

### Justificação

A presente proposição pretende alcançar a dois objetivos, em face da possibilidade de privatização de instituições responsáveis pelo fornecimento de água e esgotos, em alguns Estados e municípios brasileiros.

O primeiro objetivo é o de evitar que se repita, em relação a esses serviços absolutamente essenciais à saúde e à qualidade de vida da população, o que ocorreu após a privatização de empresas distribuidoras de energia elétrica: consumidores de baixa renda, beneficiários de tarifas subsidiadas pelos consumidores de renda mais alta, viram repentinamente elevarem-se as suas contas mensais, que antes oscilavam em torno de R\$2 (dois reais) para níveis vinte, trinta e mais vezes superiores, acarretando o corte do fornecimento de energia e enormes transtornos para a população mais humilde.

Com esse propósito, em relação aos usuários atuais, cujos níveis de pobreza têm justificado a cobrança continuada de uma tarifa mínima pela água que lhes é fornecida e pelo serviços de esgotamento sanitário, a presente proposição pretende transformar o costume de hoje no direito de amanhã.

Assim, enquanto o art. 1º institui a garantia de continuidade da cobrança de uma tarifa fixada em função da realidade social do país e da necessidade de preservação da saúde do nosso povo, os artigos seguintes, até o quarto, estabelecem estipulações voltadas para identificar os beneficiários atuais, permitindo a aplicação prática do benefício que a lei quer garantir, enquanto o parágrafo único do artigo 6º torna obrigatória a preservação da tarifa social pelos sucessores do poder público no controle das organizações que ora prestam os serviços e que venham a ser privatizadas.

O segundo objetivo que o projeto busca assegurar é o de transformar a privatização, se vier a ocorrer, em uma oportunidade de ampliação da prestação desses serviços tão importantes com recursos não onerosos.

A forma encontrada foi a de evitar que a privatização enseje, pura e simplesmente, a retirada pelo poder público dos investimentos que ora mantém nesses sistemas.

Ora, é indiscutível que não existe no país um só estado e nem um só município que esteja assegurando abastecimento de água de boa qualidade e serviços de esgotamento sanitário a toda a sua população. Muito longe disso, será necessário realizar ainda grandes investimento para que esses serviços essenciais sejam oferecidos a todos.

Se assim é, desde que se admite que haja, dentro ou fora do país, investidores dispostos a aplicar recursos na aquisição do controle das empresas desse setor, não tem sentido que sejam os recursos assim captados empregados para financiar a mera transferência patrimonial, pois isso representa, de fato, a obtenção de recursos para financiar o desinvestimento público no setor de água e esgotos.

Se, ao contrário, as aplicações dos investidores privados, ao invés de serem utilizadas na aquisição do patrimônio atual dos provedores desses serviços, forem destinadas ao aumento do seu capital, haverá imediata elevação do patrimônio e da liquidez dessas empresas, que poderão utilizar novas e vultosas disponibilidades no financiamento de investimentos que ampliem o universo de brasileiros por elas atendidos.

Por que afirmar que esses recursos serão vultosos? Se o que se pretende é transferir para o investidor privado o controle dessas organizações, o aumento de capital a ser feito será necessariamente superior ao capital atual para que a transferência de controle possa operar-se.

Dessa forma, o processo de privatização será, de fato, uma grande operação que, além de assegurar a transferência da gestão dos sistemas para o setor privado, promoverá a imediata capitalização das empresas e, mais do que isso, a captação de recursos que, por serem destinados a aplicações de capital, não elevarão a dívida externa do país, se os investidores forem estrangeiros, e nem a dívida interna, se os subscritores dos aumentos de capital forem brasileiros.

Em outras palavras, se a transferência do controle se dá mediante a compra da maioria do capital votante atual, os recursos que venham a ser aplicados pelos investidores sairão do sistema. Se, como pretende o projeto, a transferência acontece através da subscrição pelos novos sócios de um aumento de capital superior ao atual, esses recursos novos ficarão integralmente em poder da empresa.

É preciso assinalar que não haverá prejuízo de qualquer espécie para o patrimônio público cujas ações ou quotas nessas organizações deixariam de ser de controle. Bem ao contrário, se confirmadas as tão anunciadas expectativas de que a gestão privada dessas empresas aumentará a sua eficiência e, ainda, se vier a ser igualmente confirmado o interesse de grupos internacionais importantes na aquisição do seu controle, o valor unitário das ações que ficarão com o poder público deverá aumentar, por passarem a ser papéis de maior confiabilidade no mercado e por representarem parte do capital de uma empresa que

deverá melhorar a sua capacidade de remuneração do investimento.

Finalmente, permito-me pedir a atenção dos meus nobres pares para o fato de que os procedimentos aqui contemplados vão ao encontro da grande prioridade nacional de combate à miséria que infelicitava tantos brasileiros, na medida em que, sem recorrer a subsídios indevidos, sem onerar de qualquer forma o erário, assegura a manutenção dos preços pelos quais o abastecimento de água e o esgotamento sanitário são hoje oferecidos aos usuários de baixa renda, do mesmo modo que garante recursos financeiros não onerosos que poderão viabilizar a ampliação do número de brasileiros atendidos com esses serviços essenciais.

