Deputado GONZAGA MOTA
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 77-A, de 1995

(Do Sr. José Janene)

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH".

(Às Comissões de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação (art.54) - Art. 24, II)

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

- II - Na Comissão de Finanças e Tributação:
- termo de recebimento de emendas
 - parecer do relator
 - emendas oferecidas pelo relator (4)
 - parecer da Comissão
 - emendas adotadas pela Comissão (4)

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Autor: Deputado JOSÉ JANENE

Relator: Deputado RODRIGUES PALMA

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob exame, de autoria do nobre Deputado José Janene, objetiva assegurar aos novos adquirentes da casa própria, que assim se constituírem através de operações de sub-rogação de direitos e obrigações em financiamentos habitacionais, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem.

Para tanto, prevê ainda o projeto:

a) que a participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais não será assegurada nas sub-rogações efetivadas com aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou cujos prazos contratuais remanescentes sejam dilatados;

b) que tais situações deverão ser formalizadas com prévia e expressa solicitação do adquirente;

c) que a parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições do adquirente;



d) que será permitida cobrança de taxa de transferência no valor de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor na data da formalização da sub-rogação;

e) que os beneficiários desta lei são os que não possuem outro imóvel localizado no mesmo município, nem outro financiamento no SFH.

O Autor, na justificação, relata a situação de incerteza em que vivem milhares de famílias brasileiras, que tendo adquirido suas moradias de antigos mutuários do SFH, não conseguem a transferência do contrato sem oneração exagerada do saldo devedor, o que impossibilita a regularização do negócio junto ao agente financeiro. Pretende, assim, o projeto, reverter o quadro, admitindo que em tais financiamentos haja tão-somente a substituição do devedor.

O projeto distribuído à Comissão de Finanças e Tributação, incumbida na apreciação de mérito, obteve parecer favorável com a adoção de quatro emendas.

As emendas apresentadas pela douta Comissão visam a alterar:

a) o "caput" do art. 1º do projeto, substituindo a expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" por "transferências";

b) estender a qualquer outra condição estipulada em contrato, o que dispõe o projeto sobre a participação do FCVS;

c) a taxa de transferência, que de 1% como previsto originalmente passa a 2,5%, sendo que 0,5% destinado ao agente financeiro e 2% ao FCVS;

d) o art. 1º, acrescentando-lhe parágrafo para explicitar a continuidade das garantias de transferência e liquidação antecipadas (previstas na Lei nº 8.004/90) aos contratos assinados até 28.02.86 com cláusula de cobertura.

É o relatório.



II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, conforme dispõe o art. 54 do Regimento Interno, manifestar-se tão-somente quanto a constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa da matéria.

No que tange à constitucionalidade, quer formal, quer material, o projeto e as emendas que lhe foram oferecidas não contêm qualquer vício. Eis que encontram-se atendidos todos os pressupostos formais exigidos pela Lei Maior, quais sejam, competência legislativa da União, do Congresso Nacional por iniciativa de qualquer de seus membros.

Materialmente, o projeto não colide com quaisquer dos princípios e normas constitucionais. Ao revés, a iniciativa, de grande alcance social, encontra total amparo em vários dispositivos que consagram o princípio da valorização do indivíduo e da família. Parece-nos, data vênua, que a iniciativa vem ademais ao encontro de outro anseio da sociedade e do Estado de Direito, que é a segurança dos negócios jurídicos.

Quanto à juridicidade, o único senão que poderíamos fazer, seria o de prever a continuidade das garantias legais para a transferência e liquidação dos contratos firmados com cláusula de cobertura de saldos residuais, questão já contornada pela Emenda de nº 4, da Comissão de Finanças e Tributação.

A técnica legislativa também não merece reparos.

Pelo exposto, manifesto meu voto pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 77, de 1995, com a adoção das quatro emendas oferecidas pela Comissão de Finanças e Tributação.

Sala da Comissão, em 27 de novembro de 1995


Deputado RODRIGUES PALMA
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77-A, DE 1995

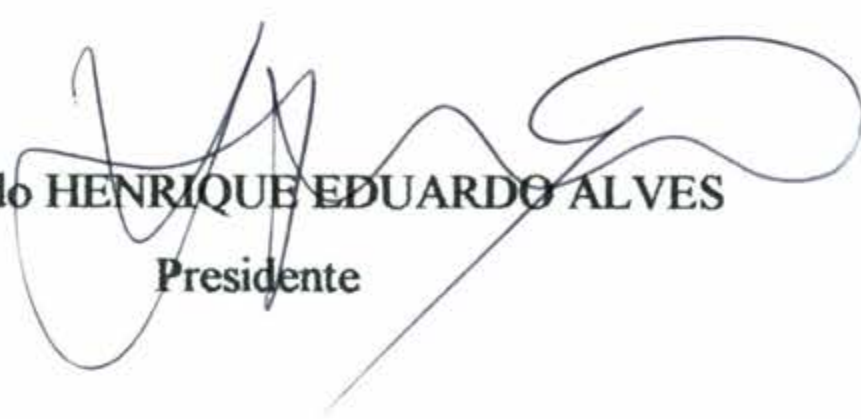
III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 77-A/95 e das Emendas da Comissão de Finanças e Tributação, nos termos do parecer do Relator, Deputado Rodrigues Palma.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Henrique Eduardo Alves - Presidente, Moisés Bennesby e Marcelo Déda - Vice-Presidentes, Benedito de Lira, Magno Bacelar, Osmir Lima, Roland Lavigne, Vilmar Rocha, Aloysio Nunes Ferreira, Asdrúbal Bentes, Djalma de Almeida Cesar, Gilvan Freire, João Natal, Sílvio Pessoa, Almino Affonso, Alzira Ewerton, Edson Silva, Luiz Máximo, Nelson Otoch, Vanessa Felipe, Coriolano Sales, José Genoíno, Luiz Eduardo Greenhalgh, Nilmarírio Miranda, Adhemar de Barros Filho, Darci Coelho, Gerson Peres, Jarbas Lima, Prisco Viana, Rodrigues Palma, Vicente Cascione, Nilson Gibson, Pedro Canedo, Salvador Zimbaldi e Luís Barbosa.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 1997


Deputado HENRIQUE EDUARDO ALVES
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 77-B, DE 1995

(do Sr. José Janene)

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH".

