

Projeto de Lei Complementar Nº.... de....

(Dep. Pompeo de Mattos)

dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Art. 1º- Esta Lei Complementar visa atender aos ditames constitucionais da valorização da pessoa humana, erradicação da pobreza e do direito social à moradia, e reger-se-a pelos seguintes princípios:

- I – Da função social da propriedade;
- II – Da democracia econômica e social;
- III – Da equivalência salarial

Art. 2 – O Sistema Financeiro de Habitação tem como fontes de recursos a poupança popular e aqueles provenientes do Fundo de Garantia por tempo de serviço, e outros que venham a estes se somar, os quais serão aplicados em sua totalidade em habitação popular, infra-estrutura e saneamento básico.

Art. 3 – A gestão dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação de que trata o artigo anterior será exercida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 4 – Os recursos do Sistema Financeiro de Habitação oriundos do FGTS, serão operados pelos órgãos Federais, dos Estados, Municípios, Cooperativas, Sindicatos, Companhias Habitacionais mistas, e os demais, oriundos da poupança popular, pelos respectivos captadores.

Art. 5º – Os financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação deverão ser calculados de forma a serem pagos em prestação sucessivas de amortização e juros, vedada a utilização de critérios que gerem resíduos, amortização negativa ou impossibilitarem a quitação no prazo inicialmente pactuado.

§ 1º: a prestação de amortização e juros, e o saldo devedor, calculados na forma do caput, somente poderão sofrer variação com obediência ao Plano de Equivalência Salarial, por Categoria Profissional.

§ 2º :Para fins de reajuste das prestações e dos saldos devedores não se incluem os aumentos promocionais, meritórios, comissões, ou outras vantagens pessoais do financiamento, assegurando-se aos mutuários o direito à revisão do índice de aumento das prestações e dos saldos devedores.

Art. 6º – Nas transferências de financiamento deverá o Agente Financeiro efetuá-las sem alteração das condições originais do contrato, vedada a cobrança de taxas pelo mutuante.

Art. 7º – Em caso de redução de renda, por motivo de desemprego ou invalidez temporária, os encargos mensais em aberto, só serão devidos após a liquidação da última das prestações contratadas, com os valores da época do pagamento e acrescido das correções devidas.

Art. 8º – É vedado aos Agentes Financeiros, Construtoras, Incorporadoras ou quaisquer outros intermediários que atuem no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação negativar o nome dos tomadores de financiamentos habitacionais, quando o débito estiver sendo contestado judicial ou extra-judicialmente.

Art. 9º – Os financiamentos habitacionais serão remunerados a juros não superiores a 10% (dez por cento) ao ano e garantidos por hipoteca, não pôdendo a pena pela impontualidade ser superior a 1% (um por cento) ao mês a título de mora.

Art. 10º – Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei complementar o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990) e a Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Art. 11º – Os princípios e dispositivos contidos nesta Lei complementar tem eficácia plena e aplicação imediata, inderrogáveis pela vontade das partes.

Art. 12º – A Caixa Econômica Federal será litisconsorte passivo necessário em todas as demandas sobre contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

Art. 13º – Esta Lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 14º – Revoga-se os artigos, 29 a 41 do decreto Lei 70/66 de 21 de novembro de 1966, Lei 5.741 de 01 de junho de 1971, Lei 8.004, de 14 de março de 1990, Lei 8.100 de 05 de dezembro de 1990, § 2º do art. 18º e 19º, caput, da Lei 8.177, de 1º de março de 1991, a Lei 8.692, de 28 de setembro de 1993, Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Lei 10.188, de 12 de janeiro de 2001, e demais disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Trata o presente projeto de lei complementar dos princípios que regularão o Sistema Financeiro de Habitação.

Objetiva-se com ele pacificar assunto que tem se mostrado extremamente polêmico, envolvendo mutuários e agentes financeiros em contencioso que se arrasta há quase duas décadas, com prejuízos enormes para todas as partes envolvidas.

O impasse que se verifica nesta questão, que é um dos pilares de desenvolvimento de uma Nação, e índice internacionalmente reconhecido como válido para apuração do grau de satisfação de um Povo, é daqueles enormes, sendo absolutamente importante que se busque a sua pronta superação, abrindo-se as portas para a diminuição do monstruoso déficit habitacional que a todos envegonha.

A experiência vivida no campo da moradia ensina que os obstáculos acima enunciados não poderão ser vencidos sem a aplicação para todos os casos do princípio da equivalência salarial, por categoria profissional, resguardando-se assim, por todo o tempo de duração do contrato, a manutenção da capacidade de pagamento dos tomadores dos financiamentos habitacionais, com o mérito adicional de evitar a formação de resíduos e o “inchamento” dos saldos devedores.

Vê-se assim que a medida legal ora proposta aos meus ilustres Pares é pertinente, porque resolve pendência que precisa ser solucionada de imediato, e de extrema utilidade, por propiciar, com a liquidação da querela hoje existente, a retomada dos investimentos em moradia, além de lateralmente significar importante fato para o desafogo do Poder Judiciário Naciona.

Sala das Sessões, 16 de maio de 2001.

]

POMPEO DE MATTOS
D E P U T A D O F E D E R A L
P D T - R S