Por tudo isso, confio na aprovação do projeto ora submetido ao julgamento do Congresso nacional.

Sala das Sessões, 9 de novembro de 1999 –  
Senador **Geraldo Melo**.

*(Às Comissões de Constituição, Justiça e cidadania e de Assuntos Sociais, cabendo à última a decisão-terminativa.)*

**O SR. PRESIDENTE** (Geraldo Melo) – Os projetos lidos serão publicados e remetidos às Comissões competentes.

Sobre a mesa requerimentos que serão lidos pelo Sr. 1º Secretário em exercício, Senador Ademir Andrade.

São lidos os seguintes:

#### **REQUERIMENTO Nº 685, DE 1999**

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais, requeiro sejam prestadas pelo Senhor Ministro da Saúde as seguintes informações:

1 – Quais entidades privadas e Organizações não-governamentais mantêm atividades de assistência à saúde nas comunidades indígenas?

2 – Que convênio ou outro instrumento possuem com a Fundação Nacional de Saúde para o exercício de tais atividades?

3 – Quanto recebem?

Sala das Sessões, 9 de novembro de 1999. –  
Senador **Mozarildo Cavalcanti**.

*(À Mesa para decisão.)*

#### **REQUERIMENTO Nº 686, DE 1999**

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais, requeiro, sejam prestadas pelo Senhor Ministro da Justiça as seguintes informações:

1 – Quais entidades privadas e Organizações não-governamentais mantêm atividades nas comunidades indígenas?

2 – Que convênio ou outro instrumento possuem com a FUNAI para o exercício de tais atividades?;

3 – Quanto recebem?

Sala das Sessões, 9 de novembro de 1999. –  
Senador **Mozarildo Cavalcanti**.

*(À Mesa para decisão.)*

**O SR. PRESIDENTE** (Geraldo Melo) – Os requerimentos lidos serão despachados à Mesa para decisão, na forma do Regimento.

Passamos à lista de oradores.

**O SR. JOSÉ EDUARDO DUTRA** (Bloco/PT – SE) - Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

**O SR. PRESIDENTE** (Geraldo Melo) – Concedo a palavra a V. Ex<sup>a</sup>, pela ordem.

**O SR. JOSÉ EDUARDO DUTRA** (Bloco/PT – SE. Pela ordem. Sem revisão do orador.) – Sr. Presidente, gostaria de solicitar minha inscrição para uma comunicação inadiável no horário regimental.

**O SR. PRESIDENTE** (Geraldo Melo) – V. Ex<sup>a</sup> fica inscrito como primeiro orador para fazer a comunicação inadiável na prorrogação da Hora do Expediente.

**O SR. MOZARILDO CAVALCANTI** (PFL – RR) – Sr. Presidente, no mesmo sentido, solicito a minha inscrição para uma comunicação inadiável.

**O SR. PRESIDENTE** (Geraldo Melo) – Em segundo lugar, fica inscrito o Senador Mozarildo Cavalcanti.

**O SR. PRESIDENTE** (Geraldo Melo) – Concedo a palavra ao Senador Ademir Andrade, por permuta com o Senador Álvaro Dias.

V. Ex<sup>a</sup> dispõe de 20 minutos.

**O SR. ADEMIR ANDRADE** (Bloco/PSB – PA. Pronuncia o seguinte discurso.) – Sr. Presidente, Sr<sup>as</sup> e Srs. Senadores, volto a esta tribuna para denunciar que no Brasil não há qualquer política habitacional, na exata medida em que os contratos de compra da casa própria fomentam dívidas estratosféricas, impagáveis para a grande maioria dos brasileiros. Por isso, a causa dos que participam de movimentos de ocupação de terreno acabam encontrando respaldo de legitimidade e justiça.

Desejo ressaltar, Sr. Presidente, uma campanha ou uma série de reportagens que está sendo levada ao ar pela Rede Globo de Televisão, no Jornal Nacional. Ainda no dia de ontem, apresentaram a ocupação de um velho hotel abandonado há muitos anos, no Estado de São Paulo, por dezenas de famílias,

sem nenhuma condição. Inclusive uma criança se afogou na caixa d'água do referido hotel. Essa situação se reflete em todo o nosso País, na ocupação dos terrenos urbanos não construídos e na própria ocupação de conjuntos habitacionais não acabados. Isso é realmente uma demonstração da realidade. Diante de tantos pecados que a mídia comete, penso que essa é uma atitude que deve ser ressaltada e elogiada. A Rede Globo, nessas reportagens, está chamando a atenção para o problema e mostrando a realidade da miséria e do sofrimento do povo brasileiro.

Portanto, torna-se legítima e justa a ocupação que está sendo feita pelos sem-tetos do nosso País.

Na véspera de um novo milênio, não se pode admitir que nossos irmãos mais pobres, tão brasileiros quanto nós, sequer tenham acesso a esse bem da vida que é a moradia.

Criou-se a mística de que a casa própria é "um sonho". Mas que sonho é esse que nunca se realiza ou se transforma em pesadelo de 15 a 25 anos de um financiamento impagável, por um produto de qualidade nem sempre satisfatório?