(Às Comissões de Finanças e Tributação; e Constituição e Justiça e de Redação (art. 54) - Art. 24, II).

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II- Na Comissão de Finanças e Tributação:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do Relator
- emendas oferecidas pelo Relator (4)
- parecer da Comissão
- emendas adotadas pela Comissão (4)

III- Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do Relator
- parecer da Comissão

**PROJETO DE LEI Nº 77-B, DE 1995
(DO SR. JOSÉ JANENE)**

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH; tendo pareceres: da Comissão de Finanças e Tributação, pela aprovação, com emendas; e da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e das emendas da Comissão de Finanças e Tributação.

(PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995, A QUE SE REFEREM OS PARECERES)



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
REDAÇÃO FINAL
PROJETO DE LEI Nº 77-C, DE 1995

Dispõe sobre as transferências no
Sistema Financeiro da Habitação -
SFH.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Ficam integralmente asseguradas aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituírem mediante transferências envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem.

§ 1º. A participação do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual preexistente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente.

§ 2º. As situações aludidas no parágrafo anterior para serem formalizadas deverão sustentar-se em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que este declare conhecimento de suas implicações e manifeste sua concordância.

§ 3º. A parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições próprias dos novos adquirentes.

§ 4º. Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de



Compensação das Variações Salariais - FCVS, transferidos na forma do *caput* deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 2º. Nas operações de que trata esta Lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de dois e meio por cento, incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo meio por cento destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e dois por cento destinados ao Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial a que se refere o *caput* deste artigo.

Art. 3º. São beneficiários desta Lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH.

Art. 4º. Os novos adquirentes deverão atender as exigências cadastrais, bem como os demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Comissões, em 26.06.97

Deputado HENRIQUE EDUARDO ALVES

Presidente

Deputado NILSON GIBSON

Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO



PROJETO DE LEI Nº 77-C, DE 1995

REDAÇÃO FINAL

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente a Redação Final oferecida pelo Relator, Deputado Nilson Gibson, ao Projeto de Lei nº 77-B/95.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Henrique Eduardo Alves - Presidente, Freire Júnior, Moisés Bennesby e Marcelo Déda - Vice-Presidentes, Antônio dos Santos, Magno Baccelar, Mussa Demes, Ney Lopes, Osmir Lima, Paes Landim, Roland Lavigne, Vilmar Rocha, Aloysio Nunes Ferreira, Djalma de Almeida César, Gilvan Freire, João Natal, Silvio Pessoa, Almino Affonso, Alzira Ewerton, Luiz Máximo, Nelson Otoch, Vanessa Felipe, Haroldo Sabóia, José Genoíno, Nilmário Miranda, Sérgio Miranda, Sílvio Abreu, Adhemar de Barros Filho, Augusto Farias, Darci Coelho, Jarbas Lima, José Rezende, Prisco Viana, Rodrigues Palma, Vicente Cascione, Nilson Gibson, Pedro Canedo, Ary Kara, Ivandro Cunha Lima, Zaire Rezende, Luiz Fernando, Marconi Perillo, Enio Bacci, Marta Suplicy, Pedro Wilson, Adylson Motta e Cleonânio Fonseca.

Sala da Comissão, em 26 de junho de 1997

Deputado  HENRIQUE EDUARDO ALVES
Presidente

Projeto

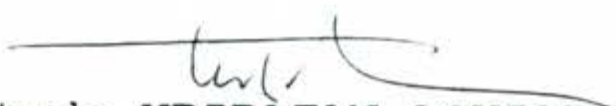
PS-GSE/104/97

Brasília, 15 de julho de 1997.

Senhor Secretário,

Encaminho a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à consideração do Senado Federal, nos termos do art. 134 do Regimento Comum, o incluso Projeto de Lei nº 77, de 1995, da Câmara dos Deputados, que "Dispõe sobre as transferências no Sistema Financeiro da Habitação - SFH", de acordo com o caput do art. 65 da Constituição Federal.

Atenciosamente,


Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro-Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Senador RONALDO CUNHA LIMA
DD. Primeiro-Secretário do Senado Federal
N E S T A

Dispõe sobre as transferências no Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Ficam integralmente asseguradas aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituírem mediante transferências envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem.

§ 1º. A participação do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual preexistente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente.

§ 2º. As situações aludidas no parágrafo anterior para serem formalizadas deverão sustentar-se em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que este declare conhecimento de suas implicações e manifeste sua concordância.

§ 3º. A parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições próprias dos novos adquirentes.

§ 4º. Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de

m.D

Compensação das Variações Salariais - FCVS, transferidos na forma do caput deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 2º. Nas operações de que trata esta Lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de dois e meio por cento, incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo meio por cento destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e dois por cento destinados ao Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial a que se refere o caput deste artigo.

Art. 3º. São beneficiários desta Lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH.

Art. 4º. Os novos adquirentes deverão atender as exigências cadastrais, bem como os demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, 15 de julho de 1997.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 77-B, DE 1995

(Do Sr. José Janene)

Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH; tendo pareceres: da Comissão de Finanças e Tributação, pela aprovação, com emendas; e da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e das emendas da Comissão de Finanças e Tributação.

(PROJETO DE LEI Nº 77, DE 1995, A QUE SE REFEREM OS PARECERES)

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II- Na Comissão de Finanças e Tributação:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do Relator
- emendas oferecidas pelo Relator (4)
- parecer da Comissão
- emendas adotadas pela Comissão (4)

III- Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do Relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta.

