

# **PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2010**

Acrescenta o art. 23-A à Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 23-A:

Art. 23-A Os saldos devedores residuais dos contratos firmados no SFH, sem cobertura do FCVS, serão assumidos pela União na seguinte proporção:

I – cem por cento para mutuários com renda familiar menor ou igual ao equivalente a cinco salários mínimos;

II – oitenta por cento para mutuários com renda familiar superior ao equivalente a cinco salários mínimos e inferior ao equivalente a dez salários mínimos;

III – sessenta por cento para mutuários com renda familiar superior ao equivalente a dez salários mínimos e inferior ao equivalente a vinte salários mínimos;

IV – quarenta por cento para mutuários com renda familiar superior ao equivalente a vinte salários mínimos.

§ 1º A diferença entre o percentual do saldo devedor residual apurado ao final do contrato e o assumido pela União será refinanciada para o mutuário com encargos e condições limitados aos praticados para operações de financiamento imobiliário para a faixa de renda do mutuário na data de assinatura do refinanciamento ou na data de assinatura do contrato original, o que for mais vantajoso para o mutuário.

§ 2º É a União autorizada a assumir a parcela de que trata o *caput*, a fundo perdido, mediante a emissão direta de títulos públicos, com prazo

de resgate de trinta anos e remuneração equivalente à aplicada aos depósitos de poupança.

§ 3º É a União autorizada a emitir os títulos públicos a que se refere o § 1º deste artigo.

**Art. 2º** Para atender as despesas decorrentes da aplicação desta Lei, o Poder Executivo fará consignar nas propostas de Orçamento da União as dotações correspondentes.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

Os mutuários do SFH que firmaram contratos com cobertura dos saldos devedores pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) não têm, por definição, qualquer responsabilidade pela liquidação dos resíduos contratuais. Isso porque os saldos devedores remanescentes ao final do prazo dos contratos serão liquidados com recursos desse Fundo.

Para os contratos assinados sem a cobertura do FCVS, o mutuário é o responsável pelo pagamento do resíduo, segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), mas a dívida ao final do prazo se torna insuportável para os mutuários, o que resultou num grave problema.

Isso porque a prestação era corrigida pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), o mesmo índice de reajustamento aplicado ao salário-base da categoria profissional e o saldo devedor era corrigido pelo índice de correção aplicado às cadernetas de poupança. Como os índices eram diferentes, em geral o primeiro era menor que o segundo, ocorria um descompasso entre o valor das prestações pagas e o valor do saldo devedor corrigido, o que gerava um saldo devedor chamado de residual.

Além disso, os saldos devedores sofreram o impacto de inúmeros planos econômicos, entre eles o Plano Collor, em março de 1990, que majorou os saldos devedores em 84,32%, quando o correto seria 41,28%, equivalente ao

reajuste aplicado a poupança. A correção desse reajuste de 84,32%, tido como irreal, tem sido o objeto de inúmeras ações judiciais.

O Governo Federal reconheceu a gravidade desse problema e criou o *Projeto Ô de Casa* como medida de incentivo para liquidação e reestruturação dos contratos imobiliários em questão. O objetivo do projeto foi chegar a uma solução negociada e definitiva entre a Empresa Gestora de Ativos (Emgea) e os mutuários de contratos sem cobertura do FCVS.

A Emgea é uma empresa pública federal, de natureza não-financeira, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pelo Decreto nº 3.848, de 26, de junho de 2001, com base na autorização contida na Medida Provisória nº 2.155, de 26 de junho de 2001 – atual MP nº 2.196-3, de 24, de agosto de 2001, e foi criada em decorrência do Programa de Fortalecimento das Instituições Financeiras Federais, com o propósito de adquirir bens e direitos da União e das demais entidades da Administração Pública Federal.

Foram cedidos pela Caixa à Emgea os contratos firmados no âmbito do SFH até 1994 e os contratos vinculados ao programa Carta de Crédito assinados a partir de 1995.

O Poder Judiciário reconhece a eficácia desse Projeto com base nos resultados de cerca de 20.000 audiências de conciliação realizadas em todo o país, e, ainda, a Emgea pode conceder os descontos que se justificarem, aplicando os princípios constitucionais de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (Constituição Federal, art. 37). Não obstante, de acordo com a Emgea, em abril de 2009 havia mais de trezentos mil contratos ainda não renegociados e sem a cobertura do FCVS.