Os rumos do Sistema Financeiro de Habitação precisam ser corrigidos e o caminho deve ser o da integração dos despossuídos ao mercado de consumo, dando-lhes a chance de não se transformarem em párias da sociedade.

Contudo não é assim que pensa o Governo. A Caixa Econômica Federal, ao retomar a casa dos mutuários inadimplentes, não busca uma real iniciativa de solução amigável, vez que desconsidera que o modo de calcular a prestação da casa própria, o saldo devedor e a dívida é completamente absurdo.

Temos o exemplo prático do Sr. Odir da Costa Siqueira, que encaminhou correspondência ao meu gabinete, na qual, inquestionavelmente, comprova que dois contratos, firmados na mesma agência da Caixa Econômica Federal, de igual valor de financiamento e identificação de renda, para aquisição de imóvel no mesmo conjunto habitacional, em Santa-rém - PA, possuem valores de prestações exageradamente diferenciados, embora o lapso de tempo entre a celebração desses contratos seja tão-somente de um mês, vez que os contratos foram firmados respectivamente em 30 de junho de 1986 e em 31 de julho de 1986. Um paga R\$152,20 e o outro paga R\$82,22.

Recentemente, a mídia noticiou que uma devedora do Sistema Financeiro de Habitação encontrou uma solução que bem demonstra a incongruência da Caixa Econômica Federal e a incompetência do Governo na área de habitação. Essa mutuária, cansada de ver sua dívida multiplicar-se por cinco ou seis ve-

zes o valor inicialmente contratado e depois de já ter pago cerca de R\$50 mil por um apartamento avaliado em R\$70 mil, constatou, há três anos, que ainda devia R\$140 mil e estava premida pela prestação de R\$1,27 mil. Assim, deixou de pagar a prestação e foi lançada no rol dos inadimplentes da Caixa Econômica Federal.

No dia 21 de agosto último, foi ao Anhembi, em São Paulo, onde seu apartamento seria leiloadado entre centenas de outros em situação semelhante. Lá, ela arrematou o seu próprio imóvel por R\$35 mil à vista, quando o seu saldo devedor na Caixa Econômica era de R\$140 mil. Ela tinha um saldo devedor de R\$ 140 mil, foi considerada inadimplente e resolveu adquirir por leilão o seu próprio apartamento, que foi arrematado por R\$35 mil à vista.

Não acredito, sinceramente, que haja uma justificativa para que se permita que tal absurdo possa continuar acontecendo neste País.

Por fim, para demonstrar outra irregularidade, cite-se que a auditoria operacional do Tribunal de Contas da União, realizada na área de habitação e hipoteca das superintendências regionais da Caixa Econômica Federal, constatou que o financiamento de um modesto apartamento de 50 m, localizado na cidade satélite de Sobradinho, Distrito Federal, no valor R\$30 mil, após um ano de pagamento de prestação de cerca de R\$500, teve o seu saldo devedor aumentado para R\$40 mil. Esse valor representa um aumento de 30%, apesar do pagamento daquelas prestações ser superior até mesmo ao aluguel dos imóveis similares na mesma região.

Trago casos concretos para que fique mais fácil a compreensão, porque o meu discurso, na verdade, é técnico e demonstra os erros cometidos pelo Sistema Financeiro da Habitação no nosso País. E é uma parte, inclusive, mais chata de ser lida, por isso chamo a atenção de casos específicos que podem demonstrar a forma errada de conduzir o financiamento da moradia no nosso País.

O reajustamento dos contratos de financiamento para a aquisição da casa própria deve ser baseado em índice que reflita as variações do poder aquisitivo da moeda, conforme determina a Lei nº 4.380/64 - lamentavelmente, uma lei ainda da época da ditadura militar, que tem mais justiça do que as leis promovidas no atual regime político -, recepcionada como lei complementar pela Constituição Federal. Tal orientação vinha sendo obedecida, mesmo após a edição da Resolução nº 1.446, do Conselho Monetário Nacional, que determinava a correção dos saldos devedores pelos

mesmos índices de correção monetária incidentes sobre os depósitos da caderneta de poupança.

Não obstante tudo isso, com o advento da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que alterou a forma de reajuste dos depósitos de poupanças, vinculando-o à TR, e que agora está disciplinado pelo art. 7º da Lei nº 8.660/93, todos os contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação tiveram as suas cláusulas de reajustes alteradas substancialmente, já que deixaram de estar vinculadas a um índice neutro de inflação, passando a serem guiadas por índices que refletem as variações do custo primário das captações dos depósitos a prazo fixo e que não traduz as variações da moeda frente à inflação.

Portanto, a TR não é índice de correção monetária, e essa prática contraria e desvirtua o disciplinado pela Lei nº 4.380/64, a qual é lei materialmente complementar, que rege, nesse ponto, o conteúdo dos contratos de financiamento da casa própria. Assim, é indevida a utilização da TR como índice de "correção monetária" dos saldos devedores, não só dos contratos firmados antes da Lei nº 8.177/91, mas também para os contratos firmados a partir de 1º de março de 1991, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

A correção monetária dos saldos devedores, estipulada pela Lei nº 4.380/64, implica "mera atualização do valor nominal do saldo devedor, a recomposição do valor do capital em virtude da corrosão inflacionária", o que impede a utilização da TR para esse fim, pois, conforme entendimento exarado pelo próprio Supremo Tribunal Federal, na Adin nº 493, é um índice que reflete "as variações do custo primário de captação dos depósitos a prazo fixo, não constitui índice que reflita a variação do poder aquisitivo da moeda", pelo que, a cláusula que estabelece a sua utilização, além de ilegal, mostra-se abusiva, visto que causa o desequilíbrio contratual, impondo ônus excessivo ao mutuário e gerando enriquecimento ilícito dos agentes financeiros.

