

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 2.654, DE 2007

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.

Autora: Deputada **MARIA DO ROSÁRIO**

Relator: Deputado **FERNANDO CHUCRE**

I - RELATÓRIO

O projeto de lei sob comento altera os arts. 20, 21 e 22 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2002, que trata da novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), com o seguinte escopo:

- Art. 20: permite que sejam regularizadas as transferências no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (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, sem a interveniência da instituição financiadora, até 21 de dezembro de 2000 (e não mais até 25 de outubro de 1996, como prevê o texto hoje vigente);
- Art. 21: assegura 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 (e não mais até 25 de outubro de 1996, como prevê o texto hoje vigente), o direito de optarem pela concretização da operação nas condições vigentes até a referida data;
- Art. 22: permite que, na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, seja equiparado ao mutuário final,

desde que a transferência do imóvel tenha sido realizada até 21 de dezembro de 2000 (e não mais até 25 de outubro de 1996, como prevê o texto hoje vigente).

A autora afirma, em sua justificação, que a proposta inspirou-se em iniciativa semelhante apresentada na legislatura anterior pela Deputada Telma de Souza, agregando os aperfeiçoamentos oferecidos pelo Deputado Ademir Camilo, que relatou favoravelmente a propositura original, quando de sua apreciação pela CDU. Devido ao final da legislatura, entretanto, a iniciativa foi arquivada sem ter chegado ao término de sua tramitação.

Após o exame pela CDU, o projeto de lei deve ser analisado, ainda, pelas Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania, em regime de tramitação conclusiva.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Os dispositivos da Lei nº 10.150, de 2000, dizem respeito à regularização dos chamados "contratos de gaveta", isto é, das transferências de imóveis financiados no âmbito do (SFH) sem a interveniência da instituição financiadora. Essa regularização ocorre mediante a formalização do "contrato de gaveta" junto aos Serviços de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos ou de Notas, desde que a transferência tenha ocorrido até a data limite de 25 de outubro de 1996.

É interessante observar, a propósito, que essa possibilidade de regularização não teve início com a norma legal citada, mas com a edição da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, por meio da qual o legislador pretendeu tirar da clandestinidade e da insegurança jurídica as transferências de financiamento de imóveis sem a anuência das instituições financeiras. Para tanto, a Lei nº 8.004/90 estabelecia algumas condições e benefícios.

Note-se, ademais, que, em certos casos, os "contratos de gaveta" foram utilizados para burlar condições legalmente definidas quanto a financiamentos do SFH. De fato, a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que instituiu o SFH, vetava a aplicação de recursos desse Sistema para as pessoas que já fossem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de outro

imóvel na mesma localidade. Mais tarde, restringiu-se ainda mais a aplicação dos recursos do SFH, com a extensão da proibição de duplos financiamentos a todo território nacional, passando o FCVS a cobrir um único saldo devedor remanescente por mutuário, nos termos disciplinados pela Lei nº 8.100, de 05 de dezembro de 1990.

Ora, ao elaborar a Medida Provisória que deu origem à Lei nº 10.150, de 2000, o Governo federal buscou, primordialmente, 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. No caso das transferências, os limites de corte que definiram a concessão do benefício da regularização também foram devidamente estudados, tomando-se por base as normas anteriormente editadas.

O presente projeto de lei, ao prorrogar a data limite para reconhecimento dos “contratos de gaveta”, ao contrário, não se fundamenta em algum estudo de avaliação de impacto social e viabilidade financeira, imprescindível à mensuração de eventual déficit imposto ao FCVS, e, consequentemente, à sociedade como um todo.

Tudo indica que, no caso da proposição em exame, a proposta de dilação do limite temporal fixado para a formalização dos contratos de gaveta encontra-se, eminentemente, voltada para a descaracterização de indícios de multiplicidade de financiamento no SFH e com o objetivo de regularizar a situação desses mutuários. Nesse sentido, entendemos que reformulação dos arts. 20, 21 e 22 da Lei nº 10.150, de 2000, implicaria a concessão de subsídio indiscriminado, acarretando ônus adicional ao FCVS (e ao Tesouro Nacional) e premiando mutuários das classes média e alta. Essa posição alinha-se com ponderações expressas pela Caixa Econômica Federal e pela Secretaria do Tesouro Nacional (STN), vinculada ao Ministério da Fazenda, que é o gestor do FCVS.

Nunca é demais lembrar, a propósito, que uma das razões que levaram o SFH, da forma como originalmente concebido, à beira da inviabilidade foi justamente a concessão de benefícios lineares, particularmente na década de 1980. Além disso, como os bancos contabilizam seus créditos junto ao FCVS para efeito de cumprimento do percentual obrigatório de aplicação em habitação popular, esse ônus adicional significa, na prática, um montante menor de aplicação efetiva.

Diante do exposto, somos pela **rejeição** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 2.654, de 2007.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado FERNANDO CHUCRE
Relator