



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