A abusividade da referida cláusula se revela ainda em razão da metodologia do cálculo da TR utilizada pelo Banco Central, o qual considera a remuneração mensal média dos certificados e recibos de depósito bancário - os famosos CDB/RDB - emitidos pelas 20 maiores instituições financeiras do País, levando em conta: taxa média de remuneração dos CDB/RDBs; taxa média ponderada de remuneração; e um redutor, fixado por resolução do Conselho Monetário Nacional, em porcentagem sobre a média ponderada, para eliminar os efeitos decorrentes da tributação e da taxa real histórica de juros da econo-

mia, o qual pode ser modificado para se adequar às alterações na tributação e a eventuais variações na taxa de juros real da economia.

Ora, o próprio Governo permanentemente aumenta os juros dos CDB/RDBs para captar recursos, elevando estrondosamente a dívida externa. Se se calcula o reajuste da prestação e do saldo devedor pela TR, está-se cometendo um crime contra o mutuário consumidor.

Dessa forma, a fixação do índice da TR fica ao arbítrio dos agentes da política econômica governamental, tendo em vista o redutor móvel previsto em sua metodologia de cálculo, trazendo insegurança jurídica ao mutuário-consumidor, além de possibilitar a variação a maior da obrigação da contratada, à sua revelia.

Não bastasse todo o exposto, a estipulação da TR nos contratos é uma cláusula leonina que o direito e a consciência repelem. Os contratos contêm cláusula de remuneração além da cláusula de reajuste. Veja-se, por exemplo, o contrato padrão do cidadão que citei, o Sr. Odir da Costa Siqueira, no campo "f", item "a"; ele me mandou cópia do contrato, o qual anexo ao meu pronunciamento. Essa cláusula estabelece juros remuneratórios de 9,38069% que incluem o chamado spread, ou seja, o ganho líquido do banqueiro, além da remuneração pelos recursos que capta (6% ao ano, na caderneta de poupança, nos dias de hoje).

Ora, se a TR já contém a remuneração de outros investimentos, como é evidente, segue-se que o banqueiro recebe dos mutuários do SFH duas remunerações e mais o spread.

E não é só. A remuneração de outros investimentos, embutida na TR, é muito superior à remuneração tabelada da caderneta de poupança, porque a TR é fixada a partir da remuneração flutuante, de mercado, de capitais especulativos.

Aí está a causa do desequilíbrio econômico-financeiro dos contratos pactuados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, com a incidência da TR, e aí está a razão do vivo interesse dos banqueiros de todo o mundo pelo nosso sistema financeiro. Quem paga o almoço, que não existe gratuito, segundo os economistas, são os mutuários.

É da maior importância ressaltar que os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação são, em sua maior parte, assalariados. Não desempenham eles atividade econômica rentável, lucrativa, que lhes permita bancar a remuneração de capitais especulativos (aqueles que são aplicados em depósitos a prazo fixo, com alto juros, que formam a composição da TR

e cujos juros altos são culpa basicamente do próprio Governo). Os bancos podem cobrar a TR, que não foi excluída do mundo jurídico, como afirmam os réus, dos comerciantes, industriais, banqueiros, etc.

Dessa maneira, a única saída para os mutuários é a inadimplência. E o que pretende o Governo Fernando Henrique Cardoso e a Caixa Econômica Federal? Mandar a polícia contra aquela gente? Eles não precisam de polícia, mas de pão, saúde, educação, um lugar para morar e um emprego para que possam ganhar a vida. Portanto, a inadimplência do SFH, causada pelo comportamento omissivo do Governo FHC, se não solucionada, em nada diferirá do que há de pior na História brasileira, de Canudos a Eldorado dos Carajás, com a morte de pessoas que não têm onde morar, onde trabalhar. Podem essas pessoas ser consideradas, nessas condições, cidadãs?

Estamos novamente diante do mesmo problema. Dessa vez, em nossas cidades. E aí trago casos da minha região. Sabemos que a Caixa Econômica Federal e os burocratas do Conselho Monetário Nacional estão longe da sensibilidade; ao contrário, aceitam a tese do FMI de que o PIB brasileiro diminua 1%, gerando maior pobreza em nosso País. Mas basta de tanta vergonha e sofrimento!

Os sem-teto das cidades brasileiras não merecem entrar para a história como cenário de mais um conflito sangrento em decorrência da intolerância. Por isso, estamos à disposição para, junto com outras vozes responsáveis, produzir o diálogo necessário à superação do impasse criado pela omissão do Governo FHC e da CEF.

