

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 848, DE 2003 **(Apensado: Projeto de Lei nº 4.602, de 2004)**

Estabelece que nenhum saldo devedor de financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel.

AUTOR: Deputado EDUARDO CUNHA

RELATOR: Deputado MANOEL JUNIOR

I - RELATÓRIO

Em abril de 2003, o Deputado Eduardo Cunha formalizou o Projeto de Lei (PL) nº 848, de 2003, que tinha por objeto limitar os encargos incidentes sobre os tomadores de financiamentos imobiliários, ao final dos respectivos contratos, como forma de evitar situações anômalas de saldos devedores em montante mais elevado do que o valor de mercado do imóvel.

Pelo art. 1º da proposição, os saldos devedores remanescentes dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não cobertos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), seriam automaticamente quitados ao fim do prazo contratual, sem quaisquer outras despesas ao mutuário.

O PL também estabelece, no seu art. 2º, que, em qualquer tempo do prazo contratual, o mutuário poderia dar o imóvel em dação de pagamento para quitação de débitos, sendo obrigatória a aceitação por parte do agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação. Além disso, no § 1º do mesmo artigo, caso haja diferença a maior entre o valor do imóvel e o valor do saldo devedor, essa diferença seria devolvida ao mutuário. No § 2º, é criada uma limitação no saldo devedor do financiamento imobiliário, que não poderia ser

superior ao valor de mercado do imóvel. Já o § 3º estabelece que avaliação do valor de mercado do imóvel levará em conta o valor originalmente financiado corrigido à data da avaliação e considerará as condições normais de depreciação e conservação, sendo a avaliação feita pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário.

Além disso, o art. 3º do PL nº 848/2003 estabelece uma isenção de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei nº 6.015, de 1973, para os mutuários do SFH, cuja renda seja igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos.

Apensado, o Projeto de Lei nº 4.602, de 2004, dispõe nos artigos 1º e 2º o mesmo conteúdo dos § 2º e 3º do PL nº 848/2003. Também estava apensado o Projeto de Lei nº 5.786, de 2009, que dispõe sobre a isenção de custas e emolumentos notariais e de registro para o Sistema Nacional de Habitação e Interesse Social (SNHIS), mas que foi arquivado, por solicitação do seu autor, em junho de 2011.

Em 2/12/2009, a Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) votou pela **rejeição do Projeto de Lei nº 848/2003, e dos seus apensados**, nos termos do parecer do relator, Deputado José Chaves. O Deputado Fernando Chucre apresentou voto em separado.

Recebidos os projetos nesta Comissão de Finanças e Tributação (CFT), em 2009, foi designado o Deputado Pedro Eugênio, que desde então apresentou, ainda não apreciados, pela incompatibilidade inadequação financeira e orçamentária do PL nº 848/2003 e do PL nº 4.602/2004, apensado. Por meio do despacho de 7/4/2015, do presidente desta CFT, recebemos a honrosa missão de relatar a proposição e seus apensados.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Nos termos do art. 32, X, “h”, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, cabe a esta Comissão, além da apreciação de seu mérito, o exame dos “aspectos financeiros e orçamentários públicos de quaisquer proposições que importem aumento ou diminuição da receita ou da despesa

pública, quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual”.

Primeiramente, em relação à admissibilidade orçamentária e financeira, a matéria tratada nos projetos em exame não apresenta repercussão direta nos Orçamentos da União, por não causar elevação nas despesas ou redução nas receitas nelas previstas. Ademais, as proposições não conflitam com as normas da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) relativa ao exercício de 2015 (Lei nº 13.080, de 2/1/2015), e com a Lei do Plano Plurianual (PPA) 2012/2015 (Lei nº 12.593, de 18/1/2012).

Do ponto de vista do mérito, entendemos que as alterações promovidas em relação ao FCVS não afetam os contratos de financiamento imobiliário dos últimos anos, cujas principais fontes de recursos são as captações de poupança e as aplicações dos saldos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e cujo sistema de amortização é o Sistema de Amortização Constante (SAC), com prestações decrescentes. Assim, os efeitos do art. 1º atingirão somente os contratos mais antigos, emitidos na época de vigor do FCVS, e cujo sistema de amortização era o Price, com prestações fixas que não conseguiam cobrir os próprios juros.