Art. 1º Ficam integralmente asseguradas aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituírem através de operações de sub-rogação de direitos e obrigações envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem

§ 1º A participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando prevista inicialmente, não será assegurada nas sub-rogações que venham a ser efetivadas com aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou cujos prazos contratuais remanescentes sejam dilatados

§ 2º As situações aludidas no parágrafo anterior para serem formalizadas deverão se sustentar em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que declare conhecimento de suas implicações e manifeste sua concordância

§ 3º A parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, as condições próprias dos novos adquirentes

Art. 2º Nas operações de que trata esta lei, não havendo originalmente outras disposições contratuais a respeito, será permitida a cobrança, por parte dos agentes financeiros, de taxa, a título de transferência, no valor de 1% (um por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização da sub-rogação

Art. 3º São beneficiários desta lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH

Art. 4º Os novos adquirentes deverão atender as exigências cadastrais, bem como os demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Muitas têm sido as iniciativas parlamentares que numa visão prospectiva pretendem a reestruturação do Sistema Financeiro da Habitação de forma a capacitá-lo ao atendimento de uma realidade nacional hoje caracterizada por um enorme déficit habitacional e absoluta falta de recursos

Entretanto, esta necessária avaliação conjuntural da situação não impede que medidas concretas sejam adotadas, de imediato, com vistas a eliminação de parte dos problemas que ainda hoje estão presentes e atligindo um grande e específico contingente de pretendentes a casa própria

Este é o caso de milhares de adquirentes, espalhados por todo o Brasil, que não têm, ainda, sua situação regularizada

Isto porque, tendo adquirido suas moradias de antigos mutuários do SFH, para assumirem o financiamento que ainda onera o imóvel, vêem-se confrontados com regras estabelecidas que elevam o valor das prestações comparativamente as que o antigo proprietário vinha pagando, de tal forma que as mesmas ficam incompatíveis com sua renda familiar

Isto acontece porque a grande maioria desses contratos conta com a proteção do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais para a quitação do eventual saldo devedor remanescente ao final do prazo de pagamento pactuado.

Entretanto, para a formalização junto aos agentes financeiros dessas operações de sub-rogação de direitos e obrigações, mais conhecidas como "transferências", pelas regras vigentes, leva-se em conta o saldo devedor total do financiamento, e se estabelece novas condições de financiamento para o adquirente, redundando em elevação exagerada da prestação e dos requisitos de renda familiar mínima.

Diante, desse quadro, o adquirente, obviamente, se vê impossibilitado de regularizar sua aquisição junto ao agente financeiro.

A partir daí, as famílias nesta situação, passam a conviver, além das demais incertezas da vida, com vários fatores de intranquilidade. Suportando as prestações em nome dos antigos proprietários, não podem, nos casos de morte ou invalidez permanente, beneficiar-se do seguro que efetivamente pagam. Também, não dispondo do imóvel em seu nome, não contam com o amparo previsto pelo próprio SFH na ocorrência do desemprego. Suas prestações, quando reajustadas, o são por índices que não lhes dizem respeito, mas ao mutuário anterior, quebrando-se o princípio da equivalência salarial. Isto, sem contar os problemas com ficha cadastral e crédito, as dificuldades permanentes no relacionamento com os agentes financeiros, prefeituras, concessionárias de serviços públicos, etc.

Por outro lado, há que se levar em conta também, a situação de quem vendeu o imóvel. Como este, formalmente encontra-se ainda em seu nome, fica o vendedor impedido de adquirir outro imóvel, mais adequado à sua família, com financiamento pelo SFH.

Enfim, milhares de famílias brasileiras permanecem intranquílias e ainda à margem de uma necessária regularização.

A bem da verdade, este drama que afligia toda a família brasileira veio a ser reconhecido, e **em parte** sanado, pelo art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que permitiu, dentro de determinados limites, a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes de contrato celebrado no âmbito do SFH. Entretanto, estes limites, então estabelecidos, não condizem com a realidade do País, como comprova a situação ainda hoje existente.

Todo esse sofrimento e os empecilhos para solucioná-los, decorrem de uma visão distorcida do problema.

Em primeiro lugar, os responsáveis pela administração do FCVS, bem como o Banco Central, alegam que permitindo de forma ampla e ilimitada transferências que proporcionem aos novos adquirentes as mesmas condições dos contratos originais, o déficit do FCVS hoje constatado, e que chega a casa dos US\$ 20 bilhões, irá aumentar.

Na verdade, os números envolvidos neste estudo projetam o déficit do FCVS pelo seu valor máximo, isto é, consideraram-se, no caso, todos os contratos que contam com sua participação, inclusive aqueles já referidos e que se encontram, na verdade, através de operações informais, em nome de terceiros.

É bom ressaltar que dos US\$ 20 bilhões citados, US\$ 11 bilhões refletem um déficit já realizado, ou seja, relativo a contratos liquidados, e que existem

estudos do Governo, em fase adiantada, que visam a equacionar o problema do FCVS de forma global, inclusive permitindo que os créditos nele habilitados pelos agentes financeiros participem do Programa Nacional de Desestatização, instituído pela Lei nº 8.031, de 12 de abril de 1990.

Em segundo lugar, tem que se levar em conta que, como qualquer outra operação de empréstimo, os financiamentos habitacionais, independentemente da época em que foram contratados e ao longo de suas vigências, o foram por prazo certo, condições financeiras e proteção definidas dentro de um risco então calculado e aceito pelos agentes envolvidos, às quais o financiado meramente aderiu.

Contra os riscos advindos da figura do financiado, a proteção do SFH sempre se resumiu aos dispositivos que permitem cobranças administrativas ou judiciais nos casos de inadimplência, ou aos seguros obrigatórios, para sua morte ou invalidez.

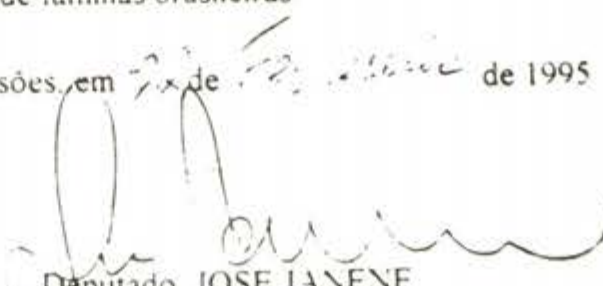
Nada impede, portanto, que nestes financiamentos habitacionais, se permita tão somente a substituição do devedor. Desde que respeitadas as condições contratuais existentes e penalizadas eventuais alterações de sua estrutura financeira original, como o presente projeto de lei pretende, em nada será alterada uma situação, de resto, conjunturalmente já consolidada.

Finalmente, como já se encontra pelos fatos provado, não são os impedimentos formais impostos pelas autoridades, para a realização das transferências em questão, que irão induzir os novos adquirentes a mudar de ideia e aceitar prestações mais elevadas. O que os impede, na realidade, são forças maiores: o fantasma do desemprego, a insegurança que isto traz, e o achatamento de seus salários promovido nos últimos anos.

