

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 4.625, DE 1998

Dispõe sobre a redução dos saldos devedores dos contratos de financiamento habitacional assinados a partir de 31 de março de 1990.

**Autor:** Deputado João Pizzolatti

**Relator:** Deputado Ary Vanazzi

### I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela traz regra destinada aos contratos de financiamento habitacional concedidos aos mutuários finais, assinados a partir de 31 de março de 1990, sem cláusula de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS): os saldos devedores são reduzidos em proporção equivalente ao quociente entre o índice acumulado da Taxa Referencial (TR) e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), considerado o período entre 01 de julho de 1994 ou a data de assinatura do contrato, se esta for mais recente, e a data do primeiro vencimento da prestação mensal após a publicação da lei que vier a ser gerada a partir da proposta em exame. Prevê que as instituições financiadoras poderão diferir esse abatimento em até dez semestres.

Na Justificação, o ilustre Autor traz uma explicação detalhada das razões que fundamentam sua proposição:

1. nas origens do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que remontam à Lei 4.380/64, a Unidade Padrão de Capital (UPC) era o parâmetro usado para a correção das cadernetas de poupança, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e dos financiamentos realizados no âmbito do sistema;

2. a Lei 8.177/91 instituiu a TR, "calculada a partir da remuneração mensal média, líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com metodologia a ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional", taxa que, portanto, é estipulada pelo mercado e inclui a expectativa de inflação, o efeito do controle dos meios de pagamento (depósitos compulsórios) e a remuneração do poupador (juros);
3. a Lei 8.177/91 instituiu, também, a Taxa Referencial Diária (TRD), correspondendo seu valor diário à distribuição *pro rata die* da TR fixada para o mês corrente, e determinou que: a) os recursos da caderneta de poupança seriam remunerados mediante a aplicação de uma taxa de remuneração básica correspondente à acumulação das TRD do período e por uma taxa adicional de juros de meio por cento ao mês; b) os recursos do FGTS teriam a remuneração básica da caderneta de poupança, mais os juros previstos na legislação específica;
4. a mesma lei estabeleceu que "para os contratos já existentes, contendo cláusula expressa de utilização da Unidade Padrão de Capital (UPC) como fator de atualização, esta passa a ser atualizada mediante a aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia primeiro";
5. o advento do Plano Real em julho de 1994 gerou a elevação dos juros de curto prazo, elevação transferida de forma definitiva, por meio da metodologia de cálculo da TR, aos saldos devedores dos contratos habitacionais;
6. havia, em 1998, uma grande discrepância entre a correção monetária baseada na TR e a inflação medida pelo INPC;
7. a correção monetária com base na TR, associada com a proibição de cobertura do saldo residual dos contratos pelo FCVS a partir de 1993 e com as reduções salariais resultantes da política econômica, configuraram um quadro de crise para o SFH;
8. o SFH administrava, em 1998, uma grande quantidade de créditos nos quais o saldo devedor contábil do financiamento supera em muito o valor de

mercado do imóvel, imóvel que, vale lembrar, como regra, constitui a própria garantia do financiamento.

Em legislaturas passadas, a proposição em tela chegou a receber dois pareceres favoráveis nesta Comissão, respectivamente do Deputado João Mendes e do Deputado Adolfo Marinho, mas não chegou a ser votada.

No prazo regimental, o projeto de lei não recebeu emendas nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

Cabe a esta Comissão pronunciar-se sobre o mérito do projeto de lei, tendo em vista sua competência regimental para tratar das propostas afetas a "habitação e sistema financeiro da habitação", bem como das implicações dessas propostas no desenvolvimento urbano de uma forma geral.

A proposta trazida pelo PL 4.625/98, qual seja, a de expurgar dos contratos a parcela excedente à variação da inflação, busca um reequilíbrio das relações contratuais entre agentes financeiros e mutuários finais ou, em palavras mais simples, objetiva fazer com que os financiamentos habitacionais tornem-se pagáveis.

