

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Comissão de Legislação Participativa

Relator: Deputado Dimas Ramalho

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei nº 7.497, de 2002, de autoria da Comissão de Legislação Participativa, que institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Referido PL foi proposto pela Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação – ABMH – junto à Comissão de Legislação Participativa, onde foi aprovado nos termos do parecer do relator, Dep. Enivaldo Ribeiro, em 11 de dezembro de 2002.

Arquivado em razão do término da legislatura, o projeto voltou a ter sua tramitação regular graças ao requerimento do Presidente da Comissão de Legislação Participativa.

Distribuído à Comissão de Finanças e Tributação para que se manifestasse sobre a adequação financeira e orçamentária e sobre o seu mérito, aquele órgão silenciou quanto ao primeiro item por entender que inexistia implicação de matéria com aumento da receita ou despesa públicas e, no mérito, o parecer foi pela rejeição.

Pretende o Projeto substituir a atual regulamentação dos contratos habitacionais firmados pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Distribuído a esta Comissão, nos termos do art. 54, RI, não nos cabe o pronunciamento quanto ao mérito; entretanto, dada a franca identidade entre o texto examinado e os objetivos fundamentais da nossa República e, portanto, matéria da órbita constitucional, permito-me tecer breves comentários de cunho valorativo à matéria constante do PL em análise.

O art. 3º, III, CF estabelece que a República Federativa do Brasil tem como um de seus objetivos fundamentais a redução de desigualdades sociais, do qual se extrai caber ao Estado o dever da facilitação do acesso à moradia, necessidade vital básica, segundo inteligência do art. 6º do mesmo diploma legal.

Neste sentido, encontramos diversos dispositivos permeando o PL 7.497/02 que demonstram a preocupação do autor em, não só conceder empréstimos compatíveis com a renda do mutuário, protegendo a viabilidade do sistema financeiro de habitação, como a aplicação de regras menos onerosas para aquele que toma o empréstimo, o que evidencia o alto grau social no trato da questão da moradia.

A leitura do art. 2º do Projeto, por exemplo, ao vedar a capitalização de juros em períodos menores que um ano, confere maior estabilidade à relações contratuais.

A fixação de limites para a taxa de juros efetiva com base na fonte de recursos utilizada é outro fator de segurança jurídica e financeira para o mutuário e para o sistema.

A clareza e a publicidade do negócio são características prestigiadas por meio de dispositivos que obrigam o mutuante ter que apresentar extratos sobre o financiamento anualmente para efeito de controle e conhecimento do mutuário.

Igualmente louvável é a política de reajustamento das mensalidades apresentada eis que estará vinculada aos aumentos conferidos efetivamente à categoria a que o mutuário pertence através da respectiva data-base.

É cediço que o chamado “contrato de gaveta” é causa de grave insegurança jurídica naqueles que optam por sub-rogar-se nos contratos de mútuo. Premidos pela necessidade de aquisição da casa própria e pelos gravames que a alteração contratual junto à instituição financeira poderia lhe causar se regularizada a situação, optam pela informalidade contratual para que mantenham, ao menos, as mesmas condições de financiamento do mutuário original. A Seção III, que trata das Transferências, sensibiliza-se com esta situação precária, garantindo as mesmas condições e encargos para o novo mutuário de imóvel já financiado pelo sistema.

Em linhas gerais, seriam estas algumas das razões pelas quais empenhô-me pela aprovação do Projeto, apresentando emendas hábeis a sanear pontuais inconstitucionalidades ao invés de simplesmente descartar esta excelente proposta que vai ao encontro do interesse público.

Passo, então, ao voto.

II – VOTO

Como exposto anteriormente, o Projeto foi distribuído a esta Comissão nos termos do art. 54, RI, cabendo-nos, tão-somente, o exame da constitucionalidade, juridicidade e da técnica legislativa da proposição.

No que diz respeito ao primeiro item, este órgão tem sedimentado o entendimento pela inconstitucionalidade de dispositivos que confirmam atribuições ao Poder Executivo sob pena de ofensa ao princípio da Tripartição de Poderes, sequer cabível por Proposta de Emenda à Constituição. Para tanto, propusemos 3 (três) emendas supressivas aos artigos 2º, § 1º e 2º, que traçam competências para o Banco Central e para o Conselho Curador do FGTS respectivamente. No

mesmo sentido, sugerimos a supressão do art. 42 que estabelece a regulamentação da presente lei pelo Poder Executivo.

É de se observar que, com muita propriedade, o nobre relator da Comissão de Finanças e Tributação, Dep. João Correa, observou a existência de artigos que ferem o instituto do ato jurídico perfeito, protegido pelo inciso XXXVI do art. 5º da Carta Maior. Neste sentido, acatando a sugestão da Comissão que nos antecedeu, apresentamos emenda supressiva à Seção V do Projeto de Lei por permitir aos mutuários do antigo sistema habitacional reverterem seus contratos nos moldes da presente lei, criando instabilidade jurídica frente ao órgão financiador.

No que tange à técnica legislativa, há que se promover reparos na ementa eis que o Projeto em tela, em seu artigo 43, altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, e não reproduz este intento em sua ementa. Destarte, apresentamos uma emenda corretiva, em anexo.

Em respeito à letra regimental, cingimos as alterações às emendas em anexo. Entretanto, cientes de que somente ao Plenário será possível o aperfeiçoamento quanto ao mérito, sugerimos que a atualização do saldo devedor dos financiamentos, prevista no inciso V do art. 2º do Projeto, seja calculada com base no IGP-DI, ao invés de se considerar o INPC cujo valor sobrepuja ao da inflação.

Pelo exposto, cremos ter esgotado os vícios, tornando a louvável proposição afinada com os ditames da Constituição Federal. Sendo assim, voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 7.497, de 2002, com as emendas apresentadas.

É o voto.

Sala das Comissões, em _____ de _____ de 2004.

Deputado DIMAS RAMALHO

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI N° 7.497, DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprime-se o § 1º do art. 2º do Projeto de Lei em epígrafe, renumerando-se os demais parágrafos constantes do dispositivo.

Sala das Comissões, em _____ de _____ de 2004.

Deputado DIMAS RAMALHO
PPS/SP

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprime-se o § 2º do art. 2º do Projeto de Lei em epígrafe, renumerando-se os demais parágrafos constantes do dispositivo.

Sala das Comissões, em _____ de _____ de 2004.

Deputado DIMAS RAMALHO
PPS/SP

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o art. 42 do Projeto de Lei em epígrafe, renumerando-se os demais artigos.

Sala das Comissões, em _____ de _____ de 2004.

Deputado DIMAS RAMALHO
PPS/SP

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprime-se a Seção V do Projeto de Lei em epígrafe, renumerando-se os demais dispositivos e seções subseqüentes.

Sala das Comissões, de 2004.

Deputado DIMAS RAMALHO
PPS/SP

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se à ementa do Projeto de Lei em epígrafe a seguinte redação:
“Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais, altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e dá outras providências.

Sala das Comissões, de de 2004.

Deputado DIMAS RAMALHO
PPS/SP