Enfim, a situação retratada demonstra um cruel jogo sem vencedores, onde, infelizmente, o resultado vem sendo a continuidade de uma situação aflitiva para todos aqueles cujo objetivo único é o de manter legalmente em seu poder o mínimo a sua casa própria.

O presente projeto de lei pretende corrigir, com sua aprovação, o quadro relatado, contribuindo, e não sem tempo, para o menoramento das dificuldades que vêm penalizando grande contingente de famílias brasileiras.

Sala das Sessões, em 7 de 12 de 1995


Deputado JOSE JANENE

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990
ORDENACAO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - Cel

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, e da outras providências.

Art. 2º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I — contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento (VRF) (art. 4º);

II — contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;

III — contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 VRF.

LEI Nº 8.031, DE 12 DE ABRIL DE 1990 (*)

Cria o Programa Nacional de Desestatização, e de outras providências.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 77/95

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10 de 1991, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 28 / 03 / 95, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 6 de abril de 1995.

Maria Linda Magalhães
Maria Linda Magalhães

Secretária

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

I - RELATÓRIO

Este projeto de lei, de autoria do nobre Deputado JOSÉ JANENE, objetiva assegurar, integralmente, aos novos adquirentes da casa própria, que assim se constituírem através de operações de sub-rogações de direitos e obrigações, envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do SFH, as mesmas condições dos contratos em que se sub-rogarem (art. 1º).

Entre as condições asseguradas aos novos adquirentes da casa própria, inclui-se, quando anteriormente prevista, também a participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais. Esta participação, entretanto, conforme o § 1º do art. 1º, deixaria de ser assegurada nas sub-rogações que venham a ser efetivadas com aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou cujos prazos contratuais remanescentes sejam dilatados.

Conforme o § 2º do art. 1º, as operações de sub-rogação que se formalizem com elevação do saldo devedor ou aumento do prazo, pela exclusão da participação do FCVS que acarretaria, para serem concretizadas, deverão se sustentar em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que declare conhecimento desta implicação, manifestando sua concordância.

Pelo § 3º do art. 1º, a parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições próprias dos novos adquirentes.

Estabelece ainda a proposição que, não havendo originalmente outras disposições contratuais a respeito, seja permitida a cobrança, por parte dos agentes financeiros, de taxa, a título de transferência, no valor de 1% (um por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização da sub-rogação.

Dispõe o Projeto de Lei nº 77/95, também, que são beneficiários desta lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH, e que os novos adquirentes deverão atender às exigências cadastrais, bem como aos demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH.

De acordo com o Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente desta Comissão determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 28/3/95, por cinco sessões.

Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

II - VOTO DO RELATOR

A iniciativa do nobre Deputado José Janene, ao assegurar aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituem através de operações de sub-rogação de direitos e obrigações envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem, é do ponto de vista social, indiscutivelmente, oportuna.

Sua adoção permitiria regularizar a aflitiva situação de enorme contingente de famílias brasileiras que, tendo adquirido suas moradias de antigos mutuários do SFH, não podem formal e legalmente, assumir, junto aos agentes financeiros, os respectivos financiamentos, uma vez que, para tanto, vêm-se confrontados com regras estabelecidas que elevam o valor das prestações comparativamente às que o antigo proprietário vinha pagando, de tal forma que as mesmas ficam incompatíveis com sua renda familiar.

Diante deste fato, e não tendo outra saída para garantir o que lhes é de direito, - a casa própria - os novos adquirentes passam a suportar as prestações em nome dos antigos proprietários, ajustando tais operações através dos denominados "contratos de gaveta".

As famílias nesta situação, inclusive as dos que venderam os imóveis, convivem, a partir daí, com inúmeros fatores de intranquilidade como expõe, à exaustão, o autor, em sua justificativa.

Não resta dúvida, portanto, quanto ao aspecto social envolvido, a oportunidade do Projeto de Lei nº 77/95 em face da extensão de seus benefícios.

Por outro lado, fazendo nossas as palavras do ilustre autor "tem que se levar em conta que, como qualquer outra operação de empréstimo, os financiamentos habitacionais, independentemente da época em que foram contratados e ao longo de suas vigências, o foram por prazo certo, condições e proteção definidas dentro de um risco então calculado e aceito pelos agentes envolvidos, às quais o financiado meramente aderiu. Nada impede, portanto, que nestes financiamentos habitacionais se permita tão somente a substituição do devedor. Desde que respeitadas as condições contratuais existentes e penalizadas eventuais alterações de sua estrutura financeira original, como o presente projeto de lei pretende, em nada será alterada uma situação, de resto, conjunturalmente, consolidada."

Quanto ao aspecto acima, também concordamos com o nobre autor. Até porque, assegurando aos novos adquirentes da casa própria as mesmas condições dos contratos originais apenas nos casos em que a estrutura financeira dos mesmos não se altere, o Projeto de Lei nº 77/95, estará meramente dando legitimidade à uma situação que, de fato, informalmente já se estabeleceu.

Neste sentido, reforçando a intenção do autor, entendemos necessária a alteração do § 1º do art. 1º de seu projeto, de modo a deixar claro que não só a participação do FCVS, quando houver, como qualquer outra condição estipulada, em qualquer tipo de contrato, quando das sub-rogações, não será assegurada ao novo adquirente da casa própria caso a estrutura financeira original dos mesmos, através destas operações, se alterarem, seja por elevação do saldo devedor, mediante aporte de novos recursos, seja por dilatação de seus prazos.

Estas operações continuariam sendo formalizadas na forma prevista na legislação em vigor (§ único, art. 1º, da Lei 8.004/90).

Esgotado o lado social, resta-nos a análise do outro lado da questão.

O empecilho legal vigente que se contrapõe aos objetivos do Projeto de Lei nº 77/95, encontra-se consubstanciado no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14/03/90. Por ele, são admitidas transferências "mediante simples substituição do devedor, mantidas as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento à casa própria", apenas para uma parcela dos contratos do SFH, conforme valores iniciais de financiamento que foram definidos e épocas de contratação então determinadas.