Encaminhei ofício ao Presidente da Caixa Econômica Federal, Sr. Emílio Carazzai, solicitando esclarecimentos sobre as denúncias aqui apresentadas, com cópia de todo o material recebido por meu gabinete. Espero que o Sr. Presidente da Caixa se digne a nos encaminhar respostas aos dados que apresento neste pronunciamento. É cansativo, chato e, às vezes, pouco compreensível, mas creio que um pedido oficial poderá sensibilizar mais a autoridade para que analise os fatos aqui mencionados, contestando-os se for o caso.

Acrescento ainda que já houve uma alegação da Caixa Econômica Federal de que a aplicação do INPC, índice de correção monetária, prejudicaria os mutuários por estar acima da TR. Essa alegação, no entanto, não tem procedência alguma. Conforme demonstram estudos do Dr. Jeferson Schneider, publicados na revista do Conselho Nacional de Magistratura, a TR encontra-se 30% acima do INPC, ocasionando, portanto, grandes e sérios prejuízos aos mutuários do nosso País.

nando, portanto, grandes e sérios prejuízos aos mutuários do nosso País.

Sr. Presidente, quero que sejam anexados ao meu pronunciamento a cópia do ofício que encaminhei ao Presidente da Caixa Econômica Federal e o contrato do mutuário sofredor do meu Estado, que, à semelhança dos de outros Estados, reclama o fato de morar numa casa igual à do seu vizinho, financiada na mesma época, nas mesmas condições, pagando uma prestação de R\$152, enquanto o seu vizinho paga apenas R\$82,22, além dos demais erros que demonstrei haver no Sistema Financeiro de Habitação.

Sr. Presidente, agradeço a V. Ex<sup>a</sup> a oportunidade. Muito obrigado.

**DOCUMENTOS A QUE SE REFERE  
O SR. SENADOR ADEMIR ANDRADE EM  
SEU PRONUNCIAMENTO.**

OFÍCIO Nº 417/99

Brasília/DF, 8 de setembro de 1999

Ilm<sup>o</sup> Sr.

Dr. Emílio Carazzai

MD. Presidente da Caixa Econômica Federal

Nesta

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o atentamente, dirijo-me a V. S<sup>a</sup> para tratar de assunto relevante, qual seja o Sistema Financeiro de Habitação.

Chegou-me a informação, através da correspondência anexa, de que contratos firmados na mesma agência da Caixa Econômica Federal, de igual valor de financiamento e identificação de renda possuem valores de prestação exageradamente diferenciados, embora o lapso de tempo entre a celebração desses contratos seja tão-somente de um mês.

Registra ainda, que para a apuração do valor da primeira prestação, houve um acréscimo de quinze por cento sobre o valor encontrado na multiplicação entre o coeficiente da "tabela price" e o valor do financiamento.

Ademais, é noticiado nos jornais que a CEF encontra-se leiloando os imóveis dos mutuários inadimplentes por valores bastante inferiores aos que são exigidos do mutuário inadimplente a título de atraso no pagamento do financiamento e mesmo do saldo devedor.

Do exposto, solicito a V. S<sup>a</sup> o máximo empenho e agilidade para os devidos esclarecimentos, respondendo as denúncias levantadas na correspondência anexa, de forma inequívoca para leigos, de como se opera o cálculo do financiamento da "casa própria", bem como de que forma se apura o saldo devedor, sempre indicando, para casa dada e conduta promovida pela CEF, qual a respectiva norma jurídica autorizativa dessa forma de proceder.

Na expectativa de um pronunciamento de V. S<sup>a</sup> à questão apresentada, formulo os votos de consideração e de sucesso no desempenho de suas funções.

Atenciosamente, — Senador Ademir Andrade, 2<sup>o</sup> Vice-Presidente do Senado Federal.

**Exmo. Sr. Ademir Andrade**  
**MD. Senador do Brasil**

Meu nome é: ODIR DA COSTA SIQUEIRA, sou brasileiro, casado, moro em Santarém-Pa, tenho uma pequena empresa do ramo de Contabilidade sendo, nas horas vagas, um estudioso da Matemática Financeira, um autodidata nesse ramo.

Excelência, como grande admirador que sou de vossência, da luta que empreende na política nacional buscando defender os mais fracos, lutando pela criação de projetos que tragam melhores "dias" aos milhões de irmãos brasileiros necessitados, desprovidos sequer da mais elementar justiça é que me encorajo a vir buscar guarida junto a Vossa Ex.<sup>a</sup> para esses milhões de brasileiros que estão sendo sacrificados, enganados, pelo Sistema financeiro de nosso País, sem que a JUSTIÇA, na maioria das vezes reconheça essas ilegalidades, talvez por incapacidade de apurar a cerne do "problema", ou, talvez, por outros comprometimentos, covardia ou omissão de muitos juizes. Vamos aos fatos:

A Lei 4.380/64 criou o SFH, cuja intenção precípua era o de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento para aquisição da casa própria - especialmente para as classes da população de menor renda.

