

## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Projeto de Lei nº , de 2007

(Do Sr. Deputado **JOSÉ GENOINO**)

Altera dispositivo 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”.

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 corroe 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)