Como os valores de financiamentos iniciais estabelecidos foram bastante limitados, a maioria dos contratos do SFH, por consequência, foi excluída da possibilidade de transferência nesta condição. E assim, quando transferidos, implicam nova contratação, onde o adquirente assume o saldo devedor contábil da operação, redundando em elevação da prestação e dos requisitos de renda familiar.

A principal preocupação embutida no dispositivo legal em questão, é impedir que a responsabilidade final do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais aumente, o que, pressupostamente, ocorreria caso esta forma de transferência com

manutenção das condições originais se estendesse, de forma ampla, ao universo de contratos em vigor. Como se sabe, o FCVS quita os eventuais saldos remanescentes ao final dos prazos contratuais.

Neste sentido, ainda, além de condicionar as transferências com mera substituição do devedor aos limites do seu art. 2º, a Lei 8.004/90 incentivou a liquidação antecipada de contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, mediante o pagamento de valor correspondente a metade do saldo devedor contábil da operação (art. 5º). E ainda permitiu para os contratos vigentes não enquadrados nos limites do art. 2º, desde que, também, tivessem sido formalizados até 28/02/86, que a transferência dos mesmos se desse mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação. Estas transferências, entretanto, pela vantagem concedida, se efetivariam através da constituição de nova operação, segundo as normas, então, em vigor, (art. 3º).

Isto posto, há que se considerar que já são passados mais de cinco anos da publicação da Lei 8.004/90.

É lícito, portanto, supor, em face das vantagens por ela proporcionadas, que todos quantos puderam liquidar antecipadamente ou transferir seus financiamentos pela metade do saldo devedor contábil das respectivas operações já o fizeram, ao longo do largo período de vigência da Lei 8.004/90.

Aqueles que ainda não se utilizaram destes benefícios certamente estão impedidos, para tanto, por condições, conveniências ou restrições que superam, no caso, a sua própria vontade.

Estendendo este raciocínio e considerando que a partir da Resolução 1.980, de 30/04/93, do Banco Central do Brasil, nenhum contrato no âmbito do SFH vem sendo formalizado com a proteção do FCVS, tudo está a indicar que o déficit potencial deste Fundo, sob condições normais, tende a se manter estabilizado no nível em que hoje se encontra, mesmo que viessem a ser permitidas as transferências conforme propõe o Projeto de Lei nº 77/95.

Isto porque a quantificação do déficit global foi realizada a partir de projeções do comportamento da massa de contratos pelo prazo remanescente dos financiamentos. Consideraram-se, para tal, as condições estabelecidas em contrato atadas a cenários relativos à inflação e à política salarial durante a vigência dos mesmos, para determinar seus reflexos sobre as correções dos saldos devedores e sobre os índices de reajuste das prestações.

Portanto, neste processo de aferição do déficit do FCVS, foram analisadas apenas a estrutura financeira dos contratos de financiamento em vigor, excluídas, obviamente, desta avaliação, características próprias e atinentes à figura de seus titulares.

Por outro lado, do déficit total do Fundo, hoje estimado em US\$ 19,0 bilhões, US\$ 11,0 bilhões encontram-se efetivamente realizados pois se referem a contratos já liquidados.

Conseqüentemente, a parcela complementar, no valor de US\$ 8,0 bilhões, representativa do déficit estimado por conta dos contratos que ainda se encontram em vigor e que contam com a proteção deste Fundo, não seria alterada se, mantidas as premissas que levaram à sua aferição, fosse promovida nestes contratos, tão somente, a substituição de seus titulares, como objetiva o Projeto de Lei nº 77/95.

E até mesmo na ocorrência de uma alteração dessas premissas, que o reduzisse ou elevasse, ainda assim, os propósitos do presente projeto de lei, sob este aspecto, não poderiam ser questionados.

Da forma como a situação hoje se instala, exigência de prestações e renda familiar mais elevadas após as transferências, é quase certo que referidos contratos, até o fim dos seus prazos, restarão, por conveniência imprescindível dos interessados, em nome dos adquirentes iniciais, apesar de há muito transferidos a terceiros.

Esgotando este ponto da questão, convém observar outra possibilidade: a **redução do déficit do FCVS em função, paradoxalmente, da aprovação do Projeto de Lei nº 77/95.**

Isto porque, regularizada a situação na forma como pretende a presente proposta, isto é, **com assunção do saldo devedor contábil integral**, estariam automaticamente estendidos para os novos adquirentes da casa própria e para outros que, nas mesmas condições, eventualmente, os sucedessem, o disposto nos artigos 3º e 5º da Lei nº 8.004/90, que permitem aos contratos firmados até 28/2/86, como já observado, a **transferência mediante nova contratação e a liquidação antecipada do saldo devedor**, respectivamente, pela metade do saldo devedor contábil da operação.

Vale ressaltar que, embora à primeira vista, estes procedimentos pareçam embutir um benefício aos mutuários, na medida em que concedem descontos de tal magnitude, na prática, ocorre justamente o inverso. Convenceram-se, na época, as autoridades e os agentes financeiros que, no caso, arcam com 20% destes descontos, que como a maioria desses contratos encontra-se em fase de amortizações negativas, a prestação é insuficiente para pagar os juros e, conseqüentemente, seu saldo devedor tende a crescer em termos reais. Ao estimular o mutuário a pagar à vista um valor que seria amortizado ao longo de todo o prazo do contrato, interrompe-se o crescimento exponencial do saldo devedor, diminuindo a responsabilidade do FCVS.

Portanto, imaginando que muitos adquirentes da casa própria ainda não se utilizaram dos dispositivos acima, pela precariedade da situação informal em que se encontram, ou até por desconhecimento deles, certamente, uma vez regularizados, deles farão uso, o que reduziria, no final, o déficit hoje estimado do Fundo.

Em função disto, consideramos necessário deixar explícito que para as transferências realizadas nos termos deste projeto de lei não ficam revogados os direitos previstos nos arts. 3º e 5º da Lei nº 8.004, de 14/3/90.

Finalmente, apontamos uma outra hipótese sob a qual, **espera-se**, a responsabilidade do FCVS, poderia ser reduzida: a manutenção da situação tal como atualmente ela se encontra.