Hoje, segundo informação do próprio Presidente da CEF, aproximadamente 50% dos mutuários encontram-se inadimplentes. Os Agentes financeiros - alicerçados nos contratos leoninos, que nada mais são que contratos de adesão onde uma das partes, no caso o comprador/mutuário, limita-se a aceitar em bloco as cláusulas pre-elaboradas, restando-lhe somente a mera alternativa de aceitar ou rejeitar o contrato, não podendo em nada modificá-lo, mesmo que as cláusulas ali apostas, o coloquem em desvantagem financeira - estão adjudicando e levando a leilão imóveis de mutuários inadimplentes com até 3 prestações. Isto é um absurdo, Sr. Senador. Estão jogando na rua famílias, na maioria desempregados, sem culpa de estar nessa situação, pois este é um "problema" nacional. Um "problema" que assola o nosso País, onde a falta de oferta de emprego é alarmante. O governo investe bilhões de reais para socorrer Bancos e Banqueiros, mas não usa um centavo para socorrer essas pessoas, para minorar esta calamidade Social, para evitar que seja roubado desses irmãos, talvez, o seu único sonho: ter uma casa, um casebre próprio, para alojar suas famílias.

O mais grave nessa questão, preclaro Senador, é que há um erro gravíssimo e ilegal no cálculo das prestações do SFH e muito mais na apuração do Saldo devedor da dívida.

Conforme já citei: sou um estudioso da matemática financeira. Ao analisar alguns contratos detectei uma série de erros; parecem erros intencionais, que oneram o contrato a partir da prestação inicial, conforme irei demonstrar mais abaixo. Inconformado com esse procedimento injusto, apelei ao magnânimo espírito de Justiça de uma advogada, Dra. Kátia Tolentino, professora do curso de Direito da Ulbra, que sensibilizada com a situação desses mutuários e diante de minhas afirmativas que essas pessoas estavam sendo lesadas pelos

Agentes Financeiros, analisou a realidade dos fatos e resolveu abraçar "essa causa", propondo-se a defender, na JUSTIÇA, o direito desses injustiçados.

Ocorre que somos muito pequenos, muito fracos, diante do gigante que iremos enfrentar: O Sistema Financeiro. Precisamos de forças que se unam a nós. Ninguém melhor que vossa Excelência. Iremos buscar ajuda com outros políticos de renome, descomprometidos e voltados à defesa dos mais fracos. Mas, Vossência é a primeira pessoa de quem lembramos e o primeiro "gigante" a quem recorreremos para, com sua "força" nos ajudar a defender esses milhões de irmãos tão injustamente sacrificados. Queremos que V. Exa. seja o nosso orientador, a bússola, que indicará o caminho que deveremos seguir, que nos indicará as pessoas ( políticos, procuradores, etc) a quem devemos recorrer. Por favor, Sr. Senado, abrace esta "causa" e, tenha certeza, estará contribuindo para levar justiça e alegria a milhões de lares brasileiros, a milhões de eleitores que confiam e confiam em Vossa Excelência.

#### Irregularidades detectadas nos contratos

1.) Para Vossa apreciação estamos mandando cópia das folhas No. 1 do contrato de 2 mutuários que adquiriram casas no mesmo conjunto, financiando, cada um, o valor de Cz\$ 117.076,00 (Cento e dezessete mil, setenta e seis cruzados) a juros de 9%<sup>aa</sup>, prazo de amortização 300 meses, forma de amortização: mensal pelo Método Price. As diferenças existentes nesses contratos são: um foi assinado em 30/06/86 e outro em 31/07/86; um dos mutuários trabalhava em uma empresa de torrefação de café e o outro, por não ter um trabalho definido colocaram-no na categoria de Profissional Liberal, trabalhador s/ Vínculo Empregatício. Até a renda familiar, colocada no contrato pelo Credor, era igual. Cz\$ 4.100,00 (Quatro mil e cem Cruzados) para cada um. Todas essas informações estão contidas nas folhas (Fl.1) dos contratos que lhes enviamos.

2.) O mutuário empregado, que aqui chamaremos de: mutuário No. 01, conseguiu pagar 135 prestações, cuja última prestação paga a de No. 135/300, vencida em 30/10/97, já estava no valor de R\$ 152,20 (Vlr. pago em 26/12/97 c/ juros de 2% 162,39- conforme comprovante anexo).

3.) O mutuário autônomo, que aqui chamaremos de mutuário No. 02, ao pagar a prestação No. 136, vencida em 30/10/97, pagou R\$ 72,57 (Setenta e dois reais e cincoenta e sete centavos), assim sendo, continua pagando normalmente suas prestações. Atualmente paga, desde Maio/98, cujo valor permanece inalterado até abril/99, o valor de R\$ 82,22 (Oitenta e dois reais e vinte e dois centavos). Segue documento para Vossa apreciação - Doc. No. 3.

4.) Como pode, Excelência, o mutuário No. 01, cuja única diferença, verificada nos contratos, é ser empregado enquanto o outro é autônomo, pagar uma prestação que representa 119,37 % a mais que o mutuário No. 02 ( $159,20: 72,57 = 2,1937-1,0 = 1,1937$  ou 119,37 %).

5.) Ao tomarmos conhecimento dessa situação procuramos analisar os contratos com profundidade e detectamos, logo de início, que as prestações foram oneradas ilegalmente, em precisamente, 15% (Quinze por cento). Vejamos.

