



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992 (Do Sr. Odelmo Leão)

Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.

(ÀS COMISSÕES DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART.54) - ART.24,II).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os contratos de financiamento habitacional firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação a partir de 1º de janeiro de 1988, mediante solicitação do mutuário, serão obrigatoriamente repactuados nas condições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. Serão beneficiados com a repactuação referida no caput deste artigo os mutuários que comprovem renda familiar inferior a 5 (cinco) salários-mínimos.

Art. 2º As novas condições contratuais do mútuo serão ajustadas de forma que seja de, no máximo, 10% (dez por cento) o comprometimento da renda familiar do mutuário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, comprometimento da renda é a relação percentual entre a primeira prestação do contrato após a repactuação, incluídos os valores acessórios, e a renda familiar bruta comprovada pelo mutuário.

§ 2º Para ajustar o contrato de mútuo ao disposto no caput, o Agente Financeiro poderá prorrogar o prazo de pagamento em até a metade do prazo do contrato inicial.

Art. 3º Os reajustes das prestações dos contratos obedecerão ao intervalo mínimo de 6 (seis) meses, não excedendo o limite estipulado no art. 2º.

Art. 4º Os recursos necessários ao cumprimento do disposto nos artigos anteriores serão suportados em 50% (cinquenta por cento) pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais e o restante pelos Agentes Financeiros, que poderão diferí-los em 5 (cinco) anos.

Art. 5º O Governo Federal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, providenciará para que seja retirada do preço das unidades habitacionais construídas sob a forma de conjunto habitacional destinado à população de baixa renda a parcela correspondente aos equipamentos urbanos, urbanização e redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica.

Art. 6º Os valores relacionados no artigo anterior serão repassados, sob a forma de financiamentos de mesmo prazo que o original:

...j

I - ao Município onde se situe o conjunto habitacional, os valores relativos aos equipamentos comunitários e urbanização;

II - às concessionárias, os valores referentes às redes de abastecimento de água e energia elétrica.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação.

Art. 8º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A proposição que ora apresento à apreciação desta Casa tem por finalidade corrigir graves distorções da política habitacional brasileira, que consistem no valor exorbitante das prestações pagas pela população de baixa renda em conjuntos habitacionais recentemente construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

Os imóveis, de tamanho exíguo, com área em torno de 30 m², compostos basicamente do embrião de moradia, situados na periferia dos centros urbanos, desprovidos de infra-estrutura econômica e social, não justificam os valores de financiamento e das prestações que são impostas aos seus ocupantes pelos Agentes Financeiros.

Freqüentemente a imprensa tem denunciado, em todo o Brasil, a situação de intranqüilidade em que vivem estes mutuários, espoliados por prestações superiores a um salário-mínimo e, muitas vezes, superior à renda do ocupante.

É evidente o paradoxo destes programas habitacionais: simplesmente a população-alvo de sua atuação não pode arcar com o seu custo, tal é a desproporção dos valores em relação a sua renda. No financiamento ou na produção das unidades habitacionais existem custos incompatíveis e distorções que precisam ser contornadas para que se cumpra a finalidade social dos programas habitacionais.

Nos conjuntos, as unidades habitacionais são oneradas com o custo da urbanização, dos equipamentos sociais e das redes de abastecimento de água e energia elétrica. Tal prática constitui um absurdo, pois, o fornecimento desta infra-estrutura é finalidade precípua do Poder Público, que para este fim cobra impostos. Além disso, é socialmente injusto, uma vez que as obras já realizadas no contexto urbano não foram pagas por seus beneficiários diretos.

Outra evidência confirma a distorção: a larga superação do saldo devedor em relação ao valor físico (de mercado) do imóvel. Este fato aprisiona, vincula, em caráter permanente, o mutuário, pois, mesmo reconhecendo sua incapacidade financeira de continuar honrando o contrato, não pode transferi-lo a terceiros, mediante o recebimento do valor já aplicado. Resta-lhe tão-somente aguardar a execução judicial proposta pelo Agente Financeiro.

A situação destes mutuários não tem saída econômica, nem se resolverá com a salvaguarda dos valores financeiros dos contratos, pois é evidente a incapacidade financeira destas populações, agravadas, ainda, pela recessão e o desemprego que tem atingido muitas famílias.

O Estado não pode ser agiota do trabalhador. É necessária uma solução de caráter social para o problema e este é o objetivo deste projeto de lei: promover o ajustamento necessário para que as famílias atingidas possam de forma digna amortizar seus contratos habitacionais.

Diante do exposto, solicito a aprovação dos nobres Pares do Congresso para que esta proposta tenha acolhimento e celeridade em sua tramitação na Casa.

Sala das Sessões, em 4 DE NOVEMBRO 1972

Deputado ODELMO LEÃO