



**MARA DOS DEPUTADOS**

# **PROJETO DE LEI**

## **N.º 7.258-B, DE 2002**

**(Do Sr. Celso Russomanno)**

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior pela aprovação deste, com substitutivo (relator: DEP. ARY VANAZZI); e da Comissão de Finanças e Tributação, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária deste e do substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (relator: DEP. MAX ROSENMANN).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54).

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24, II

### **SUMÁRIO**

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior:

- parecer do relator
- 1º substitutivo oferecido pelo relator
- parecer reformulado
- 2º substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão

III - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei introduz modificação na Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, no que se refere à responsabilidade de FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais.

Art. 2º Dê-se a seguinte redação ao § 2º do Art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990:

“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 Acrescente-se ao art. 4º da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, os seguintes §§ 5º, 6º e 7º:

“Art. 4º .....

§ 5º Não será considerado como tendo mais de um financiamento o mutuário que, 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.

§ 6º Os financiamentos que tenham sido quitados por decurso de prazo, com o cancelamento da respectiva hipoteca já registrado no Cartório de Registro de Imóveis, não serão revistos para efeito de eventual ressarcimento, por parte do mutuário, ao FCVS.

§ 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.”

## JUSTIFICAÇÃO

Existem hoje, segundo estimativa da ANM – Associação Nacional dos Mutuários, vinculados a diversos agentes financeiros, cerca de 120.000 (cento e vinte mil) contratos de duplo financiamento.

Esses financiamentos não contam com a proteção do FCVS e, por isso, os eventuais saldos devedores remanescentes no final do prazo contratual devem ser quitados pelos próprios mutuários.

No nosso entendimento, esta situação existe porque esses mutuários, leigos em matéria de financiamento do SFH, ao contratarem seus empréstimos, não receberam orientação adequada, inclusive a informação de que era proibido contrair um segundo financiamento no mesmo município.

Apesar disso, é preciso ressaltar que os propósitos do SFH foram respeitados, pois a maioria desses financiamentos se refere a imóveis adquiridos efetivamente para residência do adquirente, da sua família e de seus dependentes.

Não é possível, portanto, que, atualmente, pelo fato de ser considerado um segundo financiamento, venham sendo cobrados desses adquirentes saldos devedores que chegam a duas vezes o preço à vista do imóvel. Nem que esses adquirentes, na maioria aposentados ou à beira da aposentadoria, trabalhadores na faixa dos 50-60 anos, não poucos com problemas de saúde, pensionistas e freqüentemente sem condição de pagar os honorários de um advogado, sejam ameaçados pelos agentes financeiros com a execução judicial e a retomada de seus imóveis.

Por isso, estamos apresentando este projeto de lei que busca, com justiça, amparar, não a totalidade dos contratos do SFH considerados como duplos financiamentos, mas, sim, aqueles formalizados, de fato, dentro dos propósitos do SFH.

No art. 2º deste nosso projeto de lei, procuramos amparar aqueles que, na qualidade de co-devedores, compareceram em mais de um financiamento, situação que não pode configurar como duplo financiamento para efeito do amparo do FCVS.

Ainda nesse sentido, no art. 3º procuramos com o expresso no § 5º amparar aqueles mutuários que, por qualquer motivo, não conseguiram vender o primeiro imóvel dentro do prazo estipulado de 180 dias, e, também, aqueles que venderam não o primeiro financiamento, mas o segundo, ou ambos, ainda que essas vendas tenham sido formalizadas mediante contratos chamados “de gaveta”, sem registro e sem a anuência do agente financeiro.

Já o § 6º visa proteger aqueles mutuários cujos financiamentos já se encerram, contando, inclusive, com o cancelamento da hipoteca, de forma a impedir que os mesmos sejam passíveis de qualquer recalcule com vistas a eventual ressarcimento, por parte desses mutuários, ao FCVS.