Contudo, o art. 1º promove unilateralmente a quitação de todos os contratos regidos pelo FCVS, o que pode acarretar prejuízos aos credores desses contratos, em especial, à Empresa Gestora de Ativos (EMGEA), empresa pública federal, vinculada ao Ministério da Fazenda e instituída pelo Decreto nº 3.848, de 26.6.2001, com base na autorização contida na Medida Provisória nº 2.155, de 26.6.2001. A EMGEA foi criada após uma reestruturação da Caixa Econômica Federal, com o objetivo de administrar os créditos dos contratos imobiliários vinculados ao extinto FCVS, que são considerados atualmente de difícil recuperação. Assim, o art. 1º deverá ser suprimido, para evitar prejuízos à União, que é a controladora da EMGEA.

Além disso, entendemos que o disposto no art. 2º pode promover desequilíbrios no mercado financeiro, bem como no imobiliário. Em situações em que o mutuário não deseja mais o imóvel, a aceitação obrigatória pode provocar enormes prejuízos aos agentes financeiros, pois eles serão deixados de receber os valores dos financiamentos, já acordados, e ao mesmo tempo, terão um estoque de imóveis à venda, o que provocará uma queda nos preços de mercado devido ao aumento da oferta. Além disso, isso pode provocar um aumento

nos juros de financiamentos imobiliários devido à insegurança na manutenção dos contratos de financiamento. Assim, a opção de devolução do imóvel pelo mutuário deve ser de aceitação facultativa pelo agente financeiro, de maneira que ele poderá aceitar quando lhe for conveniente.

Em relação à limitação do saldo devedor do financiamento imobiliário ser superior ao valor de mercado do imóvel, consideramos que essa limitação também pode promover desequilíbrios no mercado financeiro, se considerarmos situações extremas em que o mutuário sequer efetuou pagamentos do imóvel. O ideal é que esse limite máximo do valor do imóvel seja corrigido de acordo com a Taxa Referencial (TR), apurada pelo Banco Central.

Por fim, a isenção de emolumentos para mutuários com renda inferior a três salários mínimos, presente no art. 4º do PL 848/2003, deve ser transportada para dentro da Lei nº 6.015/1973, que regulamenta os registros públicos.

Embora seja louvável a iniciativa do PL nº 4.602/2004, ele está completamente regulado dentro do escopo do Projeto de Lei nº 848/2003.

Diante do exposto, votamos pela **compatibilidade e adequação orçamentária e financeira, em relação à Lei Orçamentária Anual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias e pela não implicação em relação ao Plano Plurianual, do Projeto de Lei nº 848, de 2003, e do Projeto de Lei nº 4.602, de 2004, apensado, e pela aprovação no mérito do Projeto de Lei nº 848, de 2003, na forma do seu substitutivo e pela rejeição do Projeto de Lei nº 4.602, de 2004, apensado.**

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado MANOEL JUNIOR
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 848, DE 2003
(Apensado o Projeto de Lei nº 4.602, de 2004)

Estabelece limites nos saldos devedores de financiamentos imobiliários, regulamenta opção de dação em pagamento imóvel ao agente financeiro para quitação de débitos, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Os saldos devedores dos financiamentos imobiliários do Sistema Financeiro da Habitação não poderão ser superiores ao valor de mercado do imóvel na época da aquisição, corrigido monetariamente pela Taxa Referencial (TR), apurada pelo Banco Central do Brasil.

Art. 2º. A qualquer tempo do prazo contratual, o mutuário poderá ofertar o imóvel para dação em pagamento ao agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação para quitação de débitos, que poderá aceitar facultativamente.

§ 1º. Caso exista diferença a maior entre o valor de mercado do imóvel e o valor devido pelo mutuário, ela deverá ser devolvida ao mutuário em até 60 (sessenta) dias da efetiva aceitação pelo agente financeiro.

Art. 3º. Os contratos de financiamento pelo Sistema Financeiro Habitacional em vigor deverão ser adaptados para constarem em suas cláusulas o previsto nesta Lei.

Art. 4º A Lei nº 6.105, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do § 6º, com a seguinte redação:

“Art. 19

§ 6º Estão isentos dos emolumentos para Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, os mutuários do

Sistema Financeiro Habitacional, cuja renda seja igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos.” (NR)

Art. 5º Esta lei entra em vigor nesta data, com efeitos a partir de noventa dias da sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado MANOEL JUNIOR
Relator