



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.516-A, DE 2007 **(Do Sr. Eduardo Valverde)**

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensações de Variações Salariais - FCVS, e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição deste e dos de n.ºs 3.339/08 e 3.510/08, apensados (relator: DEP. FERNANDO CHUCRE).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54 RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Projetos apensados: 3.339/08 e 3.510/08

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer vencedor
- parecer da Comissão
- voto em separado

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH até 28 de julho de 1993, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º, por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre os citados contratos.

Parágrafo único. O saldo devedor remanescente das dívidas novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor, que foram negociadas mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário, poderá ser objeto de novação por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor posicionado na data de reajustamento do contrato. (NR)”

Art. 2º Os arts. 20, 21 e 22 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 21 de dezembro de 2000, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei. (NR)”

“Art. 21. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de transferência de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do SFH até 21 de dezembro de 2000, o direito de optarem pela concretização da operação nas condições vigentes até a referida data. (NR)”

“Art. 22. Na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, equipara-se ao mutuário final, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive quanto à possibilidade de utilização de recursos de sua conta vinculada do FGTS, em conformidade com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

§ 1º A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 21 de dezembro de 2000.

§ 2º Para os fins a que se refere o parágrafo anterior, poderá ser admitida a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, com firma reconhecida em cartório em data anterior à liquidação do contrato, até 21 de dezembro de 2000;

II - procuração por instrumento público outorgada até 21 de dezembro de 2000, ou, se por instrumento particular, com firma reconhecida em cartório até 21 de dezembro de 2000. (NR)”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Cabe esclarecer inicialmente que a matéria em questão já foi objeto do Projeto de Lei nº 6.800, de 2006, da Deputada Telma de Souza, tendo sido arquivado pelo término da legislatura. Tendo em vista sua relevância social estamos reapresentando o assunto para apreciação nesta legislatura.

Nesse sentido, a presente iniciativa visa a permitir que sejam integralmente absorvidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS os saldos devedores firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH até 28 de julho de 1993, prazo a partir do qual não foram mais firmados contratos com essa cobertura.

Os benefícios concedidos pela atual legislação, que já prevêem a possibilidade de serem novadas em cem por cento as dívidas provenientes de saldos devedores de financiamentos habitacionais de contratos do SFH, assinados até 31 de dezembro de 1987, acabaram não abrangendo milhares de famílias que assinaram o contrato posteriormente à data prevista.

A proposição estabelece, ainda, novo prazo para que os benefícios e incentivos previstos sejam usufruídos também pelos detentores de imóveis transferidos sem a interveniência do agente financeiro, mediante os chamados “contratos de gaveta”, até 21 de dezembro de 2000, data de publicação da Lei nº 10.150/00.

Considerando que seus objetivos irão beneficiar milhares de famílias de baixo poder aquisitivo em todo o Brasil, contamos com o apoio de nossos pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 04 de julho de 2007.

Deputado EDUARDO VALVERDE

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI N.º 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. 1º As dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, poderão ser objeto de novação, a ser celebrada entre cada credor e a União, nos termos desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - dívida caracterizada vencida, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, estando a responsabilidade do Fundo definida e expirado o prazo para quitação de parcelas mensais ou do saldo;

II - dívida caracterizada vincenda, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, nos quais a responsabilidade do Fundo está definida, mas o prazo para quitação das parcelas mensais ainda não chegou a seu termo;

III - dívida não caracterizada, a originária de contratos de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, em relação aos quais ainda não foi definida a responsabilidade do Fundo.

§ 2º A novação objeto deste artigo obedecerá às seguintes condições:

I - prazo máximo de trinta anos, contados a partir de 1º de janeiro de 1997, com carência de oito anos para os juros e de doze anos para o principal;

II - remuneração equivalente à Taxa Referencial - TR ou ao índice que a suceder na atualização dos saldos dos depósitos de poupança, acrescida:

a) de juros à taxa efetiva de três vírgula doze por cento ao ano para as operações realizadas com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

b) de juros de seis vírgula dezessete por cento ao ano, correspondente à taxa efetiva de juros aplicada aos depósitos de poupança, para as demais operações;

III - registro sob a forma escritural em sistema centralizado de liquidação e de custódia.

§ 3º As dívidas do FCVS referidas neste artigo são as derivadas de contratos de financiamentos habitacionais que tenham cobertura do FCVS e em relação aos quais tenha havido, quando devida, contribuição ao Fundo.

§ 4º As dívidas referidas no parágrafo anterior poderão ser objeto de novação ainda que os respectivos créditos tenham sido transferidos a terceiros.

§ 5º Independentemente da data em que for realizada a novação, a partir de 1º de janeiro de 1997, a remuneração de todos os saldos residuais de responsabilidade do FCVS será realizada observando-se os critérios estabelecidos no inciso II do § 2º deste artigo.

§ 6º A novação das dívidas do FCVS de que trata esta Lei far-se-á, anual ou semestralmente, a partir de 1º de janeiro de 1997, de acordo com cronograma a ser estabelecido em portaria do Ministro de Estado da Fazenda.

§ 7º As instituições financiadoras que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão, até 20 de fevereiro de 2001, manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo.

§ 8º A adesão a que se refere o § 7º deste artigo incluirá, obrigatoriamente, os créditos não caracterizados, que serão objeto de novação, à medida em que se tornarem caracterizados, nos termos desta Lei.

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 1º As dívidas de que trata o caput deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) poderão ser novadas por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no caput, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

§ 4º O saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo será objeto de novação entre a instituição financiadora e o mutuário, por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, onde se estabelecerão novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, sistema de amortização, plano de reajuste e apólice de seguro sem garantia de equilíbrio pelo FCVS, preservando-se, enquanto existir saldo devedor da operação, a prerrogativa de o mutuário utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 5º A formalização das disposições contidas no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia e expressa anuência do devedor.

§ 6º Na falta da anuência prévia e expressa do devedor, o FCVS poderá reconhecer a cobertura para os casos previstos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, condicionada à entrega à Administradora do FCVS de termo de compromisso, mediante o qual o agente financeiro assume quaisquer ônus decorrentes das relações jurídicas entre mutuário e instituição financiadora e entre mutuário e seguradora, inclusive o ônus de ações judiciais envolvendo o contrato de financiamento e seus acessórios e a Apólice do Seguro Habitacional, desonerando expressamente o FCVS.

** § 6º com redação dada pela Lei nº 10.885, de 17/06/2004.*

§ 7º (VETADO)

§ 8º Fica dispensado de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos o aditivo contratual decorrente da novação

da dívida de que trata o caput deste artigo, mantendo-se a garantia hipotecária em favor do agente financeiro.

** Primitivo § 6º renumerado pela Lei nº 10.885, de 17/06/2004.*

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

I - prévia compensação entre eventuais débitos e créditos das instituições financiadoras junto ao FCVS;

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 a conciliação entre credor e devedor, do valor a ser liquidado, se efetue em data posterior:

a) das instituições financiadoras 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 financiadoras 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;

c) das instituições financiadoras do SFH relativas ao Seguro Habitacional;

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 com a comprovação da regularização dos débitos a que se refere o inciso II deste artigo;

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

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

VI - declaração do credor, firmada por dois de seus representantes legais, quanto ao correto recolhimento das contribuições mensais e trimestrais ao FCVS, e das contribuições ao FUNDHAB, no montante e forma estipulados pela legislação pertinente, bem como sobre a informação, na habilitação de seus créditos ao FCVS, 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 FCVS, desde 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 instituições 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 será 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 FCVS, 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 pela 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 FCVS, no ato da primeira novação, observada a equivalência econômica da operação, sem prejuízo da incidência dos encargos previstos na legislação pertinente.

§ 9º O encontro de contas previstos no parágrafo anterior será operacionalizado pela CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, por meio da subconta Fundo de Equalização de Sinistralidade da Apólice de Seguro Habitacional - FESA/FCVS, 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. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996.

Art. 21. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de transferência de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do SFH até 25 de outubro de 1996, o direito de optarem pela concretização da operação nas condições vigentes até a referida data.

Art. 22. Na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, inclusive aquelas que forem efetuadas com base no saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 2º desta Lei, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, equipara-se ao mutuário final, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive quanto à possibilidade de utilização de recursos de sua conta vinculada do FGTS, em conformidade com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

§ 1º A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996.

§ 2º Para os fins a que se refere o parágrafo anterior, poderá ser admitida a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, com firma reconhecida em cartório em data anterior à liquidação do contrato, até 25 de outubro de 1996;

II - procuração por instrumento público outorgada até 25 de outubro de 1996, ou, se por instrumento particular, com firma reconhecida em cartório até 25 de outubro de 1996.

Art. 23. Os contratos firmados no SFH, sem cobertura do FCVS, poderão, a critério da instituição financiadora, ser novados entre as partes, estabelecendo-se novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, apólice de seguro, sistema de amortização e plano de reajuste, preservando-se para a operação, enquanto existir saldo devedor, a prerrogativa de os mutuários utilizarem os recursos da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

Parágrafo único. O contrato objeto de renegociação será formalizado por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, dispensando-se registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos.