Finalmente, o § 7º diz respeito ao mutuário que perdeu a proteção da Portaria PGFN/CAF nº 210/04/1997, do Banco Central. O art. 1º (inciso II, § 1º, alíneas a e b) dessa Portaria, que não foi incorporada à Lei nº 10.150/2000, garantia a cobertura, pelo FCVS, do saldo remanescente de um segundo imóvel, se a quitação do primeiro tiver ocorrido sem ônus para o FCVS, como, por exemplo, em decorrência de sinistros relativos ao imóvel, à invalidez permanente ou morte do mutuário, situações em que a seguradora arcou com a quitação do financiamento.

Contamos com o apoio de nossos pares para a aprovação deste nosso projeto de lei.

Sala das Sessões, em 30 de outubro de 2002

Deputado CELSO RUSSOMANNO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000.**

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 NS. 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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
....

Art 3º A novação de que trata o art.1º far-se-á mediante:

I - prévia compensação entre eventuais débitos e créditos das instituições financeiras junto ao FVCS.

II - prévio pagamento das dívidas vencidas, abaixo definidas, apuradas com base nos saldos existentes nas datas previstas no § 5º do art.1º desta Lei, ainda que conciliação entre credor e devedor, do valor a ser liquidado, se efetue em datas posterior:

a) das instituições financeiras do SFH junto à CEF, na qualidade de Agente Operador do FGTS, decorrentes de operações vinculadas a financiamentos habitacionais, efetuadas no âmbito do SFH;

b) das instituições financeiras do SFH junto ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB, ao Fundo de Garantia de Depósitos e Letras imobiliárias - FGDLI ou de seu sucessor e aos demais fundos geridos pelo extinto Banco Nacional de habitação - BNH;

III - requerimento da instituição credora, em caráter irrevogável e irretratável, dirigido ao Ministro de Estado da Fazenda, por intermédio da CEF, aceitando todas as condições da novação estabelecidas por esta Lei, instruído com a relação de seus créditos caracterizados, previamente homologados, bem assim a comprovação da regularização dos débitos a que se refere o inciso II deste artigo;

IV - requerimento instruído com a relação dos contratos de responsabilidades do FVCS, não caracterizados, para os fins do disposto no § 8º do art.1º desta Lei;

V - manifestação da CEF, na qualidade de Administradora do FVCS, reconhecendo a titularidade, o montante, a liquidez e a certeza da dívida caracterizada;

VI - declaração do credor, firmado por dois de seus representantes legais, quanto do correto recolhimento das contribuições mensais e trimestrais ao FVCS, e das contribuições ao FUNDHAB, no montante e forma estipulados pela legislação pertinente, bem como sobre a

informação, na habitação de seus créditos ao FVCS, da origem de recursos, da data e tipo de evento dos financiamentos concedidos aos mutuários finais;

VII - parecer da Secretaria Federal de Controle, sobre o disposto no inciso V;

VIII - parecer da Secretaria do Tesouro Nacional;

IX - parecer da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

X - autorização do Ministro de Estado da Fazenda publicada no *Diário Oficial* da

União.

§ 1º As condições estabelecidas nas alíneas " a " e " b " do inciso II deste artigo poderão ser atendidas mediante dação em pagamento de créditos das instituições financiadoras do SFH junto ao FVCS, deste que aceita pelo credor, mediante autorização dos órgãos gestores ou curadores.

§ 2º A CEF, como Administradora ou Gestora dos diversos Fundos do SFH, no âmbito de sua competência, apurará os valores dos débitos referidos nas alíneas " a " e " b " do inciso II deste artigo.

§ 3º O gestor do FGDLI, ou o seu sucessor, apurará os valores dos débitos das instruções financiadoras do SFH junto àquele Fundo.

§ 4º A Superintendência de Seguros Privados - SUSEP atestará o valor dos débitos a que se refere a alínea " c " do inciso II deste artigo.

§ 5º O Banco Central do Brasil aferirá a veracidade da declaração de que trata o inciso VI deste artigo e, quando verificar sua inexatidão, sem prejuízo das medidas legais cabíveis, promoverá a cobrança, por débito automático à conta de Reservas Bancárias, com a imediata transferência para o Tesouro Nacional das diferenças eventualmente apuradas em instituições financeiras bancárias, ou, nos demais casos, encaminhará os documentos pertinentes à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, para fins de inscrição em Dívida Ativa da União.

