

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Projeto de Lei nº 7.258, de 2002

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Autor: Deputado **CELSO RUSSOMANNO**
Relator: Deputada **ARY VANAZZI**

I - Relatório

O projeto de lei que ora vem à análise deste órgão técnico altera dispositivo da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, e acrescenta parágrafos a um artigo da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, artigo esse que também diz respeito à Lei nº 8.100/90. Assim, apesar da ementa, a proposta visa, de fato, alterar a Lei nº 8.100/90, que trata do reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento do SFH – Sistema Financeiro da Habitação – vinculados ao PES – Plano de Equivalência Salarial.

O objetivo das modificações propostas é o de mudar as regras de cobertura pelo FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais – para os contratos abrangidos pela Lei nº 8.100/90. O texto define que o mutuário que figurar como co-devedor em outro contrato, ainda que sejam os mesmos participantes, não será considerado como duplamente financiado. Também não deve ser considerado duplamente financiado o mutuário que, apesar de constar em outros financiamentos, comprovar ter-se desvinculado desses compromissos, ainda que sem a interveniência do agente financeiro, como é o caso dos chamados contratos “de gaveta”.

Está previsto, ainda, que os contratos quitados, desde que tenha sido registrado no Serviço de Imóveis o cancelamento da respectiva hipoteca, não serão revistos para efeito de eventual resarcimento ao FCVS por parte do mutuário. Finalmente, a proposta atribui ao FCVS a responsabilidade pela quitação de saldo devedor remanescente de um eventual segundo financiamento de um mesmo mutuário, desde que o primeiro contrato tenha sido quitado sem ônus para o Fundo.

A justificativa da proposta argumenta que é necessário instituir cobertura do FCVS para contratos de mutuários que, inadvertidamente, possuam mais de um financiamento no âmbito do SFH. Além disso, a proposta pretende proteger mutuários cujos financiamentos já se encerraram, com o cancelamento da respectiva hipoteca, evitando que sejam feitos revisões de contrato, visando a um eventual resarcimento ao FCVS.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

A proposição tinha sido originalmente distribuída à saudosa ex-Deputada Francisca Trindade, cujo parecer, favorável com substitutivo, não chegou a ser apreciado pela comissão, em virtude da fatalidade que nos roubou o convívio da relatora. Sendo necessária a redistribuição, coube-nos a tarefa de substituí-la na relatoria.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

As regras vigentes do Sistema Financeiro da Habitação dispõem não ser possível para um mutuário firmar mais de um contrato no mesmo município. Não obstante, milhares de mutuários que já possuíam contratos no âmbito do SFH contraíram um outro, muitas vezes de boa-fé, o que os deixou sem qualquer amparo do Fundo de Compensação de Variações Salariais para cobrir o saldo remanescente ao final dos contratos.

O projeto de lei em foco pretende corrigir esse problema, de forma a não prejudicar o mutuário. Cabe lembrar que, muitas vezes, os agentes financeiros não informam o candidato ao financiamento sobre as consequências da duplicidade de contratos, deixando os mutuários às voltas com grandes prejuízos.

Ao analisar a proposta, a companheira Francisca Trindade concluiu pela pertinência da proposição, mas ressalvou a necessidade de alguns aperfeiçoamentos. Esses aperfeiçoamentos, vale ressaltar, foram amplamente discutidos com associações de mutuários, o que garante a sua legitimidade. Concordamos inteiramente com as alterações por ela inseridas no texto, razão pela qual resolvemos adotá-las, reproduzindo, inclusive, a argumentação que as justifica.

A primeira modificação refere-se, basicamente, a um aspecto formal. Considerando que a proposta modifica exatamente o dispositivo da Lei nº 10.150/00 que se refere à Lei nº 8.100/90, parece que o ideal seria fazer as alterações pretendidas diretamente no corpo dessa última norma, em vez de introduzi-las por intermédio de um outro diploma (a Lei nº 10.150/00).

Além disso, seguindo sugestões enviadas por associações de mutuários, optou-se por acrescentar a expressão "**ou sem**" ao texto do § 6º proposto, para favorecer aqueles mutuários que não tiveram cancelada a hipoteca, mesmo com a quitação por decurso do prazo. No caso de mutuários

que apenas emprestaram seus nomes para aquisição de imóvel a ser utilizado por outras pessoas, em geral parentes sem fonte de renda, entendemos que, desde que comprovem a situação, não podem ser considerados detentores de contratos duplos. Não haveria, pois, motivos para penalizá-los com a exclusão da cobertura por parte do FCVS. Já bastam os encargos decorrentes de serem titulares de seus próprios financiamentos.

