

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 606, DE 1999

(Apensados: PL'S n.º 877/99; 2.953/00; 3.347/00 e 4.792/01; 263/03)

“Dispõe sobre a suspensão do pagamento das prestações habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação pelos mutuários desempregados das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste.”

Autor: Deputado CLEMENTINO COELHO

Relator: Deputado PAUDERNEY AVELINO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão, de 1999, objetiva suspender o pagamento das prestações dos financiamentos habitacionais concedidos na modalidade Carta de Crédito, com recursos do FGTS, pelo período em que os mutuários desempregados das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste estiverem recebendo o seguro-desemprego. O valor das prestações com pagamento suspenso será incorporado ao saldo devedor do financiamento, cujo prazo contratual será dilatado pelo número de meses em que houver a suspensão.

O PL nº 877, de 1999, apensado, do Deputado Luiz Sérgio, com objetivo semelhante, concede, no caso, a todos os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH o direito de suspenderem o pagamento das suas prestações habitacionais pelo período em que estiverem recebendo as parcelas do seguro-desemprego, sendo que, da mesma forma que a proposição principal, o valor das prestações suspensas é incorporado ao saldo devedor e o prazo contratual dilatado pelo número de meses correspondente ao tempo de suspensão do pagamento das prestações.

O PL nº 2.953, de 2000, do Deputado José Aleksandro, estabelece que o mutuário do SFH que esteja comprovadamente na condição de desempregado permanecerá na posse do imóvel até que seja recolocado no mercado de trabalho, não podendo sofrer, durante esse período, ação civil ou penal com o objeto de forçá-lo a desocupar a moradia. A proposição assegura também o direito à renegociação do respectivo contrato de financiamento.

O PL nº 3.347, de 2000, do Deputado Nelson Pellegrino, dispõe sobre a suspensão, a pedido do mutuário, do pagamento das prestações habitacionais relativas aos financiamentos formalizados no âmbito do SFH, quando comprovada a condição de desempregado. Tal suspensão vigoraria inicialmente por seis meses, podendo ser prorrogada por igual período. O pagamento das prestações será retomado no decurso do prazo de suspensão se o mutuário for reempregado. O benefício da suspensão do pagamento só pode ser concedido uma vez a cada três anos e, tal como as proposições anteriores, o valor das prestações não pagas será incorporado ao saldo devedor e o prazo contratual ampliado pelo número de meses correspondente ao tempo de suspensão do pagamento.

O PL nº 4.792, de 2001, da Deputada Socorro Gomes, acrescenta parágrafo único ao art. 40 da Lei n.º 10.150, de 2000, para dispor que, no PAR – Programa de Arrendamento Residencial, o arrendatário desempregado poderá permanecer no imóvel até conseguir novo emprego, pelo prazo de um ano, mesmo constatada sua inadimplência. Após esse prazo a dívida será renegociada.

Finalmente, o PL nº 263, de 2003, do Deputado Dr. Heleno, de forma semelhante às demais proposições, suspende o pagamento das prestações habitacionais dos mutuários desempregados, dilatando proporcionalmente o prazo contratual.

Apreciada inicialmente pela Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, a presente matéria, recebeu do Relator Deputado Wilson Braga, voto pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.347, de 2000, e rejeição de todos os demais, que foi acolhido pelo Plenário daquela Comissão em 21/07/2007.

Nesta Comissão, desde setembro de 2007, a presente matéria não recebeu emendas tanto na legislatura anterior como na atual.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe-nos, além do mérito, apreciar as propostas quanto à sua adequação orçamentária e financeira, nos termos dos arts. 32, IX, “h”, e 53, II, do Regimento Interno desta Casa, o que envolve avaliar a sua compatibilidade com a lei orçamentária anual, com a lei de diretrizes orçamentárias e com o plano plurianual.

O exame do PL nº 606/99, bem como dos seus apensados, quanto às implicações diretas ou indiretas sobre os Orçamentos da União, em particular quanto ao aumento nas despesas ou reduções nas receitas previstas na Lei Orçamentária Anual vigente (Lei nº 12.595, de 19/01/2012), colocou em evidência que essas proposições não possuem repercussões sobre a receita e despesa do Orçamento vigente. Em termos mais específicos, eventuais encargos para o Erário só aconteceriam em exercícios futuros. Note-se que no caso do PL nº 606, de 1999, as normas se restringem às operações com recursos do FGTS os quais, embora tutelados pelo Poder Público, não pertencem ao Erário. Quanto às demais proposições - todas elas de caráter mais abrangente - não há indicação de quem deva assumir a responsabilidade pelos custos implícitos na concessão dos benefícios estabelecidos.

No que se refere à análise das proposições em relação às normas da Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2012 (LDO/2012), instituída pela Lei nº 12.465, de 12/08/2011, constata-se que, em princípio, os benefícios propostos não apresentam conflito com as diretrizes para a ação das agências financeiras oficiais de crédito - categoria que inclui a Caixa Econômica Federal - como se depreende do art. 86, I, da LDO/2012, que estabelecem:

“Art. 86. As agências financeiras oficiais de fomento, respeitadas suas especificidades, observarão as seguintes prioridades:

I – para a Caixa Federal, redução do déficit habitacional e melhoria das condições de vida das populações em situação de pobreza... via financiamentos a projetos habitacionais de interesse social...”