§ 6º A novação será objeto de instrumentos contratuais, nos quais declarada extinta a dívida anterior.

§ 7º As instituições financiadoras do SFH que prestarem informações inverídicas, destinadas à constituição do Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT, e receberem valor indevido do FVCS, serão cobradas, a qualquer época, na forma do 5º deste artigo, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

§ 8º As Companhias de Habitação Popular - COHAB's, e assemelhadas, que exercerem a opção novação prevista nesta Lei, poderão, excepcionalmente, pagar seus débitos, existentes até 31 de dezembro de 2000, junto ao Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, mediante prévio encontro de contas com créditos do FVCS, no ato da primeira novação, observada a equivalência econômica da operação, sem prejuízo da incidência dos encargos previstos na legislação pertinentes.

§ 9º O encontro de contas previstas no parágrafo anterior será operacionalidade pela CEF, na qualidade de Administradora do FVCS, por meio da subconta Fundo de Equalização de Sinistralidade da Apólice de Seguro Habitacional - FESA/FVCS, ouvida a Secretaria do Tesouro Nacional.

§ 10. As instituições operadoras do Seguro Habitacional do SFH não farão jus a qualquer remuneração sobre o montante dos valores envolvidos no encontro de contas, citado no § 8º deste artigo.

Art 4º Ficam alteradas o *caput* e o § 3º do art.3º da lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, e acrescentado o 4º, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FVCS quitará somente um saldo devedor remanescentes por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FVCS.

.....

.....

§ 3º Para assegurar o cumprimento do disposto neste artigo, fica a CEF, na qualidade de Administrador do FVCS, autorizada a desenvolver, implantar e operar cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da habitação - SFH, constituído a partir dos cadastros de operações imobiliárias e de seguro habitacional, ficando sob responsabilidade do FVCS os custos decorrentes do desenvolvimento, implantação, produção e manutenção do referido cadastro.

§ 4º O Conselho Monetário Nacional - CMN editará os atos normativos necessários à administração e manutenção do cadastro a que se refere o § 3º deste artigo." (NR)

Art 5º As instituições do SFH e as instituições credoras do FVCS, com créditos oriundos de contratos de financiamentos imobiliários ativos e inativos, independentemente da adesão a que se refere o § 7º do art.1º desta Lei, deverão encaminhar, até 31 de dezembro de 1996, as informações necessárias para a constituição do CADMUT, conforme disposto no § 3º do art.3º da Lei nº 8.100, de 1990, na redação dada por esta Lei.

§ 1º As informações correspondentes aos contratos de financiamentos imobiliários com recursos do SFH, firmados a partir do exercício de 1997, deverão ser encaminhadas mensalmente ao CADMUT.

§ 2ª O não-cumprimento do disposto neste artigo importará, para as operações não cadastradas no CADMUT, a perda da prioridade quanto à responsabilidade do FVCS.

.....

.....

### **LEI Nº 8.100, DE 5 DE DEZEMBRO DE 1990.**

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.

Faço saber que o PRESIDENTE DA REPÚBLICA adotou a Medida Provisória nº 260, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte lei:

.....  
 ....

Art. 3º O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS.

*\* Artigo "caput" com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

§ 1º No caso de mutuários que tenham contribuído para o FCVS em mais de um financiamento, desde que não sejam referentes a imóveis na mesma localidade, fica assegurada a cobertura do Fundo, a qualquer tempo, somente para quitações efetuadas na forma estabelecida no "caput" do art.5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

§ 2º Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em contrato celebrado anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.

§ 3º Para assegurar o cumprimento do disposto neste artigo, fica a CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, autorizada a desenvolver, implantar e operar cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, constituído a partir dos cadastros de operações imobiliárias e de seguro habitacional, ficando sob responsabilidade do FCVS os custos decorrentes do desenvolvimento, implantação, produção e manutenção do referido cadastro.

*\* § 3º com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

§ 4º O Conselho Monetário Nacional - CMN editará os atos normativos necessários à administração e manutenção do cadastro a que se refere o § 3º deste artigo.

*\* § 4º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

Art. 4º O Banco Central do Brasil expedirá as instruções necessárias à aplicação desta Lei, inclusive aquelas relativas ao reajuste de prestações de financiamentos firmados no âmbito do SFH.