Esta, entretanto, não deve ser admitida pois, compartilhando o entendimento do autor "a situação retratada demonstra um cruel jogo sem vencedores. onde, infelizmente, o resultado vem sendo a continuidade de uma situação aflitiva para todos aqueles cujo objetivo único é o de manter legalmente em seu poder o mínimo: a sua casa própria".

Isto posto, nosso entendimento é de que o quadro em questão precisa ser, **pragmaticamente**, revertido. De tal forma que as partes envolvidas, novos adquirentes, agentes financeiros e principalmente o FCVS, se constituam, **todos, em ganhadores**.

Preocupou-se, compreensivelmente, o nobre Deputado José Janene, no art. 2º de sua proposição, em remunerar os agentes financeiros com taxa de 1% (hum por cento) a título de transferência, pelas operações que seriam formalizadas ao encontro dos interesses dos novos adquirentes. A nosso ver, trata-se de uma remuneração elevada para procedimentos que, na verdade, implicariam, como proposto, em mera substituição do devedor, que prescindiriam, até, da elaboração de novos cálculos. Para estes casos, suficiente e bastante adequado seria estipular uma taxa de 0,5% (meio por cento).

Por outro lado, também para o FCVS, compatível remuneração tem que ser estabelecida. Isto porque a ele cabem os saldos devedores remanescentes. E, também, como justa contrapartida às vantagens que, pela proposição, serão direcionadas aos novos adquirentes.

Assim, entendemos condizente como remuneração para o FCVS, a cargo dos novos adquirentes que vierem assim a se constituir na forma do Projeto de Lei nº 77/95, e apenas para os contratos que contem com sua proteção, o estabelecimento de uma taxa de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização das respectivas sub-rogações.

Em resumo, na forma proposta, todas as partes envolvidas com a questão estarão adequadamente atendidas em seus interesses. Inclusive a principal delas, a sociedade brasileira, que, no final, arcará com o déficit do FCVS, qualquer que venha a ser o seu valor.

Este valor, entretanto, para ela, será menor, em função do aporte de recursos advindo da contribuição especial proposta, que incidirá, apenas e justamente, sobre os diretamente beneficiados. Consequentemente, nova redação deve ser dada ao art. 2º da proposição em questão com vistas à sua adequação quanto a este aspecto.

Numa amplitude maior, aduziríamos que se inclui entre as vantagens decorrentes da aprovação do Projeto de Lei nº 77/95, pela legalidade de que seriam revestidas as situações hoje informais, também a erradicação, no âmbito do SFH, da "cultura dos contratos de gaveta".

Esta eliminação promoverá, certamente, um dinamismo maior no comércio das unidades habitacionais, gerando, em consequência, recursos para os

municípios, em função do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis que viria a ser recolhido nestas operações.

Este imposto, que varia de 0,5% a 5%, seria incidente, no mínimo, sobre os saldos devedores dos imóveis que seriam comercializados.

Segundo dados do Banco Central do Brasil, existiam no mês de fevereiro deste ano 2.275.878 contratos com cláusula de proteção do FCVS, apontando um saldo devedor contábil médio de R\$ 15,4 mil.

Assim, se apenas 1% desses contratos vier a ser, mensalmente, transferido, isto significaria considerável receita hoje não prevista tanto para o FCVS como para os municípios brasileiros.

Por fim, objetivando um melhor entendimento dos reflexos do Projeto de Lei 77/95 para a grande massa de mutuários do SFH, julgamos conveniente adaptá-lo aos termos já consagrados pelas normas do SFH. Neste sentido, propomos a substituição da expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" contida na sua ementa e no art. 1º, por "transferências".

Em face do exposto, podemos concluir que o projeto não apresenta repercussão sobre as finanças públicas, dispensando, portanto, o exame de adequação orçamentária e financeira. Quanto ao mérito, também pelas razões expostas, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 77/95, com as 4 (quatro) emendas anexas.

Sala da Comissão, em 14 de fevereiro de 1995.

Deputado ANTONIO KANDIR
Relator

EMENDAS OFERECIDAS PELO RELATOR

EMENDA Nº 1

Dê-se ao § 1º do art. 1º a seguinte redação:

"§ 1º A participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual pré-existente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o

aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente."

Sala da Comissão, em 25 de maio de 1995.

Deputado ANTONIO KANDIR
Relator

EMENDA Nº 2

Dê-se ao art. 2º a seguinte redação:

"Art. 2º Nas operações de que trata esta lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de 2,5% (dois e meio por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo 0,5% (meio por cento) destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e 2% (dois por cento) destinados ao FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial à que se refere o **caput** deste artigo."

Sala da Comissão, em 25 de maio de 1995.

Deputado ANTONIO KANDIR
Relator

EMENDA Nº 3

Substitua-se na ementa do projeto e no **caput** do art. 1º a expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" por "transferências".

Sala da Comissão, em 25 de maio de 1995.

Deputado ANTONIO KANDIR
Relator

EMENDA Nº 4

Inclua-se no art. 1º o seguinte § 4º:

"§ 4º Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, transferidos na forma do **caput** deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990."

Sala da Comissão, em de de 1995

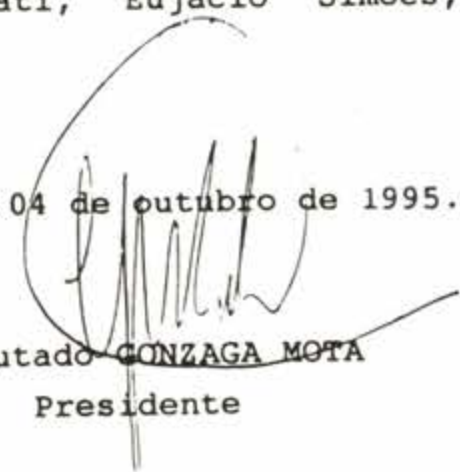
Deputado ANTONIO KANDIR
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, com emendas, o Projeto de Lei nº 77/95, nos termos do parecer do relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Gonzaga Mota, Presidente; Edinho Bez, Germano Rigotto, Hermes Parcianello, Homero Oguido, Luís Roberto Ponte, Pedro Novais, Antonio do Valle, Augusto Viveiros, Félix Mendonça, Jaime Fernandes, Manoel Castro, Mussa Demes, Roberto Brant, Mauro Lopes, Basílio Villani, Delfim Netto, Francisco Dornelles, Márcio Reinaldo Moreira, Nan Souza, Rogério Silva, Silvio Torres, Yeda Crusius, Jorge Anders, Luiz Carlos Hauly, Celso Daniel, Conceição Tavares, Fernando Torres, José Fortunati, Eujácio Simões, Jurandyr Paixão e João Pizzolatti.

