



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 157, DE 2008

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências e a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O caput e o inciso III do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, alterados pela Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 31 de dezembro de 1996 com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento de valor correspondente a:

.....

III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 31 de dezembro de 1996: setenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação.

.....”(NR)

Art. 2º O § 3º do art. 2º da Lei nº 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 1996, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre os citados contratos.

.....”(NR)

Art. 3º O art. 23 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação, renumerando-se o atual parágrafo único como § 2º:

“**Art. 23.** Os contratos firmados no âmbito do SFH e do SFI, sem cobertura do FCVS, poderão, a critério da instituição financiadora, ser novados entre as partes, estabelecendo-se novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, apólice de seguro, sistema de amortização e plano de reajuste, preservando-se para a operação, enquanto existir saldo devedor, a prerrogativa de os mutuários utilizarem os recursos da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

§ 1º Caso haja saldo devedor após o pagamento da última prestação, na data de seu vencimento, a dívida será objeto de novação por montante correspondente a 100% do valor do saldo devedor.

§ 2º”(NR)

Art. 4º O artigo 40 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40. A falta de pagamento de seis parcelas mensais consecutivas constitui o arrendatário em mora de pleno direito, configurando o esbulho possessório que autoriza o arrendador a promover a reintegração de posse, sendo esse prazo de inadimplência prorrogável até onze parcelas mensais consecutivas par o arrendatário comprovadamente desempregado” (NR).

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Submetemos à apreciação dos ilustres pares o presente projeto de lei, objetivando promover três alterações fundamentais na lei que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do FCVS, bem como sobre o tratamento dispensado à inadimplência no arrendamento residencial.

Com efeito, propõe-se criar a possibilidade de liquidação antecipada de dívida, com incentivos, pelos mutuários, para os contratos habitacionais firmados até 31 de dezembro de 1996, ao invés de 31 de março de 1990, pela lei vigente. Nesses casos, a União poderá novar os saldos residuais junto ao agente financeiro, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre os citados contratos;

Desse modo, os saldos devedores remanescentes dos contratos de financiamento imobiliário firmados até 31 de dezembro de 1996, liquidados antecipadamente e com cobertura do FCVS, poderiam ser novados pela União por montante correspondente a até 100% do valor residual. Com a extensão dessa norma até 1996, visa-se permitir à União maior equacionamento e adequação das dívidas do FCVS.

Em segundo lugar, para os contratos firmados sem a responsabilidade do FCVS pelo saldo devedor remanescente das dívidas, propõe-se que o seu valor total seja novado pela instituição financeira contratante, desde que pague, em dia, a última prestação contratada.

Consoante a lei vigente, a falta de pagamento de apenas três prestações constitui o arrendatário residencial em mora e configura o esbulho possessório, o que autoriza o arrendador a promover a reintegração de posse. Com o projeto de lei, a mora ocorreria com o atraso no pagamento de seis parcelas e, se o arrendatário estiver enfrentando uma situação de desemprego, esse prazo passaria para onze parcelas mensais.

Em nosso País, são centenas de milhares os brasileiros e brasileiras que conquistaram suas moradias através do financiamento imobiliário e que possuem imóveis contratados com o FCVS. Esses cidadãos e cidadãs vêm contribuindo, mensalmente, com tal Fundo por vários anos, sendo que, muitos deles e delas, foram marginalizados do processo de concessão do benefício pela quitação do saldo devedor. Pela Lei nº 10.150, sancionada em 21.12.2000, esta anistia ficou restrita aos contratos assinados até a data de 31/03/1990.

O artigo 5º da Constituição Federal, todavia, é muito claro ao garantir que todos são iguais perante à lei, sem restrições ou distinções de quaisquer natureza. Ao assim proceder, determinar, também, o tratamento isonômico entre os cidadãos e cidadãs brasileiras.

Portanto, conto com o apoio solidário e atento de meus pares para universalizar os benefícios da Lei nº 10.150. Entendo que todos aqueles que financiaram as suas moradias e possuem contratos idênticos com a cláusula do FCVS devem também receber o benefício da remissão parcial do saldo devedor, quando liquidado antecipadamente, pois TODOS E TODAS suportaram os mesmos arrochos financeiros dos vários e mirabolantes Planos Econômicos. Como sabemos, o processo inflacionário que levou à adoção desses planos ocasionou um absurdo aumento de saldos devedores em contratos habitacionais, impagáveis quando do encerramento dos contratos.

