

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.516, 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.

Autor: Deputado Eduardo Valverde

Relator: Deputado Flávio Dino

I - RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de autoria do Deputado Eduardo Valverde, que propõe alterações à Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, para “permitir que sejam integralmente absorvidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS os saldos devedores firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH até 28 de julho de 1993, prazo a partir do qual não foram mais firmados contratos com essa cobertura”. Estabelece, ainda, “novo prazo para que os benefícios e incentivos previstos sejam usufruídos também pelos detentores de imóveis transferidos sem a interveniência do agente financeiro, mediante os chamados ‘contratos de gaveta’, até 21 de dezembro de 2000”.

Apensados, os Projetos de Lei 3339/2008, de autoria do Deputado José Genoíno, e 3510/2008, de autoria do Deputado Dr. Ubiali, tratam apenas da questão da novação das dívidas, ampliando a possibilidade de novação para 100% do saldo devedor e estendendo o prazo para os contratos assinados até 31 de dezembro de 1994.

Despachado também para as comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça, o presente PL inicia sua tramitação por esta Comissão.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano analisar o presente Projeto de Lei sob o ponto de vista da política habitacional, não cabendo, neste momento, análise de aspectos estritamente financeiros, submetidos ao exame de comissão específica.

Inicialmente, analiso a questão da novação das dívidas, tratada pelo artigo 1º do PL 1516 e pelos dois projetos apensados. Penso que se trata de medida acertada, pois visa a estender o benefício já previsto pela atual legislação a milhares de famílias que foram excluídas por terem assinado seus contratos após 31 de dezembro de 1987. O artigo 1º do PL 1516, no entanto, é mais restrito do que os projetos dos Deputados José Genoíno e Dr. Ubiali, que melhor realizam a função social do presente PL. Por esse motivo, adoto parcialmente a redação dos Projetos de Lei 3339/2008 e 3510/2008. Como fundamento desta opção, transcrevo parte da justificação apresentada pelo ilustre Deputado José Genoíno:

“... 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.”

O artigo 2º, que trata dos chamados “contratos de gaveta”, também merece aprovação, pois permitirá regularizar a situação de diversos mutuários cujos contratos foram objeto de transferência informal, não possuindo cobertura do FCVS. Embora os financiamentos originais dos imóveis de que tratam esses “contratos de gaveta” tenham direito à cobertura, os atuais ocupantes desses imóveis não podem se habilitar por não terem concretizado a negociação até 25 de outubro de 1996, data estipulada pela Lei. Com a alteração aqui prevista, equiparam-se todos os cessionários que assinaram contratos de compra e venda até a data de publicação da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000. Assim, incorporo o artigo 2º do Projeto de Lei 1516/2007 ao substitutivo em anexo.

Diante do exposto, é suficiente dizer que o PL 1516/2007 e seus apensos são merecedores de aprovação, pois permitem beneficiar milhares de famílias brasileiras. Assim, meu parecer é pela aprovação do PL 1516/2007 e dos Projetos de Lei 3339/2008 e 3510/2008, apensados, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado FLÁVIO DINO
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI 1516, DE 2007.

(do Sr. Eduardo Valverde)

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.

SUBSTITUTIVO

O **Congresso Nacional** decreta:

Art. 1º O §3º do art. 2º da Lei 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 100% (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. 2º Os arts. 20, 21, e 22 da Lei 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. (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, 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 parágrafo anterior, 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.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado FLÁVIO DINO
Relator