

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 1.886, DE 2003

Suspende o processo de execução dos contratos de financiamento celebrados a partir de 1986 no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Autor: Deputado Walter Pinheiro

Relator: Deputado Max Rosenmann

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei pretende suspender as execuções promovidas com fundamento no Código de Processo Civil, na Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, ou no Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, relativas aos financiamentos celebrados a partir de 1986, no âmbito do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, até que a Caixa Econômica Federal - CEF proceda à revisão dos mesmos, adequando-os ao atual valor de mercado, quando a este forem superiores.

Na visão do autor, os vários planos econômicos que visaram acabar com o processo inflacionário distorceram os saldos devedores dos financiamentos habitacionais firmados a partir de 1986, causando a sua supervalorização, quando comparados com os valores de mercado dos respectivos imóveis, exigindo, portanto, a suspensão das ações de cobrança promovidas pela CEF que visem a resolução dos contratos inadimplentes.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão examinar a presente proposição quanto à sua compatibilização ou adequação com o Plano Plurianual - PPA, à Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e à Lei Orçamentária Anual - LOA, conforme estabelece o art. 53, inciso II, conjugado com o art. 32, inciso IX, alínea "h", do Regimento Interno.

Nesse sentido, o exame do PL n.º 1.886, de 2003, coloca em evidência que a matéria não envolve elevação das despesas previstas na Lei Orçamentária Anual vigente, nem, tampouco, redução das receitas públicas previstas, tendo em vista que seu propósito básico é regular as relações entre mutuários e agentes financeiros. Da mesma forma, não há conflito da proposição com o disposto no Plano Plurianual para o período 2004/2007, e na Lei que fixa as Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2004.

Quanto ao mérito, cabe inicialmente esclarecer, como ressalta o próprio autor em sua Justificação, que o Projeto de Lei n.º 1.886, de 2003, sob comento, é, na verdade, uma reapresentação do Projeto de Lei n.º 2.158, de 1996, do Deputado Jaques Wagner, que se encontrava arquivado de acordo com o disposto no art. 105, do Regimento Interno desta Casa, tendo sido, quando de sua tramitação, rejeitado, por unanimidade, por esta Comissão, em 1º de outubro de 1997.

Naquela oportunidade, convenceram-se os membros desta Comissão de que as características do nosso modelo habitacional, sobretudo a sua finalidade social, que não pode ser relegada a segundo plano, exigem a proteção dos ativos monetários relativos aos financiamentos habitacionais concedidos, para se resguardar a liquidez dos recursos do FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e da Caderneta de Poupança que lastreiam essas operações.

Da mesma forma, entendeu-se que favorecer, com a suspensão dos pagamentos, os mutuários já possuidores de moradia, significaria prejudicar milhares de outros pretendentes à casa própria, pois a interrupção do retorno dos recursos aplicados os obrigaria a permanecer por mais tempo aguardando sua vez de também virem a obter um financiamento. Além disso, consideraram os membros desta Comissão, que o atendimento dessa demanda

social por habitação somente viabilizar-se-á se restarem permanentemente fortalecidas e protegidas as fontes de recursos do SFH, não devendo, por isso, ser admitidas iniciativas que possam fragilizar ainda mais nosso modelo habitacional e enfraquecer qualquer das instituições que dele participam.

As premissas daquela época permanecem válidas, recomendando, novamente, a rejeição do PL n.º 1.886, de 2003, apesar da intenção do autor.

Contudo, é preciso ressaltar, que esse entendimento não traduz o nosso desconhecimento, nem o desta Comissão, de um grave problema que acomete parte dos contratos do SFH, e que o PL n.º 1.886/03, de maneira inadequada e superficial, procurou equacionar: os resíduos financeiros subsistentes ao final dos prazos contratuais nos financiamentos habitacionais formalizados a partir de 1986, em parte, e desde 1993, definitivamente, sem a cláusula de proteção do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, que arca com esses resíduos.

Nesses contratos, a partir daquelas datas, cabe aos próprios mutuários pagar os saldos devedores remanescentes no final de seus contratos, mediante prorrogação do período de pagamento, por novo prazo não superior à metade do originalmente estabelecido.