Ademais, com o intuito de evitar que os mutuários, inadvertidamente, passem a ter duplo financiamento no âmbito do SFH, decidiu-se prever sanção (impedimento de operar junto ao SFH) para as instituições financeiras que deixarem de informar aos mutuários sobre os prejuízos decorrentes dessa situação.

Além dessas modificações sugeridas pela relatoria anterior, julgamos conveniente acrescentar mais duas, que nos foram encaminhadas por representantes de mutuários. A primeira delas diz respeito à alteração da data limite para regularização de contratos transferidos sem a interveniência do agente financeiro de 25 de outubro de 1996 para 21 de dezembro de 2000, que é a data da publicação da Lei nº 10.150. Com isso, pode-se solucionar inúmeros casos de mutuários que fizeram transferências irregulares (os chamados “contratos de gaveta”) após a data estipulada. A outra modificação, na forma do acréscimo de um § 3º ao art. 22 da Lei nº 10.150/00, visa facilitar a comprovação dos pagamentos efetuados pelos adquirentes informais, ou seja, aqueles que firmaram um “contrato de gaveta”, pagando prestações em nome de outra pessoa (o adquirente formal). Provando a quitação, essas pessoas poderão solicitar a liberação do imóvel.

Nos termos da exposição feita, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.258/02, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2003.

Deputado ARY VANAZZI
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

Substitutivo ao Projeto de Lei nº 7.258, de 2002

Altera a Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, bem como a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, para dispor sobre regras de cobertura de contratos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS – e sobre regularização de contratos transferidos sem a anuência do agente financeiro, e dá outras providências.

Autor: Deputado **CELSO RUSSOMANNO**
Relator: Deputado **ARY VANAZZI**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, que "dispõe sobre o reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial e dá outras providências", para mudar as regras de cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS – de contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, bem como altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que "dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto-Lei no 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nos 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências", e ainda prevê sanções para as instituições financeiras que deixarem de informar candidatos a financiamento acerca das implicações da dupla contratação.

Art. 2º O § 2º do art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º.....

"§ 2º Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em outro contrato, ainda que sejam os mesmos participantes, não será considerado como tendo mais de um financiamento (NR).

"....."

Art. 3º O art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 5º, 6º e 7º:

"Art. 3º

"§ 5º Não será considerado como duplamente financiado o mutuário que:

"I – apesar de constar em outros financiamentos, comprovar ter-se desvinculado efetivamente desses compromissos, a qualquer tempo, ainda que a respectiva documentação não conte com a interveniência do agente financeiro;

"II – tiver adquirido imóvel para a habitação de parentes consagüíneos em linha reta ou colateral até o segundo grau, que não possuam renda para a contratação do financiamento. (AC)

"§ 6º Os financiamentos que tenham sido quitados por decurso de prazo, com ou sem o cancelamento da respectiva hipoteca já registrado no respectivo Serviço de Registro de Imóveis, não serão revistos para efeito de eventual resarcimento, por parte do mutuário, ao FCVS. (AC)

"§ 7º Cabe ao FCVS, segundo as normas estabelecidas, a quitação do saldo devedor remanescente de um eventual segundo financiamento de um mesmo mutuário, desde que o primeiro contrato tenha sido quitado sem nenhum ônus para esse Fundo. (AC)"

Art. 4º A Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 3º-A:

"Art. 3º-A As instituições financeiras que deixarem de informar, em seus contratos, acerca das proibições e dos comprometimentos decorrentes da contratação de mais de um financiamento pelo mesmo mutuário, ficam impedidas de operar no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação até que comprovem o fiel cumprimento desta exigência."

Art. 5º Fica substituída a expressão "25 de outubro de 1996", constante do *caput* e do parágrafo único do art. 20, do *caput* do art. 21, do § 1º do art. 22 e dos incisos I e II do § 2º do art. 22 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, pela expressão "21 de dezembro de 2000".

Art. 6º O art. 22 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º:

"Art. 22.

".....

"§ 3º A condição de cessionário também poderá ser comprovada pela apresentação de cópia de declaração de Imposto de Renda em que conste a transação com o imóvel, de microfilme do cheque utilizado para o pagamento, de microfilme do extrato bancário em que conste a movimentação relativa ao pagamento, de documento público atual de declaração de ambas as partes comprovando a transação ocorrida ou, ainda, de documento público atual do detentor do imóvel ou do proprietário original declarando a compra ou a venda, conforme o caso. (AC)."

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado ARY VANAZZI
Relator

2003.2994