No âmbito do SFH, atualmente, os mutuários, inclusive as famílias de baixa renda, são os responsáveis pela liquidação dos saldos residuais de seus contratos ao final do prazo de amortização. A renegociação é possível apenas por acordo entre as partes.

Uma lei recente, a Lei nº 11.922, de 13 de abril de 2009<sup>1</sup>, permitiu a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados até 5 de setembro de 2001, no âmbito do SFH, sem a cobertura do FCVS, bem como os contratos de financiamento que originariamente contavam com esta cobertura mas que a tenham perdido ou vierem a perdê-la, que apresentem o desequilíbrio financeiro de que trata o art. 4º da mesma Lei, por acordo entre as partes.

De acordo com o referido art. 4º, considera-se em desequilíbrio financeiro o contrato cujo valor da prestação de amortização e juros, na data da renegociação, atualizada desde a data do último reajuste contratual, com base nos mesmos índices de correção dos saldos devedores, for insuficiente para quitar o saldo devedor do financiamento, também atualizado até a data da renegociação, considerando-se a taxa de juros, o prazo remanescente da operação e o sistema de amortização pactuados em contrato.

Essa renegociação pode ser feita até o dia 13 de abril de 2010<sup>2</sup> e se aplica tanto aos mutuários adimplentes como aos inadimplentes e mesmo aos mutuários cujos contratos tenham sido objeto de execução já concluída com procedimento judicial que inviabilize a transferência ou a venda do imóvel (art. 3º, § 1º), neste caso condicionada à extinção dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais mediante acordo nos autos com anuência do agente financeiro (art. 3º, § 2º).

Essa lei, embora limite o comprometimento da renda com a prestação inicial em trinta por cento, apenas autoriza a renegociação por acordo, além de estabelecer em seu art. 5º condições desvantajosas para os mutuários, pois:

I. mantém a relação percentual valor financiado/valor do imóvel na data da aquisição, como percentual do saldo devedor sobre o valor de mercado do imóvel, deduzindo, apenas, as amortizações extraordinárias positivas;

---

<sup>1</sup> Dispõe sobre a dispensa de recolhimento de parte dos dividendos e juros sobre capital próprio pela Caixa Econômica Federal; altera as Leis nºs 11.124, de 16 de junho de 2005, 8.427, de 27 de maio de 1992, 11.322, de 13 de julho de 2006, 11.775, de 17 de setembro de 2008, e a Medida Provisória nº 2.185-35, de 24 de agosto de 2001; prorroga os prazos previstos nos arts. 5º e 30 da Lei nº 10.826, de 22 de dezembro de 2003; e dá outras providências.

<sup>2</sup> Art. 3º, I, da Lei nº 11.922, de 2009.

II. mantém as coberturas securitárias e os critérios de atualização monetária do saldo devedor previstos no contrato original;

III. mantém o prazo de validade da garantia hipotecária anteriormente constituída;

IV. permite a inclusão, no novo saldo devedor, dos encargos em atraso acrescidos de atualização monetária, juros contratuais e das cominações previstas contratualmente, além do valor das custas judiciais e dos honorários advocatícios de responsabilidade do mutuário, quando da existência de ação judicial que envolva a operação, e os custos relativos à nova contratação.

Além disso, essa solução não faz nenhuma distinção de tratamento entre mutuários em função do poder aquisitivo e exige a adoção de plano de reajustes da prestação e de amortização que assegure a quitação integral do saldo devedor ao final do novo prazo de refinanciamento.

A inovação possível e cabível no ordenamento jurídico reside em mudança na 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, entre outras providências, de modo a garantir a assunção dos resíduos pela União, em percentual proporcional à faixa de renda do mutuário.

Assim, estamos propondo o presente projeto de lei, com vistas a garantir a assunção dos resíduos pela União, a fundo perdido, para os mutuários que assinaram contratos de financiamento no âmbito do SFH sem a cobertura do FCVS, de acordo com sua faixa de renda.

No nosso entendimento, a proposta preenche essa grave lacuna legislativa, razão pela qual esperamos contar com o apoio dos ilustres pares em sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador **MARCONI PERILLO**