O quadro apresentado pelo ilustre Autor da proposição em relação à distorções existentes no SFH, especialmente no que toca a saldos devedores que nunca poderão ser quitados pelos mutuários, parece bastante consistente. Não obstante o inegável mérito dessa preocupação, cabe ponderar se a medida proposta é adequada, hoje, para solucionar o problema.

Para decisão sobre a matéria, faz-se necessário analisar a discrepância entre o reajuste monetário baseado na TR e a inflação medida pelo INPC. Elaborou-se uma tabela comparativa entre os dois índices.

### VARIAÇÃO DA TR E DO INPC NO PERÍODO 07/1994 A 12/2003

|                     | 1994 <sup>1</sup>  | 1995  | 1996 | 1997 | 1998 | 1999   | 2000   | 2001   | 2002    | 2003   | Total    |
|---------------------|--|-------|------|------|------|--------|--------|--------|---------|--------|----------|
| <b>TR<br/>(A)</b>   | 24,97  | 31,62 | 9,59 | 9,79 | 7,79 | 5,74   | 2,05   | 2,25   | 2,79    | 4,57   | 153,00   |
| <b>INPC<br/>(B)</b> | 19,80  | 21,98 | 9,12 | 4,37 | 2,49 | 8,43   | 5,27   | 9,44   | 14,74   | 10,38  | 269,86   |
| <b>A - B</b>        | 5,17   | 9,64  | 0,47 | 5,42 | 5,30 | (2,69) | (3,22) | (7,19) | (11,95) | (5,81) | (116,86) |
| <b>A/B</b>          | $\{[(153,00/100)+1] + [(-269,86/100) + 1] - 1\} \cdot 100$ |       |      |      |      |        |        |        |         |        | (16,8%)  |

<sup>1</sup> A partir de julho de 1994.

Diante dessa tabela, fica evidente que a situação exposta pelo nobre Autor em relação ao diferencial entre a TR e o INPC não é mais a mesma. A partir de 1999, a variação anual da TR passa a ser inferior à variação do INPC. Trata-se da consequência direta da intervenção governamental sobre a TR, certamente promovida, entre outros motivos, pela relação desse índice com os financiamentos habitacionais.

Atualmente, a medida prevista pelo projeto viria a prejudicar os mutuários e não a beneficiá-los, uma vez que a variação do INPC foi superior à variação da TR, computado o período entre julho de 1994 e dezembro de 2003.

Assim, não se sustenta mais a proposta contida no projeto de lei, não obstante se saber que ainda existem inúmeros problemas relacionados aos desequilíbrios contratuais no âmbito dos financiamentos pelo SFH, na maior parte das vezes referentes aos contratos, sem proteção do FCVS, nos quais se aplicou a regra da equivalência salarial para as prestações mensais.

A princípio parece não haver solução única para esses problemas, que possa ser aplicada de forma universal. Aliás, medidas que pretendam beneficiar todo o universo dos mutuários, sem levar em conta as situações individuais, devem ser analisadas com cautela. A constatação da real capacidade de pagamento dos mutuários deve ser um requisito para o acesso às medidas que venham a ser estabelecidas em seu favor.

Ademais, tramita nesta Casa o Projeto de Lei nº 207, de 1999, que, juntamente com dois apensos, pretende estabelecer condições para a quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato. O processo encontra-se na CDU, sob a minha relatoria, tendo recebido parecer favorável com substitutivo. Aberto o prazo regimental, foram apresentadas emendas ao substitutivo, razão pela qual a proposição retornou, para me pronunciar sobre as referidas emendas. O referido projeto de lei e os seus apensos querem solucionar o problema dos saldos devedores remanescentes encontrados ao final do prazo de amortização dos contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS, tratando a questão em foco de forma mais abrangente, levando em conta o necessário equilíbrio do sistema.

Assim, como o PL nº 207/99 trata o assunto de forma mais ampla, entendo que a sua aprovação, atenderá, em linhas gerais, o proposto pelo nobre Autor do projeto de lei aqui em exame.

Diante do exposto, sou pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 4.625, de 1998.

É o Voto.

Sala da Comissão, em            de            de 2004.

**Deputado Ary Vanazzi**

Relator