.....  
 ....  
 .....

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### 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 ressarcimento 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 ressarcimento 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 conseqüências 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 ressaltou 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 13 de outubro de 2003.

Deputado ARY VANAZZI  
Relator

### 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.*

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 ressarcimento, 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 13 de outubro de 2003.

Deputado ARY VANAZZI

Relator

## PARECER REFORMULADO

O projeto de lei em exame 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 8.100/90. Assim, apesar da ementa, a proposta visa, de fato, alterar esse último diploma legal, 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 da iniciativa é o de mudar as regras de cobertura pelo FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais – para os contratos abrangidos pela Lei 8.100/90, de forma a incluir, na cobertura, contratos de mutuários que, inadvertidamente, possuam mais de um financiamento no âmbito do SFH, bem como amparar mutuários cujos financiamentos já se encerraram, com o cancelamento da respectiva hipoteca, evitando que sejam exigidas revisões de contrato.

Em nosso primeiro parecer, concluímos pela pertinência da proposta, tendo em vista a existência de milhares de mutuários que, embora já tivessem contratos no âmbito do SFH, contraíram um outro, muitas vezes de boa-fé, o que os deixou sem nenhum amparo do FCVS para cobrir o saldo remanescente ao final dos contratos. Ressalvamos, contudo, a necessidade de alguns aperfeiçoamentos no texto, razão pela qual nosso voto foi pela aprovação na forma de um substitutivo. Esses aperfeiçoamentos, note-se, foram debatidos com associações de mutuários, o que garante a sua legitimidade.

Durante a discussão da matéria neste órgão técnico, entretanto, chegou-nos às mãos uma sugestão de emenda ao substitutivo, oferecida pela Associação Brasileira de Cohabs. De acordo com essa sugestão, pretende-se modificar a redação do art. 34 da Lei 10.150/00, de forma que a prerrogativa prevista no § 2º do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.406, de 1988, somente possa ser exercida pelos agentes financiadores que se manifestarem pela novação e estejam em dia com suas contribuições para o FCVS, a exemplo do que já é comandado em relação ao inciso II do mesmo artigo. Essa prerrogativa diz respeito à possibilidade pagamento de até 75% da contribuição devida ao FCVS com títulos recebidos da quitação da dívida do próprio fundo para com os agentes financeiros.

Apresentada verbalmente ao plenário da Comissão, em 15 de outubro próximo passado, e submetida a voto, a emenda ao substitutivo foi aceita, o que nos levou a apresentar este parecer reformulado.

Assim, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.258/02, na forma do segundo substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 29 de outubro de 2003.

Deputado ARY VANAZZI  
Relator

**SEGUNDO 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.

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 consaguíneos 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 ressarcimento, 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 O art. 34 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 34. A prerrogativa prevista no inciso II e no § 2º do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.406, de 1988, somente poderá ser exercida pelos agentes financiadores que se manifestarem pela novação e se encontrarem em dia com as contribuições ao FCVS, nos termos desta Lei. (NR)”*

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 29 de outubro de 2003.

Deputado ARY VANAZZI  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 7.258/2002, nos termos do Parecer Reformulado, com substitutivo, do Relator, Deputado Ary Vanazzi.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Maria do Carmo Lara - Presidente, Terezinha Fernandes - Vice-Presidente, Ary Vanazzi, Barbosa Neto, Dr. Evilásio, João Tota, Joaquim Francisco, Pastor Frankembergen, Reginaldo Lopes, Ronaldo Vasconcellos, Tatico, Walter Feldman, Zezéu Ribeiro, Carlos Alberto Leréia, Eduardo Sciarra, Gustavo Fruet, Leodegar Tiscoski, Marcello Siqueira, Marinha Raupp, Philemon Rodrigues e Roberto Gouveia.

Sala da Comissão, em 15 de outubro de 2003.

Deputada MARIA DO CARMO LARA

Presidente

### **COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

## I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão, mediante alteração da Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000, objetiva, em síntese, ampliar a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais, que quita eventuais saldos devedores remanescentes ao final do prazo contratual, estendendo-a, em algumas situações, também aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH com duplo financiamento. Nesse sentido, promove alterações também na Lei n.º 8.100, de 5 de dezembro de 1990, que dispõe, entre outras, sobre o reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH.

