

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 848, DE 2003

Estabelece que nenhum saldo devedor de financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel.

Autor: Deputado **EDUARDO CUNHA**

Relator: Deputada **TEREZINHA FERNANDES**

I - RELATÓRIO

A proposição ora em exame neste órgão técnico determina que os saldos devedores remanescentes dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não cobertos pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), sejam automaticamente quitados ao final do prazo contratual, ficando o imóvel desonerado sem que nenhuma outra despesa seja imputada ao mutuário. O texto prevê que o mutuário poderá usar o imóvel em dação de pagamento para a quitação de débitos do contrato, sendo obrigatória a aceitação por parte do agente financeiro do SFH, que se obrigará, ainda, a devolver ao mutuário eventual diferença, caso o valor de mercado do imóvel seja superior ao montante devido.

Pelo projeto, também fica estabelecido que, em nenhum momento, sob qualquer hipótese, o saldo devedor do financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel. A avaliação do referido valor de mercado deverá levar em conta o valor originalmente financiado corrigido à data da avaliação e considerar as condições normais de depreciação e conservação. A proposta preconiza que a avaliação seja feita pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário. Preconiza, outrossim, a adaptação dos novos contratos firmados no âmbito do SFH, para que conste de suas cláusulas as disposições referidas na lei que vier a originar-se do projeto em exame.

Finalmente, a proposição isenta de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os mutuários do SFH com renda igual ou inferior a três salários mínimos. A mesma isenção deve

ser aplicada, segundo a proposta, aos casos de regularização fundiária de imóveis de assentamentos humanos de famílias de baixa renda, realizados por meio de títulos de concessão de direito real de uso ou de promessa de concessão, emitidos pelo Poder Público.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A sociedade brasileira tem convivido, nas últimas décadas, com um déficit habitacional bastante significativo. Atualmente, estima-se que a carência de novas habitações esteja em torno de 6,5 milhões de unidades, atingindo, primordialmente, as camadas de renda mais baixa da população. Para tentar solucionar esse problema, muitos programas habitacionais têm sido realizados pelo Poder Público, em suas várias esferas, com destaque para os programas efetivados no âmbito do SFH.

Ocorre que as condições de contratação desses programas são, muitas vezes, injustas para com os mutuários que, mesmo depois de pagarem todas as prestações previstas no contrato, vêm-se às voltas com resíduos de saldo devedor. No passado, esses resíduos eram cobertos pelo FCVS, mas, depois da extinção do referido fundo, as regras determinam a renegociação dos resíduos, que devem ser pagos pelos mutuários. Em outros casos, as regras de reajustamento levam a distorções inconcebíveis, fazendo com que o saldo devedor de determinados contratos seja superior ao valor de mercado do imóvel. E isso acontece mesmo depois de quitadas boa parte das prestações.

A quitação automática dos contratos firmados no âmbito do SFH, se aprovada a proposição em exame e transformada em lei, apesar de bem intencionada, configura uma intervenção unilateral do Poder Público nos contratos, sem que o texto se preocupe em determinar quem vai cobrir as diferenças apuradas. Cumpre não perder de vista que os juros praticados pelos agentes financeiros são decorrentes, direta ou indiretamente, de uma série de fatores, alguns não controlados por eles, como a taxa de juros básica da economia, fixada pelo Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM).

Cumpra não perder de vista, também, que os financiamentos são concedidos com recursos captados junto à sociedade, como os trabalhadores, no caso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e os depositantes da caderneta de poupança. O agente financeiro tem, portanto, a obrigação de retornar os recursos para as contas de origem, com o acréscimo dos juros contratados na captação, para que o poupador não tenha prejuízo na aplicação.

Para que os contratos possam ser considerados quitados antes que o saldo devedor esteja integralmente pago, sem que haja prejuízo para os poupadores, é necessário prever uma fonte para cobertura das eventuais diferenças. Era essa a razão de ser do FCVS, extinto na última década por apresentar sérios desequilíbrios decorrentes justamente do descompasso entre as regras de reajuste da prestação e aquelas aplicáveis ao saldo devedor.

Cabe lembrar que a alocação de recursos orçamentários para a cobertura da quitação automática configura uma espécie de subsídio, que será concedido de forma linear, independentemente da real necessidade do mutuário. Os recursos assim alocados comprometem a capacidade de investimento do sistema, que deixa de poder aplicar em novos projetos.

A mesma crítica pode ser feita em relação à obrigação do agente financeiro aceitar o imóvel de volta, como forma de pagamento. Para que os poupadores possam receber o retorno de suas aplicações, o referido imóvel teria que ser alienado. Cumpra, no entanto questionar: caso o recurso apurado na alienação não seja suficiente, quem fica com o prejuízo? Os poupadores? Os agentes financeiros? Por mais lamentável que seja a situação das famílias envolvidas nesse tipo de contrato, é preciso tentar resolver o problema sem afetar o restante da sociedade. Cabe lembrar que as distorções decorrem, via de regra, de diferenças entre os índices de reajuste aplicados na correção das prestações e do saldo devedor. Com a estabilidade da economia é pouco provável que o descompasso entre os referidos índices volte a ocorrer, o que, de certa forma, limita a extensão do problema.

Finalmente, cumpra lembrar que tramita na Casa o Projeto de Lei nº 207, de 1999, que, juntamente com seus apensos, pretende estabelecer condições para a quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato. O processo encontra-se na CDU, sob a relatoria do Nobre Deputado Ary Vannazzi, tendo recebido parecer favorável com substitutivo, que trata da questão em foco de

uma forma mais abrangente, levando em conta o necessário equilíbrio do sistema. Aberto o prazo regimental, foram apresentadas emendas ao substitutivo, razão pela qual a proposição retornou ao relator, que deverá pronunciar-se sobre as referidas emendas. Considerando a similitude do tema tratado, seria ideal que o PL nº 848/03 fosse apensado ao PL nº 207/99, o que não pôde ser feito porque este último já recebeu parecer da Comissão de Finanças e Tributação.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, votamos pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 848, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputada TEREZINHA FERNANDES
Relatora