6.) O Valor Financiado: Cz\$ 117.076,00 (C); Juros (i) 9% a.a.; tempo ou número de prestações (N) 300 meses/prestação. Forma de amortização. Método Price ou Tabela Price.

6.1) É válido salientar que o Método Price nada mais é que uma regra (fórmula) matemática, de amortização progressiva (método francês) pelo qual as prestações destinadas à amortização da dívida são periódicas e constantes, os juros incidem somente sobre o saldo devedor no final de cada período. A prestação empregada na amortização gradual da dívida compreende duas parcelas variáveis, segundo lei conhecida, cujas somas porém são: uma constante, crescente, destinada à amortização do capital, e a outra, decrescente, destinada à cobertura dos juros. Cujas fórmulas são:

$$K = \frac{i}{12} \times \frac{(1+i)^{2n}}{12} \div \frac{(1+i)^{2n-1}}{12}$$

6.2) Matemáticos antigos, até mesmo por não se dispor, "naquelas épocas", de calculadoras eficazes com capacidade para fazer cálculos considerados difíceis, na intenção de simplificar essas operações, criaram várias tábuas financeiras onde indicam o coeficiente que, aplicado sobre determinado valor, obtém-se com segurança o resultado esperado. Entre estas tábuas financeiras está a chamada "Tabela Price" que, até hoje, continua a ser utilizada em operações matemática/financeira descrita no sub-item 6 e sub-item 6.1.

6.3) Se formos calcular o valor de cada prestação dos contratos de financiamentos identificados no item 6 o quociente (K) que encontraremos, conforme Tabela Price (cópia anexa - retirada do Livro Elementos de Matemática Financeira - do Prof. Dr. Luiz<sup>a</sup> F. Cavalleiro - um dos maiores matemáticos contemporâneos - da Universidade Mackenzie e Fundação Getúlio Vargas), será: (k) 0,008.391.9 que multiplicado por (C) Cz\$ 117.076,00 (valor do financiamento) encontra-se o valor de Cz\$ 982,49 (valor de cada prestação). Conforme verifica-se no item 10 letra D do documento No. 01 - anexo, a financeira/Credora - CEF - cobrou na prestação inicial (antes da inclusão das taxas pactuadas) o valor de Cz\$ 1.129,87 (Hum mil, cento e vinte e nove cruzados e oitenta e sete centavos) ou seja: um acréscimo de 15% (1.129,87 ; 982,49 = 1,1500).

7.) Excelência, esse é um fato concreto, indiscutível: o contrato, na sua totalidade foi onerado, conforme se comprova, em 15% (quinze por cento).

Temos outros contratos onde o Agente Financeiro é a Caixa Econômica Federal - Ag. Santarém - Todos contendo essa irregularidade nos cálculos na ordem de 15%.

Temos contrato onde o Agente Financeiro é o Banco do Estado do Pará - onde o acréscimo é de 18%.

Temos contrato onde o Agente Financeiro é a empresa: SOCILAR - Crédito Imobiliário S/A - cujo acréscimo indevido é de 25%.



No tocante ao saldo devedor, o valor apurado pelas financeiras, é outro "absurdo". Vejamos, por exemplo, o saldo devedor, em 30/09/98, do mutuário No. 1, após já haver pago 135/300 ou seja: 45% (Quarenta e cinco por cento) do contrato. Segundo informado pela financeira CEF - (Doc. anexo) era de R\$ 22.817,40 (Vinte e dois mil, oitocentos e dezessete cruzeiros e quarenta centavos). Se considerarmos que o valor financiado representa, nesta data, 30/09/98, devidamente atualizado pelos indexadores: OTN/BTN/TR (Os mesmos utilizados pelo SFH), o equivalente a R\$ 7.705,61, esse saldo devedor apresentado pela financeira é uma irrealdade.

O governo precisa se alertar para esse "fato". A elevação, ilegal, desses financiamentos não prejudica apenas o mutuário: sangra de forma desastrosa os cofres da União com o aumento do rombo do FCVS (Fundo de Variações Salariais) cujos mutuários pagam 3% do valor do financiamento para não ter resíduo no final do contrato: porém, da forma como está sendo calculado, sempre ao término do contrato existe o tal saldo devedor, apurado muito acima da realidade que é pago ao Agente Financeiro com o dinheiro público.

Veja só outro absurdo, Sr. Senador: O Mutuário No. 01, por estar inadimplente teve seu imóvel adjudicado pela CEF em 30/09/98 e levado a leilão em 21/05/99 ofertado pelo valor de R\$ 5.817,60 (Cinco mil oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos) conforme documento relativo a concorrência que anexamos para sua apreciação (Doc. anexo). Veja a discrepância, o saldo devedor informado ao mutuário era de, conforme já informamos acima, de R\$ 22.817,40 (Vinte e dois Mil, oitocentos e dezessete Reais e quarenta centavos), entretanto, ao leiloarem oferecem o mesmo imóvel por R\$ 5.817,60.