Justifica o autor sua proposição com a necessidade de serem amparados, garantindo-lhes a quitação dos respectivos saldos devedores residuais por conta do FCVS, cerca de 120.000 (cento e vinte mil) mutuários que assumiram duplo financiamento.

Apreciada inicialmente pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, onde não foram apresentadas emendas, referida proposição foi aprovada nos termos de um segundo substitutivo apresentado pelo relator, Deputado Ary Vanazzi.

Nesta Comissão, no prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

## II – VOTO DO RELATOR

Nos termos do despacho original, cabe à Comissão de Finanças e Tributação, além do exame de mérito, apreciar a proposta quanto à sua adequação orçamentária e financeira, nos termos dos arts. 32, IX, "h", e 53, II, do Regimento Interno desta Casa, o que envolve avaliar sua compatibilidade com a lei orçamentária anual, com a lei de diretrizes orçamentárias e com o plano plurianual.

O exame do PL n.º 7.258, de 2002, no que se refere à sua compatibilidade com o plano plurianual se acha inviabilizado, no momento, pelo fato do projeto de lei respectivo (PL n.º 30, de 2003-CN) não ter ultimado sua tramitação no Congresso Nacional. Porém, em caráter exploratório, cumpre observar que, no campo da habitação, esse projeto de PPA se orienta para a atuação em favor das populações de baixa renda (famílias com renda de até 5 salários mínimos), por intermédio de dois programas: “1128 - Urbanização de Assentamentos Precários” e

“9991 - *Habitação de Interesse Social*”, este último essencialmente voltado para a concessão de subsídios à habitação popular, nos termos do que estabelece a Medida Provisória nº 2.212, de 2001. Além disso, é significativo o fato da LOA/2004 ter legitimado essa estrutura programática, na medida em que incorpora expressivo número de subtítulos, vinculados a tais programas e às suas ações, por meio da programação sob a responsabilidade do Ministério das Cidades, sem a criação de qualquer outro programa ou ação no campo da habitação.

A análise do PL n.º 7.258/02 em relação à Lei de Diretrizes Orçamentárias (Lei nº 10.707, de 30/07/03), coloca em evidência que o mesmo, apesar do argumento de que a proposição se orienta para o atendimento a grupos sociais desfavorecidos (sem objetivá-los em termos de nível de renda ou da magnitude dos financiamentos), apresenta, conflito com a filosofia que preside as normas contidas nos arts. 54 e 89 dessa Lei. O art. 54 dispõe sobre financiamentos e refinanciamentos “com recursos dos orçamentos fiscal e da seguridade”, numa linha de austeridade fiscal, impondo, no caso destes, a observância ao art. 27 da Lei de Responsabilidade Fiscal (*“Na concessão de crédito por ente da Federação a pessoa física ... os encargos financeiros, comissões e despesas congêneres não serão inferiores aos definidos em lei ou aos custos de captação ... dependem de autorização em lei específica ... a concessão de financiamentos em desacordo com o caput, sendo o subsídio correspondente consignado na lei orçamentária.”*). Além disso, o art. 54, § 2º, estabelece: *“Serão de responsabilidade do mutuário, além dos encargos financeiros, eventuais comissões, taxas e outras despesas congêneres, cobradas pelo agente financeiro ...”* Ora, na medida em que as alterações propostas pelo projeto viabilizam o enquadramento de financiamentos hoje sem cobertura do FCVS para a situação de enquadramento, essas passam à condição de operações cujos encargos residuais deverão ser cobertos pelo orçamento fiscal, ampliando as despesas do Tesouro sob a responsabilidade da unidade 25.903 – Fundo de Compensação e Variações Salariais, vinculada ao órgão Ministério da Fazenda. Essa restrição também existiria no caso de tais recursos provirem de agências oficiais de crédito (Caixa Econômica Federal, por exemplo), tendo em vista o que estabelece o art. 89 da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2004, ou seja: *“Os encargos de empréstimos e financiamentos concedidos pelas agências não poderão ser inferiores aos respectivos custos de captação e de administração, ressalvado o previsto na Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989 (lei relativa aos fundos constitucionais, ou seja, FCO, FNE, FNO).”*

