

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 7.706, DE 2014

Regulamenta a operação das Companhias de Habitação ou órgãos assemelhados, esclarecendo e consolidando procedimentos operacionais a serem empregados de modo a viabilizar a atuação desses agentes no Sistema Financeiro da Habitação.

Autor: Deputado EDUARDO SCIARRA

Relator: Deputado JUNJI ABE

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria do ilustre Deputado Eduardo Sciarra, regulamenta a operação das companhias de habitação – COHABs – ou órgãos assemelhados, com relação ao reconhecimento dos ativos oriundos de saldos devedores de contratos de crédito junto ao Banco Nacional da Habitação – BNH; às condições de recuperação dos prêmios e das contraprestações devidas pelos contratos de financiamento averbados na extinta Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – ASH/SFH; à atualização monetária dos financiamentos lastreados pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e às condições excepcionalizadas para composição de planos de financiamento concedidos por essas companhias.

O projeto estabelece que os saldos residuais dos contratos de operação de crédito celebrados pelas Cohabs junto ao Banco Nacional da Habitação e à Caixa Econômica Federal sejam pagos em parcelas mensais, pelo prazo de trinta anos, com taxa de juros de 3,08% a.a. até o ano de 2027 e 4,50 % a.a. a partir de 2028, utilizando-se o sistema *price* para o cálculo da prestação e a Taxa Referencial – TR – para a atualização monetária.

Também autoriza a União a reconhecer, como líquidos e certos, os créditos apurados referentes aos contratos com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, com Reconhecimento de Crédito Validado auditado até 31 de março de 2014, sem necessidade de nova verificação documental.

O PL modifica o art. 18 da Lei nº 8.727/93 para reduzir de 0,10% para 0,01% a.a., a remuneração do Banco do Brasil S.A., na condição de agente financeiro da União, para administração dos contratos de refinanciamento celebrados com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

A proposta autoriza a União a definir parâmetros e condições de recuperação dos prêmios e das contraprestações devidos pelos agentes financeiros, relativamente aos contratos de financiamento averbados na extinta Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – ASH/SFH e com cobertura do FCVS. Além disso, define que a multa decendial incidente sobre o pagamento em atraso dos prêmios de seguro dos contratos de financiamentos habitacionais até 1º de novembro de 1993, fique limitada a 50% do valor do principal atualizado, sendo os juros moratórios correspondentes de 5% a.a. Igualmente, determina que os novos parcelamentos de débitos junto ao FCVS abranjam a totalidade dos valores dos prêmios, das contraprestações devidas e das indenizações retidas.

Estabelece, também, que os agentes financeiros do SFH apliquem, aos saldos devedores do FGTS, atualização monetária igual a das contas vinculadas do Fundo, sendo responsabilidade da CAIXA a apuração de eventuais saldos residuais.

Por fim, autoriza a CAIXA, na condição de administradora do FCVS, a promover planos de vendas em condições excepcionalizadas junto às Cohabs e órgãos Assemelhados, a serem estabelecidas em regulamentação específica. Autoriza ainda a União a convalidar esses Planos de Venda, respeitados os limites fixados no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Em primeiro lugar, gostaríamos de enaltecer a sensibilidade do Deputado Eduardo Sciarra, pois a proposição em análise demonstra a preocupação do nobre Colega com a situação financeira das companhias de habitação – Cohabs, que se justifica pela importante presença dessas entidades na dinâmica do mercado imobiliário voltado para a construção de moradias para as classes de renda mais baixa.

De fato, o projeto regulamenta a operação das Cohabs com relação aos saldos devedores de contratos de crédito junto ao extinto BNH, às condições de recuperação dos prêmios do Seguro, à atualização monetária dos financiamentos lastreados pelo FGTS e às condições excepcionadas para composição de planos de financiamento concedidos por essas companhias.

Em razão da indiscutível importância do projeto, o exame dessa questão envolve vários aspectos, competindo a esta Comissão, no entanto, analisar o impacto da medida na dinâmica do mercado habitacional.

Entre outras questões, quer nos parecer que há realmente um descompasso considerável em relação ao longo prazo estabelecido para que as Cohabs sejam ressarcidas pelo FCVS e o curto prazo oferecido para a quitação das suas dívidas com a União e com o FGTS, referente aos contratos imobiliários. Essa situação tem exaurido os recursos desses agentes financeiros, com impacto direto na oferta de moradia, inclusive no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Além dessa questão fundamental, há outras demandas bastante razoáveis neste projeto, como aquela que autoriza a União a reconhecer as dívidas do FCVS com as Cohabs desde que já tenham sido auditadas, procedimento necessário para acelerar e baratear o processo de habilitação para o recebimento dos valores devidos pelo FCVS a essas entidades. Outra pendência que o projeto tenta resolver é a habilitação ao FCVS dos financiamentos concedidos em condições especiais, uma vez que essas operações foram autorizadas pelo BNH, mas a CAIXA, como sucessora na administração do FCVS, tem negado o ressarcimento, o que consideramos absolutamente injustificável.

Também consideramos importante a autorização dada pelo projeto para que a União defina parâmetros para a recuperação dos prêmios e das contraprestações dos agentes financeiros junto ao seguro habitacional, de modo a reduzir a inadimplência e permitir a opção pelo parcelamento da dívida dessas entidades.

Por fim, o projeto prevê que os agentes financeiros apliquem nos saldos devedores dos financiamentos com recursos do FGTS a atualização monetária igual à das contas vinculadas do referido Fundo. Essa mudança se justifica, pelo fato de que hoje há um forte desequilíbrio financeiro, em razão do descompasso entre a atualização monetária aplicada ao saldo devedor dos financiamentos dos mutuários com os agentes financeiros e destes com o FGTS.

Dessa forma, entendemos que a proposição em exame é oportuna e de mérito indiscutível, uma vez que tenta equacionar várias questões que dificultam a ação das companhias de habitação e órgãos assemelhados na concessão e recuperação dos créditos destinados à habitação popular.

Em que pese a nossa total concordância com o mérito da matéria, é preciso ressaltar que os detalhes relativos ao impacto financeiro do projeto, deverão ser debatidos com mais propriedade no foro regimentalmente adequado desta Casa, qual seja, a Comissão de Finanças e Tributação, que deverá, na sequência, apreciar a proposição em exame.

Diante do exposto, no que cabe a esta comissão regimentalmente analisar, nosso voto é pela APROVAÇÃO, quanto ao mérito, do Projeto de Lei n.º 7.706, de 2014.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado JUNJI ABE
Relator