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.


Deputado GONZAGA MOTA
Presidente

EMENDA Nº 1 ADOTADA - CFT

Dê-se ao § 1º do art. 1º a seguinte redação:

"§ 1º A participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual pré-existente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente."

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.


Deputado GONZAGA MOTTA
Presidente

EMENDA Nº 2 ADOTADA - CFT

Dê-se ao art. 2º a seguinte redação:

"Art. 2º Nas operações de que trata esta lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de 2,5% (dois e meio por cento), incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo 0,5% (meio por cento) destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e 2% (dois por cento) destinados ao FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial à que se refere o **caput** deste artigo".

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.


Deputado GONZAGA MOTTA
Presidente

Lote: 73
PL Nº 77/1995
Caixa: 4
46

EMENDA Nº 3 ADOTADA - CFT

Substitua-se na ementa do projeto e no **caput** do art. 1º a expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" por "transferências".

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.



Deputado GONZAGA MOTA
Presidente

EMENDA Nº 4 ADOTADA - CFT

Inclua-se no art. 1º o seguinte § 4º:

"§ 4º Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais, transferidos na forma do **caput** deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990".

Sala da Comissão, em 04 de outubro de 1995.



Deputado GONZAGA MOTA
Presidente

PARECER DA
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob exame, de autoria do nobre Deputado José Janene, objetiva assegurar aos novos adquirentes da casa própria, que assim se constituírem através de operações de sub-rogação de direitos e obrigações em financiamentos habitacionais, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem.

Para tanto, prevê ainda o projeto:

a) que a participação do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais não será assegurada nas sub-rogações efetivadas com aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou cujos prazos contratuais remanescentes sejam dilatados;

b) que tais situações deverão ser formalizadas com prévia e expressa solicitação do adquirente;

c) que a parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições do adquirente;

d) que será permitida cobrança de taxa de transferência no valor de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor na data da formalização da sub-rogação;

e) que os beneficiários desta lei são os que não possuem outro móvel localizado no mesmo município, nem outro financiamento no SFH.

O Autor, na justificação, relata a situação de incerteza em que vivem milhares de famílias brasileiras, que tendo adquirido suas moradias de antigos mutuários do SFH, não conseguem a transferência do contrato sem oneração exagerada do saldo devedor, o que impossibilita a regularização do negócio junto ao agente financeiro. Pretende, assim, o projeto, reverter o quadro, admitindo que em tais financiamentos haja tão-somente a substituição do devedor.

O projeto distribuído à Comissão de Finanças e Tributação, incumbida na apreciação de mérito, obteve parecer favorável com a adoção de quatro emendas.

As emendas apresentadas pela douta Comissão visam a alterar:

a) o "caput" do art. 1º do projeto, substituindo a expressão "operações de sub-rogação de direitos e obrigações" por "transferências";

b) estender a qualquer outra condição estipulada em contrato, o que dispõe o projeto sobre a participação do FCVS;

c) a taxa de transferência, que de 1% como previsto originalmente passa a 2,5%, sendo que 0,5% destinado ao agente financeiro e 2% ao FCVS;

d) o art. 1º, acrescentando-lhe parágrafo para explicitar a continuidade das garantias de transferência e liquidação antecipadas (previstas na Lei nº 8.004/90) aos contratos assinados até 28.02.86 com cláusula de cobertura.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, conforme dispõe o art. 54 do Regimento Interno, manifestar-se tão-somente quanto a constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa da matéria.

No que tange à constitucionalidade, quer formal, quer material, o projeto e as emendas que lhe foram oferecidas não contêm qualquer vício. Eis que encontram-se atendidos todos os pressupostos formais exigidos pela Lei Maior, quais sejam, competência legislativa da União, do Congresso Nacional por iniciativa de qualquer de seus membros.

Materialmente, o projeto não colide com quaisquer dos princípios e normas constitucionais. Ao revés, a iniciativa, de grande alcance social, encontra total amparo em vários dispositivos que consagram o princípio da valorização do indivíduo e da família. Parece-nos, data vênica, que a iniciativa vem ademais ao encontro de outro anseio da sociedade e do Estado de Direito, que é a segurança dos negócios jurídicos.

Quanto à juridicidade, o único senão que poderíamos fazer, seria o de prever a continuidade das garantias legais para a transferência e liquidação dos contratos firmados com cláusula de cobertura de saldos residuais, questão já contornada pela Emenda de nº 4, da Comissão de Finanças e Tributação.

A técnica legislativa também não merece reparos.

Pelo exposto, manifesto meu voto pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 77, de 1995, com a adoção das quatro

emendas oferecidas pela Comissão de Finanças e Tributação.

Sala da Comissão, em 27 de novembro de 1995


Deputado RODRIGUES PALMA
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 77-A/95 e das Emendas da Comissão de Finanças e Tributação, nos termos do parecer do Relator, Deputado Rodrigues Palma.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Henrique Eduardo Alves - Presidente, Moisés Bennesby e Marcelo Déda - Vice-Presidentes, Benedito de Lira, Magno Bacelar, Osmir Lima, Roland Lavigne, Vilmar Rocha, Aloysio Nunes Ferreira, Asdrúbal Bentes, Djalma de Almeida Cesar, Gilvan Freire, João Natal, Sílvio Pessoa, Almino Affonso, Alzira Ewerton, Edson Silva, Luiz Máximo, Nelson Otoch, Vanessa Felipe, Coriolano Sales, José Genoíno, Luiz Eduardo Greenhalgh, Nilmarírio Miranda, Adhemar de Barros Filho, Darci Coelho, Gerson Peres, Jarbas Lima, Prisco Viana, Rodrigues Palma, Vicente Cascione, Nilson Gibson, Pedro Canedo, Salvador Zimbaldi e Luís Barbosa.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 1997


Deputado HENRIQUE EDUARDO ALVES
Presidente

E M E N T A Dispõe sobre as operações de sub-rogação de direitos e obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH.
(garantindo aos novos adquirentes de casa própria as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem).

