

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 848, DE 2003

(Apenso: PL 4.602, de 2004)

Estabelece que nenhum saldo devedor de financiamento imobiliário poderá ser superior ao valor de mercado do imóvel.

Autor: Deputado EDUARDO CUNHA

Relator: Deputado CARLOS BRANDÃO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei que ora chega para o exame desta Comissão de Desenvolvimento Urbano determina que o saldo devedor remanescente dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), não coberto pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), deve ser automaticamente quitado ao fim do prazo contratual, desonerando o imóvel sem que nenhuma outra despesa seja imputada ao mutuário. Além disso, confere ao mutuário a prerrogativa de, no decorrer do prazo contratual, entregar o imóvel em dação de pagamento para quitação de débitos, sendo obrigatória a aceitação dessa iniciativa pelo agente financeiro do SFH, que se obriga, ainda, a devolver ao mutuário eventual diferença entre o valor de mercado do imóvel e o valor devido pelo mutuário.

Fica estabelecido que o saldo devedor do financiamento imobiliário não poderá, em qualquer hipótese, ser superior ao valor de mercado

do imóvel, que deverá ser determinado, segundo a proposta, mediante avaliação específica. Essa avaliação, a ser feita pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário, levará em conta o valor originalmente financiado, devidamente corrigido, e considerará as condições normais de depreciação e conservação.

Com relação aos novos contratos de financiamento, no âmbito do SFH, a proposição prevê a necessidade de adaptação para que constem das cláusulas as disposições nela referidas.

Finalizando, ficam isentos de pagamento de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os mutuários do SFH com renda mensal igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos. Da mesma forma, isenta-se a regularização fundiária dos imóveis localizados em assentamentos de família de baixa renda, realizada por meio dos títulos de concessão do direito real de uso ou promessa de concessão, emitidos pelo Poder Público.

Encontra-se apenso o Projeto de Lei nº 4.602, de 2004, do Sr. Fernando Coruja, de conteúdo bastante pontual, que apenas se refere à proibição de o saldo devedor do financiamento imobiliário ser superior ao valor de mercado do imóvel. Para o cálculo do valor de mercado, exige-se a realização de uma avaliação pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário, a qual levará em conta o valor originalmente financiado corrigido à data da avaliação e considerará as condições normais de depreciação e conservação.

Além desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, os projetos devem ser analisados pela Comissão de Finanças e Tributação e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

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

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Desde que se acirrou o processo de urbanização em nosso País, na segunda metade do século passado, o Brasil tem registrado um déficit habitacional significativo e, infelizmente, crescente. Atualmente, estima-

se que a carência de novas habitações esteja em torno de 7,9 milhões de unidades, sendo que 93,6% desse montante atinge famílias com renda inferior a 5 salários mínimos

Para tentar solucionar esse problema, muitos programas habitacionais têm sido realizados pelo Poder Público, em suas várias esferas, com destaque para os programas efetivados no âmbito do SFH. Durante a década de 1980 e parte de 1990, entretanto, o País passou por uma série de agruras macroeconômicas que tornavam muito difícil o equacionamento do problema, de forma a garantir o acesso à moradia para esse segmento da nossa sociedade.

Recentemente, sabe-se da existência de problemas no âmbito dos programas de equivalência salarial do SFH, que tiveram um grande volume de contratação no início dos anos de 1990. Passados quase vinte anos, evidenciam-se os impasses causados pelas condições contratuais, que determinam o reajuste mensal do saldo devedor com base no índice de correção dos depósitos de poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), ao passo que o reajuste de prestações é feito, anualmente, com base no índice de reajuste dos salários aplicado à categoria profissional dos mutuários.

Não é preciso ser especialista em finanças para concluir que tal regra cria um descompasso e faz com que, ao final das prestações, reste um resíduo de saldo devedor a pagar. No passado, quando ocorriam tais resíduos, eles eram cobertos pelo FCVS, mas, depois da extinção do referido fundo, as regras determinam a renegociação dos resíduos, que devem ser pagos pelos mutuários, mediante renegociação do contrato com dilatação do prazo inicial.

Ocorre que essa renegociação nem sempre representa a solução do problema, visto que, se a prestação não consegue amortizar o saldo devedor, que se torna cada vez maior, o resultado pode ser um financiamento impossível de ser quitado. De fato, temos situações em que as regras de reajustamento levam a distorções inconcebíveis, fazendo com que o saldo devedor de determinados contratos seja superior ao valor de mercado do imóvel, mesmo depois de quitadas boa parte das prestações.

Tem início, então, um verdadeiro calvário para o mutuário, que não consegue abater o saldo devedor do contrato, por mais que pague as prestações. Tentar vender o imóvel para quitar a dívida também não resolve, pois o valor de mercado, muitas vezes, não cobre o montante devido. Sequer é

possível devolver o imóvel ao credor, como dação em pagamento, visto que as instituições financeiras, via de regra não aceitam esse tipo de solução.

Dessa forma, vêm em boa hora as proposições sob comento, que visam resolver tais impasses. Se considerarmos que muitas das famílias enredadas por esse tipo de contrato não têm muito acesso à informação, o que as deixa de mãos atadas diante de seus credores, vemos que a iniciativa é da maior importância. Estamos falando de decidir uma questão em favor de milhares de famílias que, depois de investirem suas economias na aquisição da casa própria, são sufocadas por um saldo devedor crescente e, via de regra, maior que o valor de mercado do imóvel.

Além disso, o projeto de lei principal também trata da questão do alto valor de emolumentos cobrados pelos serviços de registro de imóveis, situado além da capacidade de pagamento das famílias de menor renda. Como solução, o texto em exame prevê a isenção de emolumentos para os mutuários do SFH com renda de até 3 salários mínimos, bem como para os beneficiários de títulos de concessão de direito real de uso ou de concessão de uso emitidos pelo Poder Público.

Note-se que essa isenção não chega a configurar um problema quanto ao comprometimento da receita dos serviços de registro, uma vez que o universo dos beneficiários é restrito e claramente definido. Note-se, ainda que, já existem alguns acordos em vigor, no âmbito do serviço de registro de imóveis, pelos quais estão sendo concedidos descontos e gratuidades para as famílias de baixa renda. Assim, a medida proposta seria apenas a formalização de um benefício que já vem sendo concedido informalmente.

Finalmente, cabe registrar que embora as duas propostas sejam bastante semelhantes em seus pressupostos e alvos, o projeto de lei principal leva vantagem sobre o apensado. Isso porque apresenta-se melhor articulado, abrangendo as múltiplas facetas do problema apontado, prevendo, entre outras medidas, a prerrogativa do mutuário de entregar o imóvel em dação de pagamento para quitação de débitos e a exigência de adaptação das cláusulas dos novos contratos que vierem a ser firmados no âmbito do SFH.

Diante do exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 848, de 2003, e pela **rejeição** de seu apenso, Projeto de Lei nº 4.602, de 2004.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado CARLOS BRANDÃO
Relator