No que se refere à Lei Orçamentária Anual, fica evidenciado que o projeto em análise possui várias repercussões diretas e indiretas. A primeira dessas é a elevação dos gastos do Tesouro, pela simples reclassificação dos financiamentos hoje tidos como em duplicidade, na medida em que os recursos utilizados pelo FCVS para “*Cobertura do Resíduo Resultante de Contratos Firmados com o SFH*” se vinculam ao orçamento fiscal da União. Os recursos previstos na Lei Orçamentária de 2004, para a cobertura de resíduos de contratos com SFH pelo FCVS, no montante de R\$ 402,1 milhões, foram fixados na perspectiva de cobrir os gastos estimados com a aplicação da legislação ora vigente. Por certo, a inclusão, ainda que parcial, dos “*cerca de 120.000 contratos de duplo financiamento*”, a que se refere o autor da proposição no início de sua justificção, deve ter expressivo impacto na elevação dos gastos, sem previsão correspondente na atual Lei Orçamentária Anual (Lei nº 10.837, de 16/01/2004). Além disso, a norma do § 6º (adicionada ao art. 4º, da Lei nº 10.150, de 2000) cria uma barreira incondicional às possíveis ações de busca de ressarcimento pela União, em casos de erros administrativos, de compensações por pagamentos efetuados sem incorporar custos acessórios, entre outras situações, implicando perda de receita para o Erário. Ressalte-se que, nesse caso, a norma não se refere apenas aos contratos em duplicidade, mas a todos os contratos. Portanto, o projeto de lei envolve, de um lado a elevação das despesas a cargo do Tesouro Nacional e, de outro, a possível perda de receitas tradicionais da Fazenda Pública.

Tais considerações se aplicam, igualmente ao Substitutivo aprovado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, com o agravante de que, nele, os novos encargos para o Tesouro devem ser ainda maiores. Esse efeito deriva da descaracterização do segundo financiamento, no caso, ser estendida, pelo substitutivo, também às aquisições “*para a habitação de parentes consanguíneos em linha reta ou colateral até segundo grau ...*”; por se excluir – pela nova redação dada ao § 6º, do art. 3º, da Lei nº 8.100, de 1990 – da possibilidade de revisão para ressarcimento ao FCVS também os financiamentos sem o cancelamento da respectiva hipoteca no Registro de Imóveis; por ampliar, por meio de seu art. 5º, o prazo de acesso aos benefícios concedidos pela Lei nº 10.150, de 2000.

Pelo exposto, **somos pela INCOMPATIBILIDADE E INADEQUAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA do Projeto de Lei nº 7.258, de 2002**, bem como do Substitutivo aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, **em relação à Lei Orçamentária Anual e à Lei de Diretrizes**

**Orçamentárias e pela sua NÃO IMPLICAÇÃO em relação ao Plano Plurianual, motivo pelo qual,** tendo em vista o disposto no art. 10 da Norma Interna desta Comissão de Finanças e Tributação, fica prejudicada a apreciação da proposição quanto ao seu mérito.

Sala da Comissão, em 12 de agosto de 2004.

**Deputado MAX ROSENMANN**

Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 7.258/02 e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, nos termos do parecer do relator, Deputado Max Rosenmann.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Nelson Bornier, Presidente; Alexandre Santos, Paulo Rubem Santiago e Carlos Willian, Vice-Presidentes; Armando Monteiro, Carlito Merss, Delfim Netto, Félix Mendonça, Fernando Coruja, João Leão, José Pimentel, Luiz Carlos Haully, Luiz Carreira, Max Rosenmann, Mussa Demes, Pauderney Avelino, Paulo Afonso, Virgílio Guimarães, Yeda Crusius, Eduardo Cunha, Feu Rosa, João Batista, José Militão, Júlio Cesar e Wasny de Roure.

Sala da Comissão, em 25 de agosto de 2004.

**Deputado NELSON BORNIER**

Presidente