Não obstante, a implementação dessas diretrizes deverá observar as normas que regem tais operações, em especial as fixadas no art. 87 da LDO/2012, que trata dos fndos constitucionais, ou seja:

“Art. 87. Os encargos dos empréstimos e financiamentos concedidos pelas agências não poderão ser inferiores aos respectivos custos de captação e administração, ressalvado o previsto na Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989”.

Em relação ao Plano Plurianual 2012-2015 -PPA aprovado pela Lei nº 12.953, de 18/01/2012, não foram identificadas inadequações. Cumpre salientar que embora o PPA não inclua programa ou ação com os objetivos implícitos nas proposições em análise, a existência e a amplitude dos programas 9991 – *“Habitação de Interesse Social”*, 2049 – *“Moradia Digna”* e 1128 - *“Urbanização, Regularização Fundiária e Integração de Assentamentos Precários”* evidenciam a importância que o Governo Federal atribui ao equacionamento das demandas habitacionais.

Quanto ao mérito, como já observado, na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, todas as proposições foram rejeitadas, com exceção do PL nº 3.347, de 2000, do ilustre Deputado Nelson Pellegrino, por ter sido considerado este projeto o que melhor atenderia às necessidades de um mutuário desempregado, uma vez que o mesmo propõe:

- que a suspensão do pagamento deverá ser efetuada mediante solicitação do devedor e vigorará por seis meses, podendo ser prorrogada por igual período;

- que a suspensão do pagamento será interrompida caso o mutuário restabeleça vínculo empregatício;

- que o valor das prestações que tiveram seu pagamento suspenso será incorporado ao saldo devedor e o prazo dilatado em número de meses correspondente à quantidade de prestações incorporadas;

- que o benefício da suspensão do pagamento poderá ser concedido aos mutuários apenas uma vez a cada 03 (três) anos.

Contudo, também naquela Comissão que nos antecedeu na apreciação da presente matéria, observou-se “que as repercussões sobre o equilíbrio econômico e financeiro do Sistema Financeiro da Habitação por certo

serão objeto de cuidadosa análise da douta Comissão de Finanças e Tributação.”

Nesse sentido, cabem as seguintes considerações:

- a Caixa Econômica Federal e os demais agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação – SFH já dispõem de instrumentos necessários para permitir a retomada do fluxo de pagamento interrompido por situações diversas enfrentadas pelo mutuário, como a incorporação das prestações não pagas ao saldo devedor, a dilatação do prazo, a dispensa de encargos moratórios, etc.;

- essas formas de negociação são bem mais aproveitadas se deixadas ao arbítrio de ambas as partes que deram origem ao contrato de mútuo, as quais poderão equilibrar as circunstâncias de cada uma para eleger a solução menos onerosa para elas;

- atribuindo-se apenas ao mutuário a decisão de suspender ou não o pagamento de sua obrigação, o mesmo corre o risco de agravar a sua situação, impedindo uma adimplência futura, tendo em vista o elevado valor decorrente da paralisação da amortização da dívida;

- em se mantendo a instituição financeira como agente necessário na transação, certamente haverá maior garantia de se optar por medida mais apropriada, em face de análise mais detalhada da capacidade de pagamento do devedor, que poderá possibilitar a retornada do fluxo de pagamento, no todo ou em parte, conforme a situação.

Por outro lado, cabe ressaltar que o retomo das operações contratadas é fundamental para a reposição dos recursos que lastreiam o SFH, e que são aplicados conforme direcionamento regulamentado pelo Banco Central do Brasil - BACEN, evitando desta forma o comprometimento das carteiras habitacionais e a redução da concessão de novos financiamentos.

Também, que, especificamente para os contratos com a proteção do FCVS – Fundo de Compensação das Variações Salariais, o BACEN, por meio da Circular nº 1479/1989, proibiu, a partir de 10/05/1989, incorporações ao saldo devedor que impliquem acréscimo à responsabilidade desse Fundo.

Além disso:

- a dilatação dos prazos nas renegociações deve obedecer aos limites de idade para cobertura securitária e a caducidade da hipoteca, o que pode ser desrespeitado com a suspensão e consequente prorrogação do prazo contratual;

- a suspensão do prazo por várias vezes, acarretando a dilatação do prazo contratual, ensejaria um resíduo ao final do contrato extremamente alto;

Finalmente, destacamos, que o Projeto de Lei nº 3.347/2000, não esclarece quem assumirá o resíduo decorrente da incorporação eventualmente efetuada.

Diante do exposto, somos pela não implicação da matéria em relação à Lei Orçamentária Anual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e ao Plano Plurianual, não cabendo pronunciamento quanto à sua adequação financeira e orçamentária, e, quanto ao mérito, votamos pela rejeição do Projeto de Lei n.º 606, de 1999, e de todos os seus apensados, Projeto de Lei n.º 877, de 1999, Projeto de Lei n.º 2.953, de 2000, Projeto de Lei n.º 3.347, de 2000, Projeto de Lei n.º 4.792, de 2001, e Projeto de Lei nº 263, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado PAUDERNEY AVELINO
Relator