*** Vide Medida Provisória nº 2181-45, de 24 de Agosto de 2001.**

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.181-45, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre operações financeiras entre o Tesouro Nacional e as entidades que menciona, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

.....

Art. 51. Fica autorizada a utilização de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) das disponibilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS para pagamento, nos termos deste artigo, às instituições credoras do referido Fundo, de parte de seus créditos decorrentes de contratos de financiamento habitacional firmados até 31 de dezembro de 1987 com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, para os quais tenha havido, quando devida, contribuição ao FCVS.

§ 1º Na constituição da base de cálculo para apuração do valor máximo de participação de cada instituição credora do FCVS, no pagamento previsto no caput deste artigo, serão considerados:

$$VMP = \frac{(VE \text{ VAR})}{(VET \text{ VAT})} \cdot C$$

Onde:

VMP = Valor máximo de participação no pagamento em espécie;

VE = Valor dos saldos devedores de responsabilidade do FCVS evoluídos até 28 de fevereiro de 2002, de todos os contratos de titularidade da instituição credora que tenham sido firmados com mutuários finais do SFH até 31 de dezembro de 1987, desconsiderados os saldos novados até 27 de agosto de 2001;

VAR = Valor das antecipações de pagamentos feitas pelo FCVS à mesma instituição, posicionadas em 28 de fevereiro de 2002;

VET = Valor dos saldos devedores de responsabilidade do FCVS, relativo a todos os contratos firmados até 31 de dezembro de 1987 e evoluídos até 28 de fevereiro de 2002, de todas as instituições credoras perante o FCVS, desconsiderados os saldos novados até 27 de agosto de 2001;

VAT = Valor de todas as antecipações de pagamentos feitas pelo FCVS às instituições credoras, posicionadas em 28 de fevereiro de 2002;

C = R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

§ 2º No pagamento previsto no **caput** deste artigo, serão observados ainda os seguintes requisitos:

I - tenha a instituição credora do FCVS, até 31 de dezembro de 2001, optado pela novação da dívida do FCVS, de que trata a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000;

II - os contratos tenham sido gerados pela própria instituição financiadora do SFH ou incorporados ao ativo de instituição credora do FCVS, por força de determinação legal;

III - os saldos devedores de responsabilidade do FCVS tenham sido apurados pelo Sistema de Administração do FCVS - SIFCVS, de acordo com os seguintes critérios:

a) da data de assinatura do instrumento de concessão do financiamento habitacional até 31 de dezembro de 1996: a taxa contratual;

b) de 1º de janeiro de 1997 até 28 de fevereiro de 2002: as taxas expressas no § 2º do art. 1º da Lei nº 10.150, de 2000;

c) os saldos residuais cujo prazo para quitação das parcelas mensais não tenha chegado a seu termo serão descontados à taxa de doze por cento ao ano.

§ 3º Além da observância da Lei nº 10.150, de 2000, o direito ao pagamento de que trata este artigo não elide a prévia compensação de débitos perante o FCVS e o prévio pagamento de dívidas vencidas perante o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SH) e os demais fundos oriundos do extinto BNH.

§ 4º Para fins do pagamento de que trata este artigo, fica assegurada a inclusão, na base de cálculo, dos saldos de responsabilidade do FCVS relativos a contratos que tenham sido novados a partir de 27 de agosto de 2001.

§ 5º A efetivação do pagamento previsto neste artigo ocorrerá a partir das novações firmadas após 28 de fevereiro de 2002, limitada ao valor máximo de participação no pagamento, na seguinte proporção:

$$VP = \left(\frac{VN}{VE} \right) \cdot VMP$$

Onde:

VP = Pagamento das parcelas em espécie;

VN = Valor dos saldos devedores, de responsabilidade do FCVS, em contratos firmados até 31 de dezembro de 1987 de cada lote novado, posicionados em 28 de fevereiro de 2002;

VE = Valor dos saldos devedores de responsabilidade do FCVS evoluídos até 28 de fevereiro de 2002, de todos os contratos de titularidade da instituição credora que tenham sido firmados com mutuários finais do SFH até 31 de dezembro de 1987, desconsiderados os saldos novados até 27 de agosto de 2001; e

VMP = Valor máximo de participação no pagamento em espécie.

§ 6º O saldo residual de responsabilidade do FCVS a ser quitado mediante securitização será definido conforme exposto a seguir:

VLE = SL VP

Onde:

VLE = Valor líquido para emissão de títulos CVS;

SL = Valor total objeto de novação;

VP = Pagamento das parcelas em espécie.

§ 7º As instituições credoras que efetivarem novações entre 27 de agosto de 2001 e 28 de fevereiro de 2002 terão direito ao recebimento da parcela em espécie apurada nos termos do § 5º, que deverá ser efetivado quando das novações subsequentes.

Art. 52. O art. 1º da Lei nº 10.150, de 2000, passa a vigorar com as seguintes alterações.

" Art. 1º.

§ 7º As instituições credoras do FCVS que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo.

..... " (NR)

Art. 53. Fica autorizado o parcelamento de dívidas das instituições financeiras do SFH constituídas até 31 de julho de 2001 perante o Seguro Habitacional (SH) cujo equilíbrio da apólice está a cargo do FCVS.

§ 1º O valor objeto do parcelamento previsto no caput será o resultado da diferença de cem por cento dos prêmios em atraso e os valores referentes a todas indenizações

de sinistros retidas, ambos acrescidos das atualizações, multas e penalidades previstas na legislação de regência.

§ 2º Fica a Administradora do SH autorizada a promover, no parcelamento de dívidas de que trata este artigo, o encontro de contas entre prêmios devidos pelos agentes do SFH e as indenizações de sinistros retidas, contabilizando os correspondentes créditos e débitos na conta movimento do SH.

§ 3º A remuneração da Administradora do SH e das instituições operadoras do parcelamento a que se refere este artigo será definida pelo Ministro de Estado da Fazenda.

§ 4º O parcelamento previsto neste artigo, a ser formalizado com a CEF, na qualidade de Administradora do SH, obedecerá às seguintes condições:

I - prazo: em até cento e vinte meses;

II - forma de pagamento: mensal;

III - atualização financeira: com base na Taxa Média Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC); e

IV - vinculação de garantias reais de liquidez imediata:

a) no caso de instituições financeiras vinculadas à administração direta ou indireta dos Estados, Municípios e Distrito Federal, mediante caução de parcelas das cotas de repartição das receitas tributárias estabelecidas no art. 159 da Constituição Federal;

b) no caso das demais instituições financeiras do SFH, fiança bancária, concedida por banco de primeira linha.

Art. 54. A Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), na qualidade de agente fiscalizador do SH, atestará o valor dos prêmios em atraso e dos sinistros retidos a que se refere o § 1º do art. 53 desta Medida Provisória.

Art. 55. São acrescentados ao art. 1º da Lei nº 10.198, de 14 de fevereiro de 2001, os seguintes parágrafos:

"§ 4º Nas emissões dos valores mobiliários referidos neste artigo em que for prestada, espontaneamente ou por exigência da regulamentação específica, garantia real, serão aplicados, no que couberem, os arts. 58 a 62 e 66 a 69 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, equiparando-se os títulos ou contratos de investimento coletivo às debêntures, as emissoras à companhia, e os subscritores aos debenturistas, e não se aplicando as regras relativas à garantia flutuante.

§ 5º Caberá ao agente fiduciário representar os futuros subscritores de títulos ou contratos de investimento coletivo na celebração dos instrumentos de constituição de garantia real, se houver.

§ 6º A excussão judicial das garantias a que se referem os §§ 4º e 5º deste artigo se fará na forma das leis que regulam o processo de execução singular ou coletiva, devendo, entretanto, o agente fiduciário ser notificado de qualquer execução movida por subscritor de valores mobiliários alcançados pela garantia, e proceder de imediato à comunicação do fato aos demais subscritores de valores mobiliários da mesma emissão, sem prejuízo da legitimidade do agente fiduciário de promover medidas judiciais para evitar prescrição, decadência, deterioração ou perecimento das garantias.

§ 7º A CVM poderá autorizar a emissão de certificado de contrato de investimento coletivo, nos termos da regulamentação que vier a baixar." (NR)

Art. 56. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.181-44, de 27 de julho de 2001.

Art. 57. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 58. Fica revogada a Lei nº 9.358, de 12 de dezembro de 1996.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Eliseu Padilha

Sérgio Silva do Amaral

José Jorge

Martus Tavares

Roberto Brant

LEI N.º 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993

Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º É criado o Plano de Comprometimento da Renda - PCR, como modalidade de reajustamento de contrato de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento de renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais.

Parágrafo único. Define-se como encargo mensal, para efeitos desta Lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a

parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em contrato.

.....

.....

LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências.

.....

Art. 20. A conta vinculada do trabalhador no FGTS poderá ser movimentada nas seguintes situações:

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior, comprovada com o depósito dos valores de que trata o art. 18.

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

II - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

III - aposentadoria concedida pela Previdência Social;

IV - falecimento do trabalhador, sendo o saldo pago a seus dependentes, para esse fim habilitados perante a Previdência Social, segundo o critério adotado para a concessão de pensões por morte. Na falta de dependentes, farão jus ao recebimento do saldo da conta vinculada os seus sucessores previstos na lei civil, indicados em alvará judicial, expedido a requerimento do interessado, independente de inventário ou arrolamento;

V - pagamento de parte das prestações decorrentes de financiamento habitacional concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, desde que:

a) o mutuário conte com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes;

b) o valor bloqueado seja utilizado, no mínimo, durante o prazo de 12 (doze) meses;

c) o valor do abatimento atinja, no máximo, 80% (oitenta por cento) do montante da prestação;

VI - liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador, dentre elas a de que o financiamento seja concedido no âmbito do SFH e haja interstício mínimo de 2 (dois) anos para cada movimentação;

VII - pagamento total ou parcial do preço da aquisição de moradia própria, observadas as seguintes condições:

a) o mutuário deverá contar com o mínimo de 3 (três) anos de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou empresas diferentes;

b) seja a operação financiável nas condições vigentes para o SFH;

VIII - quando o trabalhador permanecer três anos ininterruptos, a partir de 1º de junho de 1990, fora do regime do FGTS, podendo o saque, neste caso, ser efetuado a partir do mês de aniversário do titular da conta;

** Inciso VIII com redação dada pela Lei nº 8.678, de 13/07/1993.*

IX - extinção normal do contrato a termo, inclusive o dos trabalhadores temporários regidos pela Lei nº 6.019, de 3 de janeiro de 1974;

X - suspensão total do trabalho avulso por período igual ou superior a 90 (noventa) dias, comprovada por declaração do sindicato representativo da categoria profissional;

XI - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for acometido de neoplasia maligna;

** Inciso XI acrescido pela Lei nº 8.922, de 25/07/1994.*

XII - aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização, regidos pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, permitida a utilização máxima de 50% (cinquenta por cento) do saldo existente e disponível em sua conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na data em que exercer a opção;

** Inciso XII acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

XIII – (Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24/08/2001)

XIV – (Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24/08/2001)

XV – (Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24/08/2001)

XVI - necessidade pessoal, cuja urgência e gravidade decorra de desastre natural, conforme disposto em regulamento, observadas as seguintes condições:

** Inciso XVI acrescido pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

a) o trabalhador deverá ser residente em áreas comprovadamente atingidas de Município ou do Distrito Federal em situação de emergência ou em estado de calamidade pública, formalmente reconhecidos pelo Governo Federal;

** Alínea a acrescida pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

b) a solicitação de movimentação da conta vinculada será admitida até 90 (noventa) dias após a publicação do ato de reconhecimento, pelo Governo Federal, da situação de emergência ou de estado de calamidade pública; e

** Alínea b acrescida pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

c) o valor máximo do saque da conta vinculada será definido na forma do regulamento.

** Alínea c acrescida pela Lei nº 10.878, de 08/06/2004.*

§ 1º A regulamentação das situações previstas nos incisos I e II assegurará que a retirada a que faz jus o trabalhador corresponda aos depósitos efetuados na conta vinculada durante o período de vigência do último contrato de trabalho, acrescida de juros e atualização monetária, deduzidos os saques.

§ 2º O Conselho Curador disciplinará o disposto no inciso V, visando a beneficiar os trabalhadores de baixa renda e a preservar o equilíbrio financeiro do FGTS.

§ 3º O direito de adquirir moradia com recursos do FGTS, pelo trabalhador só poderá ser exercido para um único imóvel.

§ 4º O imóvel objeto de utilização do FGTS somente poderá ser objeto de outra transação com recursos do Fundo, na forma que vier a ser regulamentada pelo Conselho Curador.

§ 5º O pagamento da retirada após o período previsto em regulamento, implicará atualização monetária dos valores devidos.

§ 6º Os recursos aplicados em cotas de fundos Mútuos de Privatização, referidos no inciso XII, serão destinados, nas condições aprovadas pelo CND, a aquisições de valores mobiliários, no âmbito do Programa Nacional de Desestatização, de que trata a Lei nº 9.491, de 1997, e de programas estaduais de desestatização, desde que, em ambos os casos, tais destinações sejam aprovadas pelo CND.

** § 6º com redação dada pela Lei nº 9.635, de 15/05/1998.*

§ 7º Ressalvadas as alienações decorrentes das hipóteses de que trata o § 8º, os valores mobiliários a que se refere o parágrafo anterior só poderão ser integralmente vendidos, pelos respectivos Fundos, seis meses após a sua aquisição, podendo ser alienada em prazo inferior parcela equivalente a 10% (dez por cento) do valor adquirido, autorizada a livre aplicação do produto dessa alienação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

** § 7º com redação dada pela Lei nº 9.635, de 15/05/1998.*

§ 8º As aplicações em Fundos Mútuos de Privatização são nominativas, impenhoráveis e, salvo as hipóteses previstas nos incisos I a IV e VI a XI deste artigo e o disposto na Lei nº 7.670, de 8 de setembro de 1988, indisponíveis por seus titulares.

** § 8º acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 9º Decorrido o prazo mínimo de doze meses, contados da efetiva transferência das quotas para os Fundos Mútuos de Privatização, os titulares poderão optar pelo retorno para sua conta vinculada no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

** § 9º acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 10. A cada período de seis meses, os titulares das aplicações em Fundos Mútuos de Privatização poderão transferi-las para outro fundo de mesma natureza.

** § 10. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 11. O montante das aplicações de que trata o § 6º deste artigo ficará limitado ao valor dos créditos contra o Tesouro Nacional de que seja titular o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

** § 11. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 12. Desde que preservada a participação individual dos quotistas, será permitida a constituição de clubes de investimento, visando a aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização.

** § 12. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 13. A garantia a que alude o § 4º do art. 13 desta Lei não compreende as aplicações a que se refere o inciso XII deste artigo.

** § 13. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 14. O Imposto de Renda incidirá exclusivamente sobre os ganhos dos Fundos Mútuos de Privatização que excederem a remuneração das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no mesmo período.

** § 14. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 15. Os recursos automaticamente transferidos da conta do titular no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em razão da aquisição de ações não afetarão a base de cálculo da multa rescisória de que tratam os parágrafos 1º e 2º do art. 18 desta Lei.

** § 15. acrescido pela Lei nº 9.491, de 09/09/1997.*

§ 16. Os clubes de investimento a que se refere o § 12 poderão resgatar, durante os seis primeiros meses da sua constituição, parcela equivalente a 5% (cinco por cento) das quotas adquiridas, para atendimento de seus desembolsos, autorizada a livre aplicação do produto dessa venda, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

** § 16 com redação dada pela Lei nº 9.635, de 15/05/1998.*

XVII - integralização de cotas do FI-FGTS, respeitado o disposto na alínea *i* do inciso XIII do caput do art. 5º desta Lei, permitida a utilização máxima de 10% (dez por cento) do saldo existente e disponível na data em que exercer a opção.

**Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

§ 1º A regulamentação das situações previstas nos incisos I e II assegurar que a retirada a que faz jus o trabalhador corresponda aos depósitos efetuados na conta vinculada durante o período de vigência do último contrato de trabalho, acrescida de juros e atualização monetária, deduzidos os saques.

§ 2º O Conselho Curador disciplinará o disposto no inciso V, visando beneficiar os trabalhadores de baixa renda e preservar o equilíbrio financeiro do FGTS.

§ 3º O direito de adquirir moradia com recursos do FGTS, pelo trabalhador, só poderá ser exercido para um único imóvel.

§ 4º O imóvel objeto de utilização do FGTS somente poderá ser objeto de outra transação com recursos do fundo, na forma que vier a ser regulamentada pelo Conselho Curador.

§ 5º O pagamento da retirada após o período previsto em regulamento, implicará atualização monetária dos valores devidos.

§ 6º Os recursos aplicados em cotas de fundos Mútuos de Privatização, referidos no inciso XII, serão destinados, nas condições aprovadas pelo CND, a aquisições de valores mobiliários, no âmbito do Programa Nacional de Desestatização, de que trata a [Lei nº 9.491, de 1997](#), e de programas estaduais de desestatização, desde que, em ambos os casos, tais destinações sejam aprovadas pelo CND.

**Redação dada pela Lei nº 9.635, de 1998.*

§ 7º Ressalvadas as alienações decorrentes das hipóteses de que trata o § 8º, os valores mobiliários a que se refere o parágrafo anterior só poderão ser integralmente vendidos, pelos respectivos Fundos, seis meses após a sua aquisição, podendo ser alienada em prazo inferior parcela equivalente a 10% (dez por cento) do valor adquirido, autorizada a livre aplicação do produto dessa alienação, nos termos da [Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976](#).

**Redação dada pela Lei nº 9.635, de 1998.*

§ 8º As aplicações em Fundos Mútuos de Privatização e no FI-FGTS são nominativas, impenhoráveis e, salvo as hipóteses previstas nos incisos I a XI e XIII a XVI do caput deste artigo, indisponíveis por seus titulares.

**Redação dada pela Lei nº 11.491, de 2007.*

§ 9º Decorrido o prazo mínimo de doze meses, contados da efetiva transferência das quotas para os Fundos Mútuos de Privatização, os titulares poderão optar pelo retorno para sua conta vinculada no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

**Acrescido pela Lei nº 9.491, de 1997.*

§ 10. A cada período de seis meses, os titulares das aplicações em Fundos Mútuos de Privatização poderão transferi-las para outro fundo de mesma natureza.

**Acrescido pela Lei nº 9.491, de 1997.*

§ 11. O montante das aplicações de que trata o § 6º deste artigo ficará limitado ao valor dos créditos contra o Tesouro Nacional de que seja titular o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

**Acrescido pela Lei nº 9.491, de 1997.*

§ 12. Desde que preservada a participação individual dos quotistas, será permitida a constituição de clubes de investimento, visando a aplicação em quotas de Fundos Mútuos de Privatização.

** Acrescido pela Lei nº 9.491, de 1997.*

§ 13. A garantia a que alude o § 4º do art. 13 desta Lei não compreende as aplicações a que se referem os incisos XII e XVII do caput deste artigo.

** Redação dada pela Lei nº 11.491, de 2007.*

§ 14. Ficam isentos do imposto de renda:

** Redação dada pela Lei nº 11.491, de 2007.*

I - a parcela dos ganhos nos Fundos Mútuos de Privatização até o limite da remuneração das contas vinculadas de que trata o art. 13 desta Lei, no mesmo período; e

** Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

II - os ganhos do FI-FGTS e do Fundo de Investimento em Cotas - FIC, de que trata o § 19 deste artigo.

** Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

§ 15. A transferência de recursos da conta do titular no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço em razão da aquisição de ações, nos termos do inciso XII do caput deste artigo, ou de cotas do FI-FGTS não afetará a base de cálculo da multa rescisória de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 18 desta Lei.

** Redação dada pela Lei nº 11.491, de 2007.*

§ 16. Os clubes de investimento a que se refere o § 12 poderão resgatar, durante os seis primeiros meses da sua constituição, parcela equivalente a 5% (cinco por cento) das cotas adquiridas, para atendimento de seus desembolsos, autorizada a livre aplicação do produto dessa venda, nos termos da [Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976](#).

** Acrescido pela Lei nº 9.635, de 1998.*

§ 17. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24/08/2001)

§ 18. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24/08/2001)

§ 19. A integralização das cotas previstas no inciso XVII do caput deste artigo será realizada por meio de Fundo de Investimento em Cotas - FIC, constituído pela Caixa Econômica Federal especificamente para essa finalidade.

** Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

§ 20. A Comissão de Valores Mobiliários estabelecerá os requisitos para a integralização das cotas referidas no § 19 deste artigo, devendo condicioná-la pelo menos ao atendimento das seguintes exigências:

** Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

I - elaboração e entrega de prospecto ao trabalhador; e

** Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

II - declaração por escrito, individual e específica, pelo trabalhador de sua ciência quanto aos riscos do investimento que está realizando.

** Acrescido pela Lei nº 11.491, de 2007.*

Art. 21. Os saldos das contas não individualizadas e das contas vinculadas que se conservem ininterruptamente sem créditos de depósitos por mais de cinco anos, a partir de 1º de junho de 1990, em razão de o seu titular ter estado fora do regime do FGTS, serão incorporados ao patrimônio do Fundo, resguardado o direito do beneficiário reclamar, a qualquer tempo, a reposição do valor transferido.

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 8.678, de 13/07/1993.*

Parágrafo único. O valor, quando reclamado, será pago ao trabalhador acrescido da remuneração prevista no § 2º do art. 13 desta Lei.

** Parágrafo com redação dada pela Lei nº 8.678, de 13/07/1993.*

***Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de Agosto de 2001.**

***Vide Medida Provisória nº 2.164-41, de 24 de Agosto de 2001.**

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.197-43, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 5º. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.9º.....
.....

§ 6º Mantida a rentabilidade média de que trata o § 1º, as aplicações em habitação popular poderão contemplar sistemática de desconto, direcionada em função da renda familiar do beneficiário, onde o valor do benefício seja concedido mediante redução no valor das prestações a serem pagas pelo mutuário ou pagamento de parte da aquisição ou construção de imóvel, dentre outras, a critério do Conselho Curador do FGTS.

§ 7º Os recursos necessários para a consecução da sistemática de desconto serão destacados, anualmente, do orçamento de aplicação de recursos do FGTS, constituindo reserva específica, com contabilização própria." (NR)

"Art. 20.

I - despedida sem justa causa, inclusive a indireta, de culpa recíproca e de força maior;

§ 17. Fica vedada a movimentação da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V, VI e VII deste artigo, nas operações

firmadas, a partir de 25 de junho de 1998, no caso em que o adquirente já seja proprietário ou promitente comprador de imóvel localizado no Município onde reside, bem como no caso em que o adquirente já detenha, em qualquer parte do País, pelo menos um financiamento nas condições do SFH.

§ 18. É indispensável o comparecimento pessoal do titular da conta vinculada para o pagamento da retirada nas hipóteses previstas nos incisos I, II, III, VIII, IX e X deste artigo, salvo em caso de grave moléstia comprovada por perícia médica, quando será paga a procurador especialmente constituído para esse fim." (NR)

"Art. 23.

§ 1º
I - não depositar mensalmente o percentual referente ao FGTS, bem como os valores previstos no art. 18 desta Lei, nos prazos de que trata o § 6º do art. 477 da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT; " (NR)

"Art. 29-A. Quaisquer créditos relativos à correção dos saldos das contas vinculadas do FGTS serão liquidados mediante lançamento pelo agente operador na respectiva conta do trabalhador.

Art. 29-B. Não será cabível medida liminar em mandado de segurança, no procedimento cautelar ou em quaisquer outras ações de natureza cautelar ou preventiva, nem a tutela antecipada prevista nos arts. 273 e 461 do Código de Processo Civil que impliquem saque ou movimentação da conta vinculada do trabalhador no FGTS." (NR)

Art. 6º. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.197-42, de 27 de julho de 2001.

Art. 7º. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º. Ficam revogados o § 1º do art. 9º e o art. 14 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e o art. 23 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

José Gregori

Pedro Malan

Francisco Dornelles

Martus Tavares

Gilmar Ferreira Mendes

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.164-41, DE 24 DE AGOSTO DE 2001

Altera a Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, para dispor sobre o trabalho a tempo parcial, a suspensão do contrato de trabalho e o programa de qualificação profissional, modifica as Leis nº 4.923, de 23 de dezembro de 1965, 5.889, de 8 de junho de 1973, 6.321, de 14 de abril de 1976, 6.494, de 7 de dezembro de 1977, 7.998, de 11 de janeiro de 1990, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 9.601, de 21 de janeiro de 1998, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 9º. A Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 19-A. É devido o depósito do FGTS na conta vinculada do trabalhador cujo contrato de trabalho seja declarado nulo nas hipóteses previstas no art. 37, § 2º, da Constituição Federal, quando mantido o direito ao salário.

Parágrafo único. O saldo existente em conta vinculada, oriundo de contrato declarado nulo até 28 de julho de 2001, nas condições do caput, que não tenha sido levantado até essa data, será liberado ao trabalhador a partir do mês de agosto de 2002." (NR)

"Art. 20.

II - extinção total da empresa, fechamento de quaisquer de seus estabelecimentos, filiais ou agências, supressão de parte de suas atividades, declaração de nulidade do contrato de trabalho nas condições do art. 19-A, ou ainda falecimento do empregador individual sempre que qualquer dessas ocorrências implique rescisão de contrato de trabalho, comprovada por declaração escrita da empresa, suprida, quando for o caso, por decisão judicial transitada em julgado;

XIII - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes for portador do vírus HIV;

XIV - quando o trabalhador ou qualquer de seus dependentes estiver em estágio terminal, em razão de doença grave, nos termos do regulamento;

XV - quando o trabalhador tiver idade igual ou superior a setenta anos.

....." (NR)

"Art. 29-C. Nas ações entre o FGTS e os titulares de contas vinculadas, bem como naquelas em que figurem os respectivos representantes ou substitutos processuais, não haverá condenação em honorários advocatícios." (NR)

"Art. 29-D. A penhora em dinheiro, na execução fundada em título judicial em que se determine crédito complementar de saldo de conta vinculada do FGTS, será feita mediante depósito de recursos do Fundo em conta vinculada em nome do exequente, à disposição do juízo.

Parágrafo único. O valor do depósito só poderá ser movimentado, após liberação judicial, nas hipóteses previstas no art. 20 ou para reversão ao Fundo." (NR)

Art. 10. O caput do art. 2º da Lei nº 9.601, de 21 de janeiro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 13. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.164-40, de 27 de junho de 2001.

Art. 14. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 24 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Francisco Dornelles

PROJETO DE LEI N.º 3.339, DE 2008

(Do Sr. José Genoíno)

Altera dispositivos da 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".

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-1516/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta lei altera disposição da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, relativamente à data dos contratos firmados com mutuários finais do SHF objeto de novação antecipada pela União.

Art. 2º. O §3º do art. 2º da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

§3º As dívidas relativas aos contratos referidos no *caput*, assinados até 31 de dezembro de 1994, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os ditos contratos.(NR)

.....”

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

É por todos conhecida a situação dramática em que se encontra uma enorme quantidade de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH – e do chamado sistema hipotecário. Trata-se de um quadro de verdadeira insolvência.

Essa situação tornou-se insustentável e atingiu seu ápice no governo de Fernando Henrique Cardoso. Costumo dizer, a propósito, que, nos primeiros sinais de que o SFH estava falindo, se tratava de um problema financeiro. A coisa se agravou muitíssimo e o problema passou a ser social. Hoje, além de financeiro e social, é um problema político também.

Por quê? Porque as soluções dadas pelo governo FHC foram apenas de ordem financeira. Visaram, portanto, muito mais a atender aos reclamos de agentes financeiros e econômicos do setor do que à necessidade premente dos mutuários, as únicas e verdadeiras vítimas da sistemática de crédito imobiliário então vigente no País.

Exemplo disso é a Lei nº 9.514, de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa móvel e dá outras providências”. Essa Lei revela ter havido insensibilidade social do governo anterior em relação ao problema dos mutuários. A citada Lei só cuidou de instituir

mecanismos jurídico-financeiros visando ao exclusivo interesse dos grandes capitais financeiros do segmento imobiliário e respectivos incorporadores.

Para tentar reduzir, minimamente, os efeitos draconianos da referida Lei nº 9.514, de 1997 – que completou dez anos de vigência no ano passado – apresentei a esta Câmara dos Deputados, o Projeto de Lei nº 2.208, de 2007, que modifica o art. 35 daquela Lei.

Agora, com a presente proposição, venho propor nova alteração em outra Lei do governo anterior. Refiro-me à Lei nº 10.150, de 2000. Essa Lei tem um caráter social um pouco maior do que aquela, mas assim mesmo longe de ser totalmente benéfica aos mutuários, no ponto em que permite que “as dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, poderão ser objeto de novação, a ser celebrada entre cada credor e a União...”, nos termos previstos no art. 1º, *caput*, da mencionada Lei.

Ocorre que a citada novação somente se aplica a dívidas relativas aos contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, casos em que, de acordo com o §3º do art. 2º da referida Lei nº 10.150/2000, é prevista a possibilidade de ela alcançar até cem por cento (100%) do valor do saldo devedor.

A situação dramática e real em que se encontra um vasto contingente de mutuários, em particular no Estado de São Paulo, mas certamente em todo o País, se prende ao fato de que as prestações de seu financiamento são de valor altíssimo e a grande parte dos devedores não ganha o suficiente para manter em dia seus pagamentos com as prestações da casa própria. O que acontece, então? Vivem sob pressão de perderem seus imóveis a qualquer momento e são obrigados a se defender em ações de reintegração de posse com base na inadimplência a que estão forçados. O drama desses mutuários é ainda maior quando eles se sentem impotentes para evitar que suas famílias sejam jogadas na rua, para impedir a destruição da estrutura familiar, para enfrentar os problemas de ordem psicológica decorrentes de tudo isso etc.

O pior é que, se pudessem contar com auditorias competentes e isentas, muitos mutuários conseguiriam provar que seus débitos já estariam completamente quitados com o tanto que já pagaram aos credores. Essa comprovação decorreria, em boa parte, da confirmação dos danos causados pelo Estado (no caso, a União) aos legítimos direitos e interesses dos mutuários, quando, logo no primeiro dia do governo Collor, o IPCA de março de 1990, com índice de 84,32%, foi incorporado aos ativos financeiros, inclusive aos saldos devedores dos financiamentos imobiliários, mas não o foram a seus salários. Isso, verdadeiramente, significou o imediato distanciamento, da ordem de 168,64%, entre a anterior capacidade de liquidez dos mutuários e sua novíssima, surpreendente e injusta situação de incapacidade de solvência. É que - basta fazer as contas - no momento em que os

saldos devedores passaram a ser 84,32% maiores - e aí eles já estavam mais distantes da realidade contratual original – em igual momento eles empobreceram os mesmos 84,32%. Logo, ficaram insolventes, da noite do dia 15.03.90 para o início do dia 16.03.90, em 168,64% relativamente aos valores originais de seus contratos e à relação financeira custo-possibilidade de sua adimplência.

Esse drama social se agravou em decorrência do desemprego que se avolumou em todo o País naquela época.

Para aliviar o problema, reduzindo o impacto generalizado dessa situação na vida de inúmeras famílias, uma das possibilidades – ao alcance da Câmara dos Deputados e do Congresso Nacional – consiste na alteração ora proposta com o presente Projeto.

É que, mantido o limite estabelecido no dispositivo que proponho que seja alterado, isto é, de que os contratos beneficiados com a respectiva novação sejam aqueles firmados até 31.12.1987, ficam de fora todos os outros contratos assinados no período em que maior foi a inflação. Esse período abrangeu, exatamente, os seis anos entre 1988 e 1994 (ano em que foi lançado o Real). Por isso mesmo eu salientei antes que o benefício social da Lei nº 10.150/2000 não foi tão significativo. Ora, se no período em que a inflação mais corroeu valores salariais e mais favoreceu o crédito financiado, os contratos ali assinados não puderam se enquadrar na possibilidade legal de novação de seus saldos devedores, então grande parte dos mutuários não terá sido verdadeiramente beneficiada.

Portanto, a proposta contida neste Projeto de Lei é extremamente justa, ao estender o prazo dos contratos suscetíveis à novação de 31.12.1987 para 31.12.1994. Por sinal que, face ao disposto no art. 16 da referida Lei nº 10.150/2000, o qual estabelece a possibilidade de liquidação antecipada da dívida de contratos, a partir de 15.12.1998 até 30.12.2000 (que é uma solução totalmente diferente da preconizada com a novação, esta sim a medida principal da Lei em questão) se poderia pensar na extensão de prazo proposta com este Projeto para a data limite de 15.12.1998.

Mas, a data que fixamos para a referida extensão ora proposta (31.12.1994) nos parece razoável e lógica, considerando-se, sobretudo, que sua indiscutível justificativa se baseia na corrosão inflacionária dos salários, responsável por tudo aquilo que ocorreu e que vem ocorrendo no setor.

Dessa forma, espero contar com o apoio inestimável de meus pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em, 29 abril de 2008.

Deputado **JOSÉ GENOINO**
(PT – SP)

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.

.....

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 1º As dívidas de que trata o caput deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) poderão ser novadas por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no caput, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

§ 4º O saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo será objeto de novação entre a instituição financiadora e o mutuário, por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, onde se estabelecerão novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, sistema de amortização, plano de reajuste e apólice de seguro sem garantia de equilíbrio pelo FCVS, preservando-se, enquanto existir saldo devedor da operação, a prerrogativa de o mutuário utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 5º A formalização das disposições contidas no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia e expressa anuência do devedor.

§ 6º Na falta da anuência prévia e expressa do devedor, o FCVS poderá reconhecer a cobertura para os casos previstos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, condicionada à entrega à Administradora do FCVS de termo de compromisso, mediante o qual o agente financeiro assume quaisquer ônus decorrentes das relações jurídicas entre mutuário e instituição financiadora e entre mutuário e seguradora, inclusive o ônus de ações judiciais envolvendo o contrato de financiamento e seus acessórios e a Apólice do Seguro Habitacional, desonerando expressamente o FCVS.

** § 6º com redação dada pela Lei nº 10.885, de 17/06/2004.*

§ 7º (VETADO)

§ 8º Fica dispensado de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos o aditivo contratual decorrente da novação da dívida de que trata o caput deste artigo, mantendo-se a garantia hipotecária em favor do agente financeiro.

** Primitivo § 6º renumerado pela Lei nº 10.885, de 17/06/2004.*

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

I - prévia compensação entre eventuais débitos e créditos das instituições financiadoras junto ao FCVS;

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 a conciliação entre credor e devedor, do valor a ser liquidado, se efetue em data posterior:

a) das instituições financiadoras 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 financiadoras 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;

c) das instituições financiadoras do SFH relativas ao Seguro Habitacional;

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 com a comprovação da regularização dos débitos a que se refere o inciso II deste artigo;

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

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

VI - declaração do credor, firmada por dois de seus representantes legais, quanto ao correto recolhimento das contribuições mensais e trimestrais ao FCVS, e das contribuições ao FUNDHAB, no montante e forma estipulados pela legislação pertinente, bem como sobre a informação, na habilitação de seus créditos ao FCVS, 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 FCVS, desde 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 instituições 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 será 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 FCVS, 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 pela 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 FCVS, no ato da primeira novação, observada a equivalência econômica da operação, sem prejuízo da incidência dos encargos previstos na legislação pertinente.

§ 9º O encontro de contas previstos no parágrafo anterior será operacionalizado pela CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, por meio da subconta Fundo de Equalização de Sinistralidade da Apólice de Seguro Habitacional - FESA/FCVS, 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. 16. A partir de 15 de dezembro de 1998, mediante acordo entre as partes, as instituições financiadoras do SFH poderão conceder aos mutuários que tenham firmado contrato com previsão de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, no prazo de até 30 de dezembro de 2000, liquidação antecipada de sua dívida, mediante pagamento de montante correspondente a cinquenta por cento do saldo devedor contábil da

operação, atualizado pro rata die" da data do último reajuste até a data da liquidação, ou de montante correspondente ao valor atual das prestações vincendas.

§ 1º Na obtenção do valor atual das prestações vincendas, serão considerados o prazo remanescente do contrato na data do evento, a taxa nominal de juros contratual e a prestação de amortização e juros, corrigida pro rata die", com base no índice de remuneração básica aplicado às cadernetas de poupança, a contar da data do último reajustamento aplicado ao encargo mensal até a data da liquidação antecipada.

§ 2º As instituições financiadoras suportarão valores equivalentes a vinte por cento do saldo devedor contábil da operação atualizado na forma do caput deste artigo, sendo facultado a elas arcar com os valores remanescentes de responsabilidade do FCVS.

§ 3º Após deduzidas as parcelas assumidas pelos mutuários e pelas instituições financiadoras, na forma deste artigo, os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, resultante das liquidações antecipadas previstas no caput, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 4º Aos créditos referidos no parágrafo anterior não se aplica a restrição imposta às dívidas caracterizadas vincendas, de que trata o § 2º do art. 6º desta Lei.

§ 5º A liquidação do saldo devedor de que trata o caput poderá, alternativamente, ser efetuada mediante novação da dívida nas condições estabelecidas no § 4º do art. 2º desta Lei, mantendo-se o mesmo registro hipotecário, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o referido saldo.

Art. 17. A partir de 12 de junho de 1998, alternativamente ao disposto no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, com a redação dada pelo art. 19 desta Lei, as transferências de contratos do SFH que tenham cobertura do FCVS poderão ser efetuadas, por acordo entre as partes, mediante a assunção pelo novo mutuário de montante equivalente a setenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência, observados os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

§ 1º O saldo remanescente da aplicação do disposto no caput deste artigo será assumido integralmente pelo FCVS na forma de participação antecipada e ressarcido às instituições financiadoras com créditos dotados das mesmas características constantes do § 2º do art. 1º, independentemente de a instituição ter optado pela novação prevista nesta Lei.

§ 2º Efetuada a transferência, cessa a responsabilidade do FCVS relativamente ao contrato transferido, devendo tal condição constar dos instrumentos respectivos.

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, Institui a Alienação fiduciária de coisa Imóvel e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

SEÇÃO I
Da Finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

SEÇÃO II
Das Entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.510, DE 2008
(Do Sr. Dr. Ubiali)

Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-1516/2007.

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O §3º, do artigo 2º, da Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

§3º As dívidas inerentes aos contratos referidos no *caput*, assinados até 31 de dezembro de 1994, poderão ser novadas por montante correspondente a 100% (cem por cento) do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os ditos contratos.

.....”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A moradia é um direito fundamental previsto na Constituição Federal. Portanto, é imprescindível que nós legisladores nos preocupemos em aperfeiçoar a legislação vigente, para garantir este direito ao cidadão brasileiro. Devemos resguardar de maneira especial os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação e os proprietários de imóveis financiados, dando tranquilidade aos mesmos, e corrigindo os absurdos cometidos por agentes financeiros e construtoras.

Prestações do setor sofrem aumentos abusivos e se avolumam. Em muitos casos, em um efeito “bola de neve”, quanto mais se paga, mais ocorre o aumento do saldo devedor.

Com a promulgação da Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000, nas dívidas contraídas até 31 de dezembro de 1987 foi facultada a possibilidade da renovação do contrato, ficando de fora as demais contraídas até 1994, quando a moeda passou a ser o Real. A situação dos mutuários do SFH não poderia ser pior, devido à gravidade da inflação registrada naqueles anos.

Com relação aos credores hipotecários, vemos aqui a continuidade do abismo entre comprador e vendedor. Pelas normas do SFH, o mutuário entrega o próprio imóvel financiado, como forma de quitação do contrato. Este imóvel é passado a outro mutuário, e a história se repete, sucessivamente.

O SFH foi criado com o fim de facilitar a aquisição de habitação de interesse social e a promoção da construção da casa própria. Devemos resguardar e aperfeiçoar sua legislação, sem torná-la executora de injustiças sociais.

Com o presente projeto de lei, tenho a intenção de estender um direito já adquirido à uma parcela da população, tão prejudicada no grave período de inflação que perdurou até meados dos anos 90 no Brasil.

Estou convencido, portanto, de que as fundadas razões que inspiram este projeto irão obter o apoio dos ilustres Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 4 de junho de 2008.

Deputado DR. UBIALI

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.

.....

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 1º As dívidas de que trata o *caput* deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) poderão ser novadas por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no *caput*, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

§ 4º O saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo será objeto de novação entre a instituição financiadora e o mutuário, por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, onde se estabelecerão novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, sistema de amortização, plano de reajuste e apólice de seguro sem garantia de equilíbrio pelo FCVS, preservando-se, enquanto existir saldo devedor da operação, a prerrogativa de o mutuário utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 5º A formalização das disposições contidas no *caput* e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia e expressa anuência do devedor.

§ 6º Na falta da anuência prévia e expressa do devedor, o FCVS poderá reconhecer a cobertura para os casos previstos nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, condicionada à entrega à Administradora do FCVS de termo de compromisso, mediante o qual o agente financeiro assume quaisquer ônus decorrentes das relações jurídicas entre mutuário e instituição financiadora e entre mutuário e seguradora, inclusive o ônus de ações judiciais envolvendo o contrato de financiamento e seus acessórios e a Apólice do Seguro Habitacional, desonerando expressamente o FCVS.

** § 6º com redação dada pela Lei nº 10.885, de 17/06/2004.*

§ 7º (VETADO)

§ 8º Fica dispensado de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos o aditivo contratual decorrente da novação da dívida de que trata o *caput* deste artigo, mantendo-se a garantia hipotecária em favor do agente financeiro.

** Primitivo § 6º renumerado pela Lei nº 10.885, de 17/06/2004.*

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

I - prévia compensação entre eventuais débitos e créditos das instituições financiadoras junto ao FCVS;

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 a conciliação entre credor e devedor, do valor a ser liquidado, se efetue em data posterior:

a) das instituições financiadoras 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 financiadoras 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;

c) das instituições financiadoras do SFH relativas ao Seguro Habitacional;

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 com a comprovação da regularização dos débitos a que se refere o inciso II deste artigo;

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

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

VI - declaração do credor, firmada por dois de seus representantes legais, quanto ao correto recolhimento das contribuições mensais e trimestrais ao FCVS, e das contribuições ao FUNDHAB, no montante e forma estipulados pela legislação pertinente, bem como sobre a informação, na habilitação de seus créditos ao FCVS, 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 FCVS, desde que aceite 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 instituições 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 será 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 FCVS, 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 pela 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 FCVS, no ato da primeira novação, observada a equivalência econômica da operação, sem prejuízo da incidência dos encargos previstos na legislação pertinente.

§ 9º O encontro de contas previstos no parágrafo anterior será operacionalizado pela CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, por meio da subconta Fundo de Equalização de Sinistralidade da Apólice de Seguro Habitacional - FESA/FCVS, 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.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PARECER VENCEDOR

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.516/07 e seus apensados receberam por parte do Relator nesta Comissão, Deputado Flavio Dino, parecer pela aprovação na forma de substitutivo.

Pretende o projeto principal ampliar a liquidação antecipada, com desconto de 100% (cem por cento) do saldo devedor residual, a todos os contratos com previsão de cobertura do FCVS e, ainda, ampliar o prazo para aceitação dos benefícios e incentivos concedidos aos adquirentes – conhecidos como ‘gaveteiros’ – de imóveis transferidos sem a interveniência do agente financeiro, de modo a beneficiar milhares de famílias de baixa renda.

Nesse sentido, altera o disposto no art. 2º da Lei nº 10.150/00, ampliando o desconto de 100% (cem por cento) do saldo devedor residual de responsabilidade do FCVS para todos os contratos com previsão de cobertura por esse Fundo, até 28 de julho de 1993, revogando as liquidações antecipadas previstas com desconto de 30% (trinta por cento) e 70% (setenta por cento) do saldo devedor.

Pela redação em vigor, o art. 2º da Lei nº 10.150/00 autoriza a novação antecipada, pela União, dos saldos residuais de responsabilidade do FCVS decorrentes de três modalidades de liquidação antecipada dos contratos de financiamentos habitacionais firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação:

a) liquidação com desconto de 30% do saldo devedor, sem limitação da data e assinatura do contrato; ou

b) liquidação com desconto de 70% do valor do saldo devedor, para os contratos com prestação total, em 31 de março de 1998, de até R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), sem limitação da data de assinatura do contrato; ou

c) liquidação com desconto de 100% do valor do saldo devedor, somente para os contratos assinados até 31 de dezembro de 1987.

É preciso ressaltar que o benefício das liquidações antecipadas acima decorreu de análise fundamentada que então avaliou o respectivo impacto social e financeiro na dívida a ser suportada pelo Tesouro Nacional e, conseqüentemente, pela sociedade, considerando como patamar viável de aceitação aquele em que a União deixasse de contabilizar prejuízos causados pelo descompasso entre o valor das prestações pagas pelos mutuários e o saldo devedor dos financiamentos, no decorrer dos prazos contratados.

Em síntese, os impactos financeiros dos descontos que seriam concedidos aos mutuários nortearam, na época, o estabelecimento dos critérios para a liquidação antecipada dos diversos tipos e modalidades de contratos que foram firmados ao longo do tempo no SFH.

Ao contrário, a argumentação consolidada no PL nº 1516/07, para promover a ampliação dos descontos de 100%, está calcada somente no fator social, no caso defendendo a aplicação do desconto de forma indiscriminada, como se todos os contratos com previsão de cobertura do FCVS pertencessem a mutuários de baixo poder aquisitivo e sem levar em consideração as consequências financeiras para o FCVS.

Pretende ainda o PL nº 1516/07, alterando o disposto nos artigos 20, 21 e 22 da Lei nº 10.150/00, estender a data limite hoje estabelecida de 25 de outubro de 1996, para 21 de dezembro de 2000, para a formalização e/ou registro em cartório dos documentos utilizados para transferência de financiamento sem a interveniência da instituição financiadora – conhecidos como “contratos de gaveta”.

Nesse sentido, é preciso esclarecer inicialmente que a Lei nº 4.380/64, de 21 de agosto de 1964, que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação, vetou a aplicação de recursos desse sistema para as pessoas que já fossem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial numa mesma localidade.

Por outro lado, a Lei nº 8.100, de 05 de dezembro de 1990, proibiu duplos financiamentos ainda que em localidades diversas.

Desse modo, se um mutuário vendeu, ressalte-se, mediante cessão particular de direitos, seu imóvel financiado e adquiriu outro, também financiado, mas não avisou ao agente financeiro – como a legislação do SFH exigia – da cessão/venda que fez do seu primeiro imóvel, o FCVS, nessas condições, rejeita a cobertura do saldo devedor do imóvel adquirido depois da cessão não avisada, pelo simples fato de constar em nome do mutuário original dois contratos de financiamento, o que configura o duplo financiamento.

Desse modo, se o Fundo reconhecer o “contrato de gaveta”, como pretende o projeto sob comento, o primeiro contrato passaria a ter o cessionário como novo mutuário, o que descaracterizaria o duplo financiamento, gerando, assim, a obrigação do Fundo em pagar o saldo devedor residual de dois imóveis e não mais de um só, como anteriormente.

Portanto, a pretendida extensão da data para reconhecimento do “contrato de gaveta, de 25/10/96 para 21/12/00, implica despesas suplementares, e de vulto, para o Fundo.

A propósito, cabe esclarecer que a data de assinatura dos contratos com previsão de cobertura do FCVS não se limita à data da edição da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, posto que os seus artigos 28 e 32 preservaram o direito à contratação, nas condições vigentes, até a data da sua regulamentação, respeitando ainda todos os contratos que viessem a ser firmados com pretendentes vinculados a empreendimentos financiados pelo Sistema com contrato de produção firmado até 24 de abril de 1993.

Lei 8.692/93

“Art. 28. A critério dos proponentes, os financiamentos das unidades habitacionais vinculadas a empreendimentos cujos contratos de empréstimo para produção tenham sido firmados com os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação até 24 de abril de 1993 poderão ser contratados com os adquirentes finais nas condições vigentes anteriormente à data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação até 24 de abril de 1993, o direito de optar pela aplicação do disposto no caput deste artigo”.

“Art. 32. Até a publicação da regulamentação prevista nesta lei será admitida a contratação de financiamentos habitacionais em conformidade com a legislação vigente até 24 de abril de 1993.”

Quanto aos apensados, verifica-se que o PL nº 3.339/08, propõe a extensão do benefício da novação com 100% de desconto para todos os contratos assinados até 31 de dezembro de 1994, com a justificativa de beneficiar os mutuários. Contudo, falta à proposição análise do seu impacto, uma vez que não está claro se há alguma vantagem para a União em assumir, antecipadamente, a

responsabilidade para os contratos, ou ainda, de que não há prejuízo a ser suportado com tal medida. Também, não há certeza quanto à natureza do seu impacto social, ou seja, conhecimento de quantos mutuários seriam beneficiados e a quais camadas de renda os mesmos pertencem, garantindo-se de que a União não estaria criando benefício para quem dele não necessita, impondo, no caso, à sociedade, indevido ônus.

O mesmo raciocínio aplica-se ao PL nº 3.510/08, apensado, com teor idêntico ao do PL 3.339/2008.

No que concerne ao Substitutivo do nobre Relator, Deputado Flávio Dino, somos contra sua aceitação, em primeiro lugar, tendo em vista que o mesmo consolida os mesmos objetivos tanto da proposição principal como das apensadas sobre as quais já nos posicionamos. Com efeito, referido Substitutivo propõe a extensão do benefício da novação com 100% (cem por cento) de desconto, desconsiderando análise de seu real impacto para a União, para o FCVS, enfim, para a toda a sociedade. Por outro lado, a extensão da data limite para reconhecimento do “contrato de gaveta”, de 25/10/96 para 21/12/00, proposta no Substitutivo, também onera o Tesouro Nacional sem qualquer análise da magnitude financeira dessa medida bem como do alcance de suas vantagens no campo social.

Quanto à sugestão de inclusão de dispositivo, afastando a restrição à aceitação dos “contratos de gaveta” das operações de financiamento liquidadas até 14/02/90, isto é, anterior à vigência da Lei nº 8.040/90, entendemos que esta lei tinha a preocupação de retirar os “contratos de gaveta” da clandestinidade e da sua fragilidade jurídica, trazendo-os à regularização, e, conseqüentemente, às coberturas securitárias do SFH. É preciso observar que a Lei nº 8.004/90, no que concerne aos “contratos de gaveta”, versa, especificamente, sobre operações ativas, entendimento esse ratificado pelas disposições do art. 22 da Lei nº 10.150/2000.

Portanto, a Lei nº 8.004/90, tratou, exclusivamente, das liquidações e renegociações das operações de financiamento ativas na data de sua edição, tanto que – ressalte-se – seus artigos concederam vantagens aos mutuários, e por extensão, aos “gaveteiros” para que, na forma da lei, viessem liquidar ou transferir seus financiamentos com descontos, o que também pode ser observado no art. 20 da Lei nº 10.150/00.

Assim, a Lei nº 8.004/90 veio com o intuito de regularizar os “contratos de gaveta” que estavam, na data de sua edição, em situação irregular, promovendo o reconhecimento desse tipo de contrato desde que regularizados em uma das seguintes formas nela estabelecidas:

a) sub-rogação de dívida do mutuário primitivo para o “gaveteiro”, desde que o contrato inicial esteja dentro dos limites da lei;

b) transferência da dívida com desconto de 50%, 40% ou 30% do saldo devedor, desde que o “gaveteiro” seja o cessionário da operação;

c) liquidação do financiamento com 50%, 40% ou 30% de desconto do saldo devedor ou, ainda, pelo valor correspondente à soma das prestações vincendas, desde que o “gaveteiro”, comprovadamente, seja o beneficiário da liquidação; sendo que,

d) no caso de término do prazo contratual, desde que ocorrido a partir da edição da lei, o FCVS acata o contrato de gaveta sem exigir prova de sua regularização.

II – VOTO

Em função do exposto, mas principalmente pela constatação de que a presente matéria carece de concreta avaliação do seu impacto social, isto é, da quantidade de mutuários que seriam efetivamente beneficiados e a quais camadas de renda esses pertencem, garantindo-se com isso que a União não estaria propiciando indevido benefício a quem dele não necessita, impondo-se à sociedade como um todo o ônus de tal medida, votamos pela **rejeição do Projeto de Lei nº 1.516, de 2007, e dos Projetos de Lei nºs. 3.339/2008 e 3.510/2008, apensados, e do substitutivo apresentado.**

Sala da Comissão, em 26 de maio de 2010.

Deputado FERNANDO CHUCRE
Relator

III – PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 1.516/2007, e os de nºs 3339/2008 e 3510/2008, apensados, nos termos do Parecer Vencedor do Relator, Deputado Fernando Chucre.

O parecer do Primitivo Relator, Deputado Flávio Dino, passou a constituir voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Angela Amin, Vice-Presidente no exercício da Presidência; Cassio Taniguchi e José Paulo Tóffano, Vice-Presidentes; Antonio José Medeiros, Edson Santos, Fernando Chucre, João Bittar, João Carlos Bacelar, José Carlos Machado, Maurício Trindade, Zezéu Ribeiro, Eduardo Sciarra e Flávio Dino.

Sala da Comissão, em 26 de maio de 2010.

Deputada ANGELA AMIN
Vice Presidente no exercício da Presidência

VOTO EM SEPARADO

I - RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de autoria do Deputado Eduardo Valverde, que propõe alterações à Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, para “permitir que sejam integralmente absorvidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS os saldos devedores firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH até 28 de julho de 1993, prazo a partir do qual não foram mais firmados contratos com essa cobertura”. Estabelece, ainda, “novo prazo para que os benefícios e incentivos previstos sejam usufruídos também pelos detentores de imóveis transferidos sem a interveniência do agente financeiro, mediante os chamados ‘contratos de gaveta’, até 21 de dezembro de 2000”.

Apensados, os Projetos de Lei 3339/2008, de autoria do Deputado José Genoíno, e 3510/2008, de autoria do Deputado Dr. Ubiali, tratam apenas da questão da novação das dívidas, ampliando a possibilidade de novação para 100% do saldo devedor e estendendo o prazo para os contratos assinados até 31 de dezembro de 1994.

Despachado também para as comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça, o presente PL inicia sua tramitação por esta Comissão.

É o relatório.

II – VOTO

Compete a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano analisar o presente Projeto de Lei sob o ponto de vista da política habitacional, não cabendo, neste momento, análise de aspectos estritamente financeiros, submetidos ao exame de comissão específica.

Inicialmente, analiso a questão da novação das dívidas, tratada pelo artigo 1º do PL 1516 e pelos dois projetos apensados. Penso que se trata de medida acertada, pois visa a estender o benefício já previsto pela atual legislação a milhares de famílias que foram excluídas por terem assinado seus contratos após 31 de dezembro de 1987. O artigo 1º do PL 1516, no entanto, é mais restrito do que os projetos dos Deputados José Genoíno e Dr. Ubiali, que melhor realizam a função social do presente PL. Por esse motivo, adoto parcialmente a redação dos Projetos de Lei 3339/2008 e 3510/2008. Como fundamento desta opção, transcrevo parte da justificção apresentada pelo ilustre Deputado José Genoíno:

“... a citada novação somente se aplica a dívidas relativas aos contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, casos em que, de acordo com o §3º do art. 2º da referida Lei nº 10.150/2000, é prevista a possibilidade de ela alcançar até cem por cento (100%) do valor do saldo devedor.

A situação dramática e real em que se encontra um vasto contingente de mutuários, em particular no Estado de São Paulo, mas certamente em todo o País, se prende ao fato de que as prestações de seu financiamento são de valor altíssimo e a grande parte dos devedores não ganha o suficiente para manter em dia seus pagamentos com as prestações da casa própria. O que acontece, então? Vivem sob pressão de perderem seus imóveis a qualquer momento e são obrigados a se defender em ações de reintegração de posse com base na inadimplência a que estão forçados. O drama desses mutuários é ainda maior quando eles se sentem impotentes para evitar que suas famílias sejam jogadas na rua, para impedir a destruição da estrutura familiar, para enfrentar os problemas de ordem psicológica decorrentes de tudo isso etc.

O pior é que, se pudessem contar com auditorias competentes e isentas, muitos mutuários conseguiriam provar que seus débitos já estariam completamente quitados com o tanto que já pagaram aos credores. Essa comprovação decorreria, em boa parte, da confirmação dos danos causados pelo Estado (no caso, a União) aos legítimos direitos e interesses dos mutuários, quando, logo no primeiro dia do governo Collor, o IPCA de março de 1990, com índice de 84,32%, foi incorporado aos ativos financeiros, inclusive aos saldos devedores dos financiamentos imobiliários, mas não o foram a seus salários. Isso, verdadeiramente, significou o imediato distanciamento, da ordem de 168,64%, entre a anterior capacidade de liquidez dos mutuários e sua novíssima, surpreendente e injusta situação de incapacidade de solvência. É que - basta fazer as contas - no momento em que os saldos devedores passaram a ser 84,32% maiores - e aí eles já estavam mais distantes da realidade contratual original - em igual momento eles empobreceram os mesmos 84,32%. Logo, ficaram insolventes, da noite do dia 15.03.90 para o início do dia 16.03.90, em 168,64% relativamente aos valores originais de seus contratos e à relação financeira custo-possibilidade de sua adimplência.

Esse drama social se agravou em decorrência do desemprego que se avolumou em todo o País naquela época.

Para aliviar o problema, reduzindo o impacto generalizado dessa situação na vida de inúmeras famílias, uma das possibilidades – ao alcance da Câmara dos Deputados e do Congresso Nacional – consiste na alteração ora proposta com o presente Projeto.

É que, mantido o limite estabelecido no dispositivo que proponho que seja alterado, isto é, de que os contratos beneficiados com a respectiva novação sejam aqueles firmados até 31.12.1987, ficam de fora todos os outros contratos assinados no período em que maior foi a inflação. Esse período abrangeu, exatamente, os seis anos entre 1988 e 1994 (ano em que foi lançado o Real). Por isso mesmo eu salientei antes que o benefício social da Lei nº 10.150/2000 não foi tão significativo. Ora, se no período em que a inflação mais corroeu valores salariais e mais favoreceu o crédito financiado, os contratos ali assinados não puderam se enquadrar na possibilidade legal de novação de seus saldos devedores, então grande parte dos mutuários não terá sido verdadeiramente beneficiada.”

O artigo 2º, que trata dos chamados “contratos de gaveta”, também merece aprovação, pois permitirá regularizar a situação de diversos mutuários cujos contratos foram objeto de transferência informal, não possuindo cobertura do FCVS. Embora os financiamentos originais dos imóveis de que tratam esses “contratos de gaveta” tenham direito à cobertura, os atuais ocupantes desses imóveis não podem se habilitar por não terem concretizado a negociação até 25 de outubro de 1996, data estipulada pela Lei. Com a alteração aqui prevista, equiparam-se todos os cessionários que assinaram contratos de compra e venda até a data de publicação da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000. Assim, incorporo o artigo 2º do Projeto de Lei 1516/2007 ao substitutivo em anexo.

Diante do exposto, é suficiente dizer que o PL 1516/2007 e seus apensos são merecedores de aprovação, pois permitem beneficiar milhares de famílias brasileiras. Assim, meu parecer é pela aprovação do PL 1516/2007 e dos Projetos de Lei 3339/2008 e 3510/2008, apensados, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado FLÁVIO DINO

**PROJETO DE LEI 1516, DE 2007.
(do Sr. Eduardo Valverde)**

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensações de Variações Salariais - FCVS, e dá outras providências.

SUBSTITUTIVO

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O §3º do art. 2º da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

§3º As dívidas relativas aos contratos referidos no *caput*, assinados até 31 de dezembro de 1994, poderão ser novadas por montante correspondente a 100% (cem por cento) do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os ditos contratos. (NR)

.....”

Art. 2º Os arts. 20, 21, e 22 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 21 de dezembro de 2000, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei. (NR)”

“Art. 21. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de transferência de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do SFH até 21 de dezembro de 2000, o direito de optarem pela concretização da operação nas condições vigentes até a referida data. (NR)”

“Art. 22. Na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, equipara-se ao mutuário final, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à

liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive quanto à possibilidade de utilização de recursos de sua conta vinculada do FGTS, em conformidade com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

§ 1º A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 21 de dezembro de 2000.

§ 2º Para os fins a que se refere o parágrafo anterior, poderá ser admitida a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, com firma reconhecida em cartório em data anterior à liquidação do contrato, até 21 de dezembro de 2000;

II - procuração por instrumento público outorgada até 21 de dezembro de 2000, ou, se por instrumento particular, com firma reconhecida em cartório até 21 de dezembro de 2000. (NR)”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado FLÁVIO DINO

FIM DO DOCUMENTO