

PROJETO DE LEI Nº , DE 2007
(Da Sra. Maria do Rosário)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera dispositivos da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2002, com o objetivo de estender os benefícios previstos na Lei aos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com cobertura do FCVS, que tenham sido objeto de contrato particular de compra e venda celebrado até o dia 21 de dezembro de 2000.

Art. 2º Os artigos 20, 21 e 22 da Lei nº 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.

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 21 de dezembro de 2000. (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, 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 21 de dezembro de 2000.

§ 2º Para os fins a que se refere o § 1º, 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.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei foi originariamente apresentado na legislatura passada pela ilustre Deputada Telma de Souza, ganhando o nº 6.800/2006. Em razão da não-reeleição da parlamentar, o Projeto foi arquivado segundo as normas da Casa. Entendemos oportuna a sua reapresentação em virtude do



32CEBD4100

grande interesse público que ele abarca, resgatando a argumentação da autora para justificar o mérito. Cremos interessante acatar as sugestões do eminente Deputado Ademir Camilo que, relatando a proposição na Comissão de Desenvolvimento Urbano, apresentou substitutivo donde se buscou a íntegra do texto que ora submetemos à apreciação dos colegas.

Na sua Justificação, dizia a Deputada Telma de Souza:

“A presente proposição objetiva permitir que sejam integralmente absorvidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais os saldo devedores firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação até 28 de julho de 1993, prazo a partir do qual não foram mais firmados contratos com a cobertura do Fundo.

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 financiamento habitacional oriundo de contratos com o Sistema Financeiro da Habitação, assinados até 31 de dezembro de 1987, acabaram não abrangendo milhares de famílias que assinaram o contrato posteriormente à data prevista, prejudicando mutuários que já arcaram com o custo da aquisição e financiamento do seu imóvel. Os contratos assinados durante a vigência da cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS - portanto até 28 de julho de 1993, previam uma contribuição que permitiriam o desconto do saldo devedor junto aos agentes financeiros, o que permitiria a ampliação dos benefícios previstos na lei.

Além disso, o presente projeto prevê também a ampliação do prazo para que usufruam dos benefícios e incentivos previstos pela propositura os imóveis transferidos sem a interveniência do agente, mediante os chamados “contratos de gaveta”, até 21 de dezembro de 2000, data de publicação da lei 10.150.

Considerando que esses aperfeiçoamentos irão beneficiar milhares de famílias de baixo poder aquisitivo em todo Brasil, contamos com o apoio de nossos pares para a aprovação do presente projeto.”

O Deputado Ademir Camilo assim redige seu parecer na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

“Enaltecemos a intenção da Deputada Telma de Souza, pois a proposição em análise estende aos demais contratos do SFH com cobertura do FCVS o desconto de cem por cento,



32CEBD4100

previsto, atualmente, na Lei nº 10.150/00, apenas para os contratos assinados até 31 de dezembro de 1987. A proposta preocupa-se também com os mutuários que assinaram “contrato de gaveta”, reconhecendo, para efeito de aplicação da Lei nº 10.150/00, os contratos particulares assinados até 21 de dezembro de 2000.

Não obstante a inquestionável intenção da Autora, a primeira parte da proposição incorre em alguns equívocos que, em nosso entendimento, levam a não recomendar a sua aprovação. Explicaremos.

Ao editar a Lei nº 10.150/00, o Governo federal buscou reduzir o déficit potencial do FCVS e, para tanto, realizou estudos que, considerando as diversas condições de contratação e evolução atuarial, lhe permitiram categorizar os contratos com cobertura daquele Fundo para fins de concessão dos descontos.

Os contratos firmados até 31 de dezembro de 1987, por exemplo, possuem, em sua grande maioria, “amortização negativa”. Essa amortização negativa reflete a situação em que a prestação paga pelo mutuário não é suficiente para pagamento dos juros contratuais, o que implica em incorporação do valor remanescente ao saldo devedor, sendo desfavorável ao FCVS, e por consequência à própria União, aguardar o término do prazo contratualmente estabelecido, visto que a cobertura financeira do Fundo seria maior ao final do prazo contratual.

Em virtude dos resultados dos estudos realizados, o índice de cem por cento de desconto, aplicado aos contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, não pôde ser aplicado indistintamente a todos os contratos do SFH, porque, representaria, nos demais casos, renúncia de receita para o FCVS e, por conseguinte, para o erário público.

O projeto de lei em análise, ao conceder o desconto de cem por cento e, assim, possibilitar a quitação antecipada dos contratos que não possuem amortização negativa, estará oferecendo mais um benefício àqueles cidadãos que possuem casa própria e já contam com a cobertura do orçamento público, por meio do FCVS, para a quitação do seu financiamento ao final do prazo contratual. Em nosso entender, esses recursos poderiam ser mais bem empregados na implantação de programas habitacionais de baixa renda, em benefício de milhões de famílias brasileiras que ainda não têm acesso à casa própria.



Portanto, apesar de reconhecermos o mérito da ampliação do desconto para novação de dívidas do FCVS, parece-nos que, pelos argumentos acima descritos, a melhor solução que se apresenta é a supressão desta parte do PL.

Com relação ao segundo aspecto da matéria, que estende os benefícios da Lei nº 10.150/00 para os “contratos de gaveta” assinados até 21 de dezembro de 2000, julgamos pertinente, pois a medida possibilitará regularizar a situação de diversos mutuários cujos contratos habitacionais encontram-se com perda de cobertura do FCVS, uma vez que os instrumentos utilizados para a transferência não são reconhecidos pelo Conselho Curador do FCVS.

Vale ressaltar que os financiamentos originais dos imóveis objetos desses “contratos de gaveta” de têm direito a cobertura daquele Fundo, mas o atual ocupante não pode se habilitar porque não concretizou a negociação até a data estipulada pela Lei, 25 de outubro de 1996. Portanto, trata-se, apenas de equipar, de forma justa, todos os cessionários que assinaram contratos de compra e venda até a data de publicação da Lei nº 10.150/00, ou seja, 21 de dezembro de 2000.”

Diante do exposto e concordando com os argumentos do Deputado Ademir Camilo, apresentamos neste PL a redação que o ilustre colega deu ao seu substitutivo, retirando da proposição original da Deputada Telma de Souza a alteração ao Art. 2º da Lei nº 10.150/2000, pedindo o apoio do nobres pares à sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2007.

Deputada Maria do Rosário