Tentamos, na Justiça Federal, conseguir uma liminar evitando o leilão desse imóvel; o Juiz insensível aos nossos argumentos não a concedeu, muito embora o Juiz Titular dessa vara já houvesse, em 20/04/99, concedido liminar para outros imóveis que encontravam-se nessa mesma situação. Como o juiz titular estava em férias o juiz substituto ao julgar nosso pedido não agiu com o mesmo espírito de justiça e sensibilidade do Juiz Titular. Resultado: o mutuário perdeu o imóvel. Ele e muitos outros na mesma situação de, alegada, inadimplência.

Propusemos, Ação Ordinária na Justiça Federal - Vara Descentralizada de Santarém, onde requeremos a revisão dos cálculos e o cancelamento da adjudicação do imóvel. Esta ação foi proposta antes do imóvel haver sido leiloado. Estamos aguardando a decisão judicial. Gostaríamos que Vossencia usasse de sua influência para tentar sensibilizar outros políticos para que essa situação chegasse até os tribunais para que as ações propostas nesse mérito fossem revistas com mais critério, com o verdadeiro espírito de JUSTIÇA. Devolvendo-se os imóveis, leiloados ilegalmente, aos respectivos mutuários, adequando o saldo devedor e as prestações devidas - caso ainda exista débito remanescente, já que existem casos em que, pelos acréscimos indevidos das prestações, os valores já pagos quitam o financiamento e ainda deixam crédito ao mutuário - a sua realidade legal.

Encaminhamos para vossa apreciação e, se possível, examinado por um matemático de vossa confiança duas planilhas de cálculo do financiamento do mutuário: Gedeão Beltrão de Souza aqui identificado como mutuário No. 01, o qual já pagava em Outubro/97 prestação no valor de R\$ 152,20 (Cento e cinquenta e dois reais e vinte centavos) e que teve o imóvel adjudicado pela CEF em 30/09/98, cujo saldo devedor, nessa data, era de R\$ 22.817,40 (Vinte e dois reais, oitocentos e dezessete reais e quarenta centavos).

Conforme já foi dito esse imóvel foi leiloado em 21/05/99 pelo valor de R\$ 5.817,60 (Cinco mil oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos). Ver documentos anexos.

As planilhas de cálculo, para dirimir quaisquer dúvidas, foram elaboradas: uma normalmente em \$ moeda nacional e a outra em quantidade de OTNs (Indexador da época do contrato) correspondente ao valor do financiamento acrescido das demais taxas contidas no contrato; reajustadas pelos índices de inflação mensal medida pela: OTN-BTN- e TR. Como se verifica os valores do: saldo devedor mensal e da prestação mensal, em \$, estão compatíveis nas duas planilhas. Pequenas diferenças resultam de "arredondamento" de decimais.

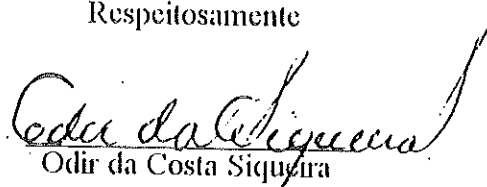
Encaminhamos, também, para vossa análise e julgamento, um documento da CEF. (Doc. anexo) onde estão informando o valor da prestação e do saldo devedor do mutuário No. 02): Nivaldo Santos de Sousa, onde pode-se verificar que, apesar de, a prestação ser de R\$ 82,22 (No. 143), menos da metade do que estaria pagando nesse data o mutuário No. 01, a mesma é maior que a encontrada nas planilhas de cálculo encaminhadas - prestação 143 - R\$ 71,59 - em mais ou menos 15%. Isso comprova o que atestam os nossos cálculos: o contrato desde o início está onerado em 15%. O mais aberrante nessas informações é no que se refere ao Saldo devedor: R\$ 31.890,71, em 30/08/98. Excelência, se o valor financiado, a juros compostos de 9% ao ano, fosse para ser liquidado no prazo de 145 meses, vencendo-se, obviamente em 30/08/98, para pagamento no final, isto é, sem amortização de parcelas, o saldo devedor atualizado até aquela data seria de R\$ 8.620,07 que acrescido dos juros compostos de 194,79% (9% a.a. x 145 meses) totalizaria R\$ 25.411,13 (Vinte e cinco mil quatrocentos e onze reais e treze centavos). Como é possível Excelência, que o prazo de 300 meses - 300 prestações amortizáveis mensalmente, com juros anuais de 9%, após já haver amortizado 145 prestações o mutuário, ainda, deve R\$ 31.890,71 (Trinta e um mil, oitocentos e noventa reais e setenta e um centavos) ? Isso é o cúmulo do absurdo.

Por todos essas razões, Excelência, é que vimos buscar o vosso apoio a essa causa tão justa.

Confiamos em Vossa Excelência. Acreditamos em vossa mensagem de Natal, de 1.998: *Fazer o bem, ser solidário, amar as pessoas, nos coloca no mundo, nos leva a luta, faz o tempo não passar.*

No aguardo de vossa manifestação, subscrevo-me mui

Respeitosamente

  
Odir da Costa Siqueira

Endereço: Av. Presidente Vargas - Conjunto Jardim Liberdade - Casa 11  
CEP - 68.005-110 - Liberdade - Santarém - Pa  
Telefone - (091) 522-1984 - (091) 522-6933  
Email - [Ostecont@tap.com.br](mailto:Ostecont@tap.com.br)