

PARECER N° , DE 2009

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 157, de 2008, que 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.*

RELATOR: Senador **FRANCISCO DORNELLES**

I – RELATÓRIO

Vem a esta Comissão para exame, nos termos do art. 101, II, *d*, do Regimento Interno, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 157, de 2008, de autoria da Senadora SERYS SLHESSARENKO, cuja ementa é reproduzida acima.

O art. 1º altera a redação do *caput* e inciso III do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, para possibilitar a liquidação antecipada, pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de contratos habitacionais firmados até 31 de dezembro de 1996, ao invés de 31 de março de 1990, como determina a legislação atual.

O art. 2º modifica o § 3º do art. 2º da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, de modo a permitir a novação antecipada, pela União, do valor total do saldo devedor dos contratos de mutuários finais do SFH

assinados até 31 de dezembro de 1996, e não até 31 de dezembro de 1987, como determina hoje a lei.

O art. 3º dá nova redação ao *caput* do art. 23 da Lei nº 10.150, de 2000, e inclui nele o parágrafo 1º, renumerando o atual parágrafo único como § 2º. Tais modificações implicam:

(i) os contratos sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), instituído pela Lei nº 9.514, de 1997, poderão, a critério da instituição financiadora, ser novados entre as partes; hoje isso se aplica apenas àqueles firmados no próprio SFH;

(ii) eventual saldo devedor existente após o pagamento da última prestação, na data do vencimento, será integralmente novado.

O art. 4º do projeto altera a redação do art. 40 da Lei nº 10.150, de 2000, ampliando o prazo para que se configure mora de pleno direito no âmbito do programa de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, configurando o esbulho possessório que autoriza o arrendador a promover a reintegração de posse. No caso, o número de parcelas não pagas passa de três para seis, prorrogável a até onze parcelas mensais consecutivas se o arrendatário comprovar estar desempregado.

Por fim, o art. 5º da proposição estipula que a vigência se dará na data da publicação.

A matéria foi despachada às Comissões de Constituição, Justiça e Cidadania e de Assuntos Econômicos, cabendo à última a decisão terminativa.

Não foram oferecidas emendas no prazo regimental.

II – ANÁLISE

A matéria está adstrita ao campo da competência privativa da União para legislar sobre política de crédito, conforme dispõe o art. 22, VII, da Constituição Federal, e da competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para legislar sobre a promoção de programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, conforme o art. 23, IX, da Carta Magna.

Não identificamos vícios de injuridicidade ou de constitucionalidade no projeto.

O FCVS foi criado em 1967, com o objetivo de garantir ao mutuário do SFH um limite de prazo para a amortização de sua dívida, ao mesmo tempo em que assegurava às instituições financiadoras o resarcimento de eventuais saldos devedores decorrentes do descompasso entre as fórmulas de atualização monetária dos saldos e das prestações.

Ao longo dos anos, sucessivas interferências na sistemática do FCVS levaram ao que por vezes se chama de “amortização negativa” nos financiamentos, situação em que a prestação paga pelo mutuário é insuficiente para cobrir os juros contratuais, o que gera um aumento da responsabilidade do Fundo ao final do prazo contratual.

Em particular, o critério de equivalência salarial adotado para os reajustes das prestações, em um contexto de arrocho salarial e inflação alta, prevalente até a edição do Plano Real, exacerbou o fenômeno da “amortização negativa”. Apenas com o advento da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, é que teve fim a cobertura do FCVS nos financiamentos do SFH.

O benefício das liquidações antecipadas com desconto previsto no texto vigente da Lei nº 10.150, de 2000, está pautado em estudos técnicos que avaliaram o impacto social e financeiro da dívida a ser suportada pelo Tesouro Nacional, e, consequentemente, pela sociedade, e comprovaram que, a partir de 31 de dezembro de 1987, inexistentia desequilíbrio substancial entre a prestação e o saldo devedor desses contratos, motivo pelo qual essa data foi incluída no texto da lei.

A mesma Lei nº 10.150, de 2000, concedeu descontos para liquidação de contratos assinados em data anterior a 31 de março de 1990, que variam de 30% a 70% conforme a data da liquidação.

Já a autorização para a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS para pagamento de prestações e liquidação ou amortização extraordinária de saldo devedor de financiamento imobiliário no âmbito do SFI, permitiria que uma pequena parcela de trabalhadores de alta renda adquirisse imóveis de alto valor, e isso, no nosso entendimento, configuraria um desvirtuamento dos objetivos do fundo.

A propósito, dados da Caixa Econômica Federal revelam que mais de 55% das contas vinculadas possuem saldo de até um salário mínimo e 57% das contas sacadas nas hipóteses já admitidas na regulamentação tiveram origem em contratos com duração de até doze meses.

Além disso, o Governo Federal já está destinando recursos do FGTS, a título de subsídio em financiamento habitacional para famílias de baixa renda, no âmbito do programa “Minha Casa Minha Vida”, da ordem de R\$ 7,5 bilhões.

III – VOTO

Diante do exposto, somos pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 157, de 2008.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator