

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 606, DE 1999

Apensados: PL nº 877/1999, PL nº 2.953/2000, PL nº 3.347/2000, PL nº 4.792/2001 e PL nº 263/2003

Dispõe sobre a suspensão do pagamento das prestações habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação pelos mutuários desempregados das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste.

Autor: Deputado CLEMENTINO COELHO

Relator: Deputado ELIAS VAZ

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 606/1999, apresentado pelo Deputado Clementino Coelho tem por objetivo permitir a suspensão do pagamento das prestações relativas aos financiamentos feitos pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), por solicitação dos mutuários que se encontrarem em situação de desemprego nas Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste do país, desde que estes não possuam outro imóvel residencial. A proposta visa, dessa forma, possibilitar a suspensão das prestações concedidas na modalidade Programa Carta de Crédito pelo período em que o mutuário de tais regiões estiver recebendo as parcelas do Seguro-Desemprego.

De acordo com a proposição, o valor das prestações não pagas no referido período deverá ser incorporado ao saldo devedor do financiamento, que será prorrogado pelo mesmo número de meses em que houver a suspensão do pagamento.

O Projeto de Lei nº 877/1999, apensado, de autoria do Deputado Luiz Sérgio, propõe, de forma similar ao projeto principal, a suspensão do pagamento das prestações habitacionais dos mutuários do



Sistema Financeiro de Habitação pelo período em que estes receberem as parcelas relativas ao Seguro-Desemprego. Da mesma forma que a proposição principal, o valor das prestações suspensas é incorporado ao saldo devedor e o prazo contratual é dilatado pelo número de meses correspondente ao tempo de suspensão do pagamento das prestações.

O **Projeto de Lei nº 2.953/2000**, de autoria do Deputado José Alekssandro, estabelece que o mutuário do Sistema Financeiro de Habitação que comprovar a sua condição de desempregado poderá permanecer na posse do imóvel até que seja recolocado no mercado de trabalho, não podendo sofrer, durante esse período, ação civil ou penal com o objeto de forçá-lo a desocupar a moradia. A proposição assegura também o direito à renegociação do respectivo contrato de financiamento.

O **Projeto de Lei nº 3.347/2000**, de autoria do Deputado Nelson Pellegrino, também de maneira semelhante ao projeto principal, dispõe sobre a suspensão do pagamento das prestações habitacionais relativas aos financiamentos no âmbito do SFH, a pedido do mutuário, quando comprovada a condição de desempregado. O prazo para a suspensão é de seis meses, prorrogáveis por igual período, sendo interrompido se o mutuário for reempregado. O projeto dispõe também que o benefício da suspensão do pagamento só pode ser concedido uma vez a cada três anos e, tal como as proposições anteriores, o valor das prestações não pagas será incorporado ao saldo devedor e o prazo contratual ampliado pelo número de meses correspondente ao tempo de suspensão do pagamento.

O **Projeto de Lei nº 4.792/2001**, de autoria da Deputada Socorro Gomes, acrescenta parágrafo único ao art. 40 da Lei n.º 10.150/2000, para dispor que, no Programa de Arrendamento Residencial, o arrendatário desempregado poderá permanecer no imóvel até conseguir novo emprego, pelo prazo de um ano, mesmo se constatada sua inadimplência, sendo a dívida renegociada após tal prazo.

Por fim, a última proposição apensada, o **Projeto de Lei nº 263/2003**, de autoria do Deputado Dr. Heleno, de forma análoga às demais proposições, suspende o pagamento das prestações habitacionais dos



mutuários desempregados, dilatando proporcionalmente o prazo contratual. O prazo para a suspensão é de seis meses, prorrogáveis por igual período, sendo interrompido se o mutuário for reempregado. O projeto dispõe também que o benefício da suspensão do pagamento só pode ser concedido uma vez a cada dez anos.

As matérias tramitam em regime ordinário e sujeitam-se à apreciação conclusiva das Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP), Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC).

Submetido à apreciação da Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, o Relator naquele colegiado, Deputado Wilson Braga, apresentou parecer pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.347/2000 e pela rejeição de todos os demais, tendo sido o parecer aprovado e acolhido pela CTASP.

Nesta Comissão, a presente matéria não recebeu emendas no prazo regimental.

II - VOTO DO RELATOR

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação se fará por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT estatui que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como demais normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O art. 1º, §1º, da NI/CFT define como compatível “*a proposição que não conflita com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em*



vigor” e como adequada “a *proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual*”.

As disposições do Projeto em análise têm como objeto os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que não participam da lei orçamentária anual. Os depósitos efetuados pelas empresas no FGTS, afinal, integram um Fundo unificado de reservas, com contas individualizadas em nome dos trabalhadores e, como tal, não integram o patrimônio público. Os saques podem ocorrer em razão de demissão sem justa causa, de aposentadoria ou morte do trabalhador, dentre outras possibilidades. Por outro lado, os recursos do FGTS, enquanto não sacados, propiciam o financiamento de habitações e investimentos em saneamento básico e infraestrutura urbana.

De toda sorte, o FGTS é fundo financeiro de natureza privada, razão pela qual não se sujeita ao campo de incidência do orçamento público, delineado pelo art. 165, § 5º, inciso I, da Constituição, in verbis:

Art. 165 [...]

§ 5º A lei orçamentária anual compreenderá:

I - o orçamento fiscal referente aos Poderes da União, seus fundos, órgãos e entidades da administração direta e indireta, inclusive fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público; [...] (grifo nosso)

Por dedução expressa desse mandamento constitucional, tem-se que, não sendo fundo público, o FGTS não se amolda como elemento constituinte do orçamento público. Consequentemente, o PL 606/1999 não apresenta implicações orçamentárias para a União.

Nada obstante, cabe o alerta de que tal assertiva não deve afastar a necessidade de se preservar o equilíbrio econômico-financeiro do FGTS, o qual, afinal, constitui patrimônio dos trabalhadores. Convém sublinhar, nesse sentido, que a Lei 8.036, de 1990, estatui no § 1º do seu art. 9º que a rentabilidade média das aplicações do FGTS deve ser suficiente para cobrir todos os seus custos e ainda formar reserva técnica para o atendimento de



gastos eventuais não previstos, cabendo ao agente operador o risco de crédito. Adicionalmente, o citado diploma determina, no § 2º do seu art. 20, que, em se tratando do pagamento de prestações de financiamento habitacional, o Conselho Curador do Fundo deve disciplinar a movimentação das contas do FGTS visando não apenas beneficiar os trabalhadores de baixa renda como também preservar o equilíbrio financeiro do Fundo.

Feita essa breve ressalva, reitera-se que, por apresentar reflexos econômico-financeiros no âmbito ao FGTS, que é fundo privado, o Projeto em análise não apresenta implicações financeiras ou orçamentárias às finanças públicas federais.

Tramitam apensados ao PL 606/1999, ainda, as seguintes proposições: PL 877/1999, PL 2.953/2000, PL 3.347/2000, PL 4.792/2001 e PL 263/2003. O exame de adequação orçamentária e financeira dos PLs 877/1999, 3.347/2000 e 263/2003 acompanha a análise do PL 606/1999, na medida em que também visam suspender o pagamento de prestações habitacionais dos mutuários desempregados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), sem que haja aumentos ou reduções de receitas e despesas da União. Note-se, ainda, que, ao contrário do disposto no PL 606/1999, as proposições supracitadas não preveem impeditivo para que seja promovida a atualização dos valores a serem incorporados aos saldos devedores dos financiamentos.

Os PLs 2.953/2000 e PL 4.792/2001, por sua vez, visam permitir que o mutuário do SFH, que esteja desempregado, possa permanecer na posse do imóvel até que seja recolocado no mercado de trabalho. Adicionalmente, o PL 2.953/2000 prevê que os mutuários não possam sofrer, no período de desemprego, ação civil ou penal com o objetivo de forçá-los a desocupar o imóvel adquirido. Já o PL 4.792/2001 define que a permanência no imóvel, mesmo se constatada a inadimplência, pode durar até um ano, e que após este prazo a dívida deva ser renegociada. Nesses casos, em que pese a previsão de cláusulas limitadoras de execução contratual, não se está diante da concessão de benefícios financeiros ou creditícios aos mutuários a serem suportados pela União, razão pela qual também não apresentam implicações orçamentárias e financeiras.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Elias Vaz

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218256905800>



Quanto ao mérito, entendemos que a recente experiência com a pandemia do Covid-19 nos mostrou que promover a suspensão de pagamentos de prestações, em situações de emergência é uma possibilidade viável.

Além disso, acreditamos ser melhor a suspensão dos pagamentos a pedido do mutuário desempregado do que, por incapacidade financeira, que este acabe constando de registros de devedores (cadastros de negativados).

Além disso, é notório que as taxas de juros aplicadas em financiamentos imobiliários são bem inferiores àquelas cobradas nas outras formas de crédito, o que reduziria o custo dos mutuários em um momento de dificuldade financeira.

Finalmente, o imóvel representativo da garantia com que conta o agente financeiro, também se mostra adequada, permitindo que não haja incremento substantivo de risco.

Sobre os projetos de lei, no caso da proposição principal, todavia, entendemos que suas disposições limitam a aplicação da suspensão àqueles que estão desempregados, uma vez que restringe a medida de forma territorial, assim como com relação à modalidade de crédito imobiliário contratada.

Sobre os apensados, comentamos o seguinte:

a) O Projeto de Lei nº 877/1999, traz igualmente uma limitação associada à suspensão durante o período em que estes receberem as parcelas relativas ao Seguro-Desemprego, razão pela qual não nos filiamos à solução proposta.

b) O Projeto de Lei nº 2.953/2000, por sua vez, não determina período para a suspensão de pagamentos, o que, a nosso ver aplica um tratamento desigual às partes contratualmente envolvidas.

c) O Projeto de Lei nº 3.347/2000, assim como o entendimento da Comissão que precedeu a esta CFT, nos parece bem adequada para os fins



que se pretende, uma vez que adota limites razoáveis de aplicação, assim como provê prazo satisfatório ao mutuário que perdeu o emprego.

d) O Projeto de Lei nº 4.792/2001, ao tratar do arrendatário desempregado, que, segundo suas provisões, poderá permanecer no imóvel até conseguir novo emprego, pelo prazo de um ano, mesmo se constatada sua inadimplência, igualmente não nos parece adequado em função da especificidade do tema que estamos tratando, de modo que nos restringiremos aos financiamentos imobiliários.

e) O Projeto de Lei nº 263/2003, embora muito parecido com o PL nº 3.347/2000, pretende determinar que o benefício da suspensão do pagamento só pode ser concedido uma vez a cada dez anos, o que consideramos um prazo por demasiado longo.

Dessa forma, ao tempo que seguimos na direção do Projeto de Lei nº 3.347/2000, tal qual o fez a CTASP, porém, com duas emendas para ajustes que entendemos necessários.

A primeira emenda visa estender as disposições ao Sistema de Financiamento Imobiliário e limitar a aplicação a financiamento para aquisição de imóveis residenciais.

A outra emenda destina-se apenas a adequar a ementa do PL.

Em face do exposto, voto: (i) **pela não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública**, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei nº 606 de 1999 e dos Projetos Apensados nº 877/1999, 2.953/2000, 3.347/2000, 4.792/2001 e 263/2003; e (ii) no mérito, pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 606 de 1999 e dos Projetos Apensados nº 877/1999, 2.953/2000, 4.792/2001 e 263/2003 e pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 3.347, de 2000, com as emendas de números 1 e 2 anexas.

Sala da Comissão, em de de 2021.



Deputado ELIAS VAZ
Relator

2021-13519



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Elias Vaz
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218256905800>



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 606, DE 1999

Dispõe sobre a suspensão do pagamento das prestações habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação pelos mutuários desempregados das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste.

EMENDA Nº 1

Dê-se ao art. do projeto a seguinte redação:

"Art. 1º O pagamento das prestações relativos aos financiamentos para aquisição de imóveis habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH e do Sistema de Financiamento Imobiliário quando, comprovadamente, os respectivos mutuários se encontrarem desempregados."

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado ELIAS VAZ
Relator

2021-13519



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Elias Vaz
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218256905800>



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 606, DE 1999

Dispõe sobre a suspensão do pagamento das prestações habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação pelos mutuários desempregados das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste.

EMENDA Nº 2

Dê-se à ementa. do projeto a seguinte redação:

"Dispõe sobre a suspensão do pagamento das prestações habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário pelos mutuários desempregados."

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado ELIAS VAZ
Relator

2021-13519



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Elias Vaz
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218256905800>