JOSÉ JANENE
(PP-PR)

A N D A M E N T O

**COMISSÕES
PODER TERMINATIVO**
Artigo 24, Incise II
(Res. 17/89)

PLENÁRIO

22.02.95

Fala o autor, apresentando o Projeto.

MESA

Despacho: Às Comissões de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação (Art. 54)-(Art. 24, II).

PLENÁRIO

15.03.95

É lido e vai a imprimir.

DCN 2-.03.95, pág. 4223, col. 01

COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES

16.03.95

Encaminhado à Comissão de Finanças e Tributação.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

28.03.95

Distribuído ao relator, Dep. ANTÔNIO KANDIR.

DCN 29/03/95, pág. 4757, col. 01

Sancionado ou promulgado

Publicado no Diário Oficial de

Vetado

Razões do veto-publicadas no

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

28.03.95 Prazo para apresentação de emendas: cinco sessões.

DCN 28/03/95, pág. 4557, col. 02

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

06.04.95 Não foram apresentadas emendas.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

25.09.95 Parecer favorável do relator, Dep. ANTÔNIO KANDIR, com emendas.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

04.10.95 Aprovado unanimemente o parecer favorável do relator, Dep. ANTÔNIO KANDIR, com emendas.
(PL 77-A/95). DCN 05/10/95, pág. 0539, col. 01

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

21.11.95 Distribuído ao relator, Dep. RODRIGUES PALMA.

DCD 06/12/95, pág. 8098, col. 01

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

21.11.95 Prazo para apresentação de emendas: 05 sessões.
DCD 21/11/95, pág. 5901, col. 01

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

30.11.95 Não foram apresentadas emendas.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

08.05.97 Parecer pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e das emendas da Comissão de Finanças e Tributação.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

08.05.97 Aprovado unanimemente o parecer do relator, Dep. RODRIGUES PALMAS, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e das emendas da Comissão de Finanças e Tributação.

ANDAMENTO

MESA (ARTIGO 24, INCISO II DO RI)

27.05.97 É lido e vai a imprimir, tendo pareceres da Comissão de Finanças e Tributação, pela aprovação, com emendas; e da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa deste e das emendas da Comissão de Finanças e Tributação.
(PL 77-B/95).

MESA

10.06.97 Prazo de 05 sessões para apresentação de recurso (artigo 132, § 2º do RI) de: 10 a 16.06.97.

MESA

20.06.97 Of. SGM-P/549/97, à CCJR, encaminhando este projeto para elaboração da Redação Final, nos termos do art. 58, § 4º e art. 24, II, do RI.

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

26.06.97 Aprovada unanimemente a Redação Final, oferecida pelo Relator, Dep. Nilson Gibson.
(PL 77-C/95).

Dispõe sobre as transferências no Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Ficam integralmente asseguradas aos novos adquirentes da casa própria que assim se constituírem mediante transferências envolvendo financiamentos habitacionais, em qualquer época concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, as mesmas condições dos respectivos contratos em que se sub-rogarem.

§ 1º. A participação do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, quando prevista originalmente, bem como qualquer outra condição contratual preexistente, não será assegurada nas transferências que venham a ser efetivadas com o aporte de novos recursos que elevem os saldos devedores ou com a dilatação do prazo contratual remanescente.

§ 2º. As situações aludidas no parágrafo anterior para serem formalizadas deverão sustentar-se em prévia e expressa solicitação escrita do adquirente em que este declare conhecimento de suas implicações e manifeste sua concordância.

§ 3º. A parcela da prestação mensal correspondente aos seguros habitacionais deverá ser ajustada, segundo as normas em vigor, às condições próprias dos novos adquirentes.

§ 4º. Continuam asseguradas aos contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de

my

Compensação das Variações Salariais - FCVS, transferidos na forma do caput deste artigo, a transferência e liquidação antecipada na forma dos arts. 3º e 5º, respectivamente, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 2º. Nas operações de que trata esta Lei, será cobrada do novo adquirente a taxa de dois e meio por cento, incidente sobre o saldo devedor do financiamento apurado na data da formalização, sendo meio por cento destinado ao agente financeiro, a título de taxa de transferência, e dois por cento destinados ao Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, como contribuição especial.

Parágrafo único. Nas transferências de contratos que não contem com cobertura do FCVS, fica dispensado o pagamento da contribuição especial a que se refere o caput deste artigo.

Art. 3º. São beneficiários desta Lei os que não possuam outro imóvel localizado no mesmo município nem outro financiamento habitacional no âmbito do SFH.

Art. 4º. Os novos adquirentes deverão atender as exigências cadastrais, bem como os demais requisitos normalmente estipulados pela legislação que rege o SFH.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, 15 de julho de 1997.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

R-77/95

OF 61/03 – SF
Publique-se. Arquive-se.
Em 19/03/03

JOÃO PAULO CUNHA
Presidente



Documento : 14462 - 1

0469

PRIMEIRA-SECRETARIA
RECEBIDO nesta Secretaria
Em, 18/2/03 às 14:22 horas
Dur Vitor 4.266
Assinatura Ponto

Ofício nº 61 (SF)

Brasília, em 17 de fevereiro de 2003.

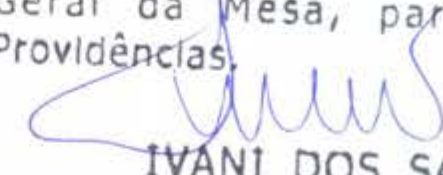
Senhor Primeiro-Secretário,

Comunico a Vossa Excelência que o Projeto de Lei da Câmara nº 28, de 1997 (nº 77, de 1995, nessa Casa) que “dispõe sobre as transferências no Sistema Financeiro da Habitação - SFH”, foi arquivado nos termos do disposto no § 1º do art. 332 do Regimento Interno do Senado Federal.

Atenciosamente,


Senador Romeu Tuma
Primeiro-Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Geddel Vieira Lima
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados
crps/plc97-028

PRIMEIRA-SECRETARIA
Em, 18 / 02 / 2003
De ordem, ao Senhor Secretário
Geral da Mesa, para as devidas
Providências.

IVANI DOS SANTOS
Chefe de Gabinete