

PROJETO DE LEI 848/2003 ¹
(Apensado: PL nº 4.602/2004)

1. Síntese da Matéria:

O Projeto de Lei nº 848, de 2003, prevê em seu art. 1º que os saldos devedores remanescentes dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação, não cobertos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, serão automaticamente quitados ao fim do prazo contratual e o imóvel desonerado sem que nenhuma outra despesa seja imputada ao mutuário. Estabelece, ademais, que, a qualquer tempo do prazo contratual, o mutuário poderá dar o imóvel em dação em pagamento para quitação de débitos, sendo obrigatória a aceitação por parte do agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação e que este fica obrigado a devolver ao mutuário eventual diferença entre o valor de mercado do imóvel e o valor devido pelo mutuário.

Complementarmente, a proposição dispõe no § 2º do art. 2º que, em nenhum momento, sob qualquer hipótese, o saldo devedor do financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel. A proposição, em seus artigos posteriores, define ainda que a avaliação do valor de mercado do imóvel levará em conta o valor originalmente financiado corrigido até a data da avaliação e considerará as condições normais de depreciação e conservação, sendo a avaliação feita pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário.

O Projeto de Lei nº 4.602, de 2004, apensado ao PL nº 848, de 2003, estabelece em seu art. 1º, de forma similar ao disposto no § 2º do art. 2º da proposição inicial, que, em nenhum momento, sob qualquer hipótese, o saldo devedor do financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel. Já em seu art. 2º dispõe, tal qual o PL nº 848, de 2003, que a avaliação do valor de mercado do imóvel levará em conta o valor originalmente financiado corrigido à data de avaliação, e considerará as condições normais de depreciação e conservação, sendo a avaliação feita pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário.

2. Análise:

O exame do Projeto de Lei nº 848, de 2003, evidencia que as disposições constantes de seus arts. 1º e 2º articulam situação passível de gerar potenciais encargos para a União na medida em que as modificações pretendidas gerariam evidentes prejuízos para terceiros – os agentes financiadores – que poderiam reclamar na Justiça as respectivas perdas. Situação similar ocorre no caso do PL nº 4.602, de 2004 (apensado), em razão do caráter genérico da norma prevista em seu art. 1º.

Cumprir observar que grande parte dos recursos aplicados em financiamentos habitacionais é oriunda de fontes como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. Esse Fundo, criado pela Lei nº 5.107, de 1966, e atualmente regido pela Lei nº 8.036, de 1990, de natureza privada e com gestão pública, é constituído por contas vinculadas de titularidade dos trabalhadores. Ainda assim, isto é, em que pese estar sob a tutela do Estado, o FGTS, conforme já assinalado, é fundo financeiro de natureza privada, razão pela qual não se sujeita ao campo de incidência do orçamento público. Nada obstante, cabe o alerta de que tal assertiva não deve afastar a necessidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro do Fundo, o qual, afinal, constitui patrimônio dos trabalhadores.

Porém, o aspecto mais relevante, do ponto de vista da admissibilidade financeira e orçamentária dos PLs nº 848, de 2003, e nº 4.602, de 2004, é o conflito com as normas da LDO

¹ Solicitação de Trabalho 1435/2017 da Secretaria da Comissão de Finanças e Tributação para atender ao disposto no art. 10-A da Norma Interna da CFT.

relativas ao exercício de 2017 (Lei nº 13.408, de 26 de dezembro de 2016), em especial quanto ao seu art. 116, que estabelece: "Os encargos dos empréstimos e financiamentos concedidos pelas agências [financeiras oficiais de fomento] não poderão ser inferiores aos respectivos custos de captação e de administração, ressalvado o previsto na Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989."

Diante disso, fica exposto o conflito das propostas de redução de encargos para os mutuários – que implicam perdas para os agentes financeiros e fundos que lastreiam as suas operações e não poderão mais assegurar o equilíbrio com os custos de captação e administração dos recursos – e a norma fixada pela LDO 2017 (em repetição à vigente nas LDOs dos últimos anos). Portanto, à luz da legislação vigente, o Projeto de Lei nº 848, de 2003, e o Projeto de Lei nº 4.602, de 2004, são incompatíveis e inadequados orçamentária e financeiramente, restando prejudicada a apreciação das proposições quanto ao mérito.

3. Dispositivos Infringidos:

Os PLs nº 848/2003 e 4.602/2004 conflitam com o art. 116 da LDO relativa ao exercício de 2017 (Lei nº 13.408, de 26 de dezembro de 2016), o qual estabelece: "Os encargos dos empréstimos e financiamentos concedidos pelas agências [financeiras oficiais de fomento] não poderão ser inferiores aos respectivos custos de captação e de administração, ressalvado o previsto na Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989.". Tais proposições não garantem que os financiamentos concedidos serão maiores que os custos de captação e de administração.

3. Resumo:

Os PLs 848/2003 e 4602/2004, apensado, possuem impacto orçamentário e financeiro por serem incompatíveis e inadequados com a LDO 2017.

Brasília, 29 de Agosto de 2017.

Integração, Meio Ambiente e Desenv. Urbano
Arthur Falcão Freire Kronenberger - Assistente