Atualmente, e ainda no curso do prazo inicial de seus contratos, os mutuários vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164/84 e alterado pela Lei nº 8.004/90, vigente até 24 de abril de 1993, e ao novo Plano de Equivalência Salarial – PES, criado pela Lei nº 8.692/93, vêm tendo suas prestações reajustadas na mesma proporção e frequência dos reajustes de seus salários, enquanto os respectivos saldos devedores o são, mensalmente, pela TR – Taxa Referencial, o índice de remuneração básica aplicado às cadernetas e ao FGTS.

O advento do Plano Real, em julho de 1994, agravou a situação desses contratos, pois, objetivando controlar a demanda decorrente da estabilização da moeda, a política econômica do Governo, mediante a aplicação de depósitos compulsórios, elevou sensivelmente os juros de curto prazo. O efeito conjuntural dessa política monetária restritiva, por intermédio da metodologia de cálculo da TR, transferiu-se integralmente, e de forma definitiva, para os saldos devedores dos contratos habitacionais.

Por outro lado, também veio a contribuir para a atual situação desses contratos habitacionais os efeitos do Plano Real sobre o emprego e os salários.

Assim, a combinação do reajuste dos saldos devedores pela TR com a responsabilização do mutuário pelo saldo devedor residual, com a equivalência salarial, ainda garantida na maioria dos contratos habitacionais, com o descompasso de periodicidade e de índices de reajuste do saldo devedor e das prestações, com as liminares concedidas pelo Poder Judiciário, impondo redução do valor das prestações, e com as reduções salariais resultantes da política econômica, configura um quadro de crise anunciada do Sistema, cujos sintomas já são perceptíveis.

Em face de inúmeras iniciativas parlamentares em tramitação, objetivando a solução desse problema, dentre eles o Projeto de Lei n.º 207, de 1999, do Deputado Alberto Fraga, para o qual também havíamos sido designados para relatar, esta Comissão de Finanças e Tributação realizou, em 27 de outubro de 1999, audiência pública à qual compareceram, entre outras autoridades do Poder Executivo, o presidente da Caixa Econômica Federal e o presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP.

Naquela oportunidade, foi acatada sugestão do Senhor Presidente da CEF no sentido da criação de um grupo de trabalho com a incumbência específica de promover estudos que pudessem levar ao encaminhamento de soluções relativas ao equacionamento dos saldos devedores dos contratos da casa própria com cláusula de equivalência salarial, sem a cobertura do FCVS, como subsídio aos nossos trabalhos na condição de relator do referido PL n.º 207/99.

Não tendo sido possível a sua apreciação na Legislatura passada, o resultado dos trabalhos do referido grupo chegou a compor, no início deste ano, o parecer, que, novamente como relator, preparamos, no caso com substitutivo, ao PL n.º 207/99.

Porém, em 30 de junho último, antes do parecer ser apreciado nesta Comissão, o PL n.º 207/99, por força de novo despacho da Mesa, recebeu nova distribuição, devendo ser analisado, inicialmente, pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior - CDUI, onde atualmente se encontra, e, depois, por esta Comissão e pela de Constituição e Justiça e de Redação.

Dessa forma, quando do seu retorno, dando continuidade aos esforços desta Comissão com vistas à necessidade de ser encaminhada uma solução para os financiamentos do SFH formalizados sem a cláusula de proteção do FCVS, esperamos reapresentar nosso parecer ao PL n º 207/99, que levará em conta não só as conclusões a que chegou o grupo de trabalho ao qual já nos referimos mas, também, as eventuais considerações a respeito por parte da CDUI.

Em função do exposto, opinamos pela não implicação da matéria em relação à Lei Orçamentária Anual, por não envolver aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, bem como em relação ao Plano Plurianual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias, por não envolver definições de natureza programática, não cabendo pronunciamento quanto à sua adequação financeira e orçamentária, e, quanto ao mérito, votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 1.886, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2004 .

Deputado Max Rosenmann

Relator