Com o advento do Plano Real, o SFH – Sistema Financeiro de Habitação - passou a tratar como "equilibrados" os atuais contratos de financiamento. Contudo, não solucionou o drama em que se encontravam e ainda se encontram mergulhados os milhões de contratados e contratadas anteriores, que devido às altíssimas prestações mensais, na sua grande maioria se tornaram inadimplentes involuntários, somando-se aos excluídos sem-tetos, despejados pelas instituições financeiras e pelos especuladores imobiliários. Como é fácil constatar pelo noticiário veiculado pela mídia e através das lutas

desenvolvidas pelas entidades representativas dos mutuários, seus imóveis são adquiridos por esses especuladores e rentistas, para usufruírem, em seguida, de renda de aluguéis.

A possibilidade de liquidação do saldo devedor com remissão parcial para todos e todas que tenham celebrado seus contratos até 31 de dezembro de 1996, além de tornar igualitário o tratamento dispensado a outros com situação contratual idêntica, também, na certa, terá o condão de abrandar o enorme trâmite processual no Poder Judiciário. Trâmite, hoje, tumultuado, dadas as milhares de ações relativas à discussão da cláusula FCVS nos contratos. São milhares de contratos que estão vencidos e a vencer que possuem esta garantia acordada em convenções e que precisam encontrar uma justa solução no interesse das centenas de milhares de cidadãos e cidadãs que, juntamente com suas famílias, se encontram enredadas neste imbróglio contratual.

A presente proposição nasce da inércia constatada por parte de quem tem a competência para resolver este problema: a equipe econômica da CEF – Caixa Econômica Federal e da EMGEA – Empresa Gestora de Ativos. Mesmo diante do caos anunciado, até agora não se pronunciaram. Visa o nosso projeto à proteção dos mutuários ameaçados por essa caótica situação, de forma a evitar que tenham de trilhar o caminho judicial, pois, sem a opção de quitação, esses mutuários serão fatalmente executados e seus imóveis retomados. Isto está a acontecer, apesar de DÉCADAS de adimplência contratual.

Por outro lado, o artigo 40º da Lei nº 10.150, de 2000, é incoerente com a realidade vivenciada pela grande maioria dos arrendatários dos imóveis ofertados pelo Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

A inscrição para este programa exige o comprovante de renda, portanto, apenas trabalhadores que apresentam vínculo laboral são contemplados. Entretanto, quando estes labutadores perdem o seu sustento com o advento de um súbito desemprego, eis que o perverso sistema retira a sua moradia, base de apoio do seu lar, deixando assim o cidadão humilhado e sem dignidade, o que está levando à destruição milhares de lares.

Ninguém está imune a uma inesperada situação problemática, seja por causa de doença, desastres diversos, desagregação familiar ou de falecimento de algum ente. Ironicamente, os conjuntos habitacionais do PAR são construídos com recursos dos trabalhadores que contribuem com o FGTS e que são despejados, quando, por razões justificadas, se tomam inadimplentes. Porém, para o sistema nada é justificável, mesmo usando capital financeiro destes labutadores.

O arrendatário é vulnerável às intempéries circunstanciais da vida, ao contrário do arrendador, por isso julgo que é imprescindível que seja garantido um mínimo de segurança para o lado mais frágil desta relação de consumo, em consonância com o Código de Defesa do Consumir.

Faço esta proposta, alertada pelos brasileiros e brasileiras que militam, em Mato Grosso, no Movhab – Movimento dos Mutuários da Habitação, e com a humilde certeza de que o sonho da CASA PRÓPRIA QUITADA poderá se tornar uma realidade para uma multidão de famílias brasileiras. Para tanto, conto com a aprovação do presente projeto de lei pelos ilustres parlamentares.

Sala das Sessões, 29 de abril de 2008.


Senadora Serys Shessarenko

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990.

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º

Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 31 de março de 1990 com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento de valor correspondente a: (Redação dada pela Lei nº 10.150, de 2000)

I -

III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 31 de março de 1990: setenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação. (Inciso incluído pela Lei nº 10.150, de 2000)

§ 1º

LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000.

Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 1º As dívidas de que trata o caput deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) poderão ser novadas por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no caput, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

§ 4º

Art. 23. Os contratos firmados no SFH, sem cobertura do FCVS, poderão, a critério da instituição financiadora, ser novados entre as partes, estabelecendo-se novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, apólice de seguro, sistema de amortização e plano de reajuste, preservando-se para a operação, enquanto existir saldo devedor, a prerrogativa de os mutuários utilizarem os recursos da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

Parágrafo único. O contrato objeto de renegociação será formalizado por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, dispensando-se registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos.

Art. 24.

Art. 40. A falta de pagamento de três parcelas mensais constitui o arrendatário em mora de pleno direito, configurando o esbulho possessório que autoriza o arrendador a promover a reintegração de posse.

Art. 41.

(Às Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania e de Assuntos Econômicos, cabendo à última a decisão terminativa)

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 30/4/2008.

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília – DF

(OS:12339/2008)