



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
Gabinete do Deputado Chico Vigilante

PL 1407 2004

PROJETO DE LEI Nº
(Do Deputado Chico Vigilante)

03 08 04

03 08 04
 CAF
 CSJ

Dispõe sobre a cobrança de resíduos provenientes do pagamento de prestações a menor nos contratos celebrados pela extinta promitente vendedora Sociedade de Habitações de Interesse Social Ltda - SHIS e formalizados pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, vinculados ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

Art. 1º Os resíduos existentes nos contratos formalizados pela extinta Sociedade de Habitações de Interesse Social Ltda – SHIS, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), serão atualizados pelos mesmos índices de reajustamento salarial da categoria profissional do promitente comprador.

§ 1º Entende-se por resíduos as diferenças atualizadas entre o montante efetivamente pago em cada parcela do contrato e o montante que deveria ser pago pelo promitente comprador caso as prestações tivessem sido corrigidas segundo as normas contratuais do PES/CP, de que trata o Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984.

§ 2º Nos casos em que a variação salarial da categoria funcional do promitente mutuário for superior aos índices de variação da Taxa de Referência - TR ou do indexador a que esta veio a substituir, prevalecerão os últimos para os fins de atualização.

Art. 2º O índice a ser utilizado para a atualização de cada parcela mensal de resíduo será obtido pelo rateio *pro rata temporis* em 12 meses do índice de correção anual dos salários da categoria do comprador.

Parágrafo único. Nos casos de comprovada incapacidade operacional para aplicação dos cálculos descritos no *caput*, fica a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação autorizada a aplicar esta forma de cálculo

PROTOCOLO LEGISLATIVO
 PL Nº 1407/04
 FIS. Nº 01 R. LTA

27/04/10h
 11249-50

somente a partir de julho de 1994, permanecendo a correção do período anterior vinculada aos índices de correção monetária da caderneta de poupança.

Art. 3º A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação somente cobrará o resíduo atualizado pelos índices da TR e do indexador a que esta veio a substituir para aqueles adquirentes de moradia própria que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionistas, na forma da Lei Federal nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 4º O resíduo global, assim entendido como a soma dos resíduos mensais, poderá ser amortizado mensal e concomitantemente à cobrança das prestações vincendas.

Parágrafo único. A prestação mensal a ser paga pelo comprador, incluídas as prestações vincendas e parcela do resíduo, não poderá exceder a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, conforme definido no § 5º do art. 22, da Lei Federal nº 8.004/1990.

Art. 5º Havendo saldo residual ao final do contrato não amparado pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, este será repactuado adequando-se o novo prazo de liquidação à capacidade de pagamento do mutuário.

Art. 6º As condições de que trata esta Lei serão oferecidas também aos cessionários, obedecidas às condições de que trata o art. 19 da Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Art. 7º A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação promoverá, mediante rebate no saldo devedor, acerto de contas para todos os mutuários que amortizaram resíduos atualizados monetariamente por meio da aplicação de taxas superiores à variação salarial da categoria.

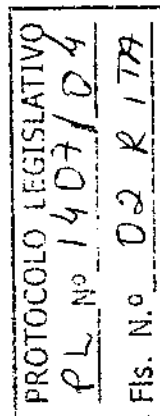
Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto atende cerca de 10.000 mutuários do Sistema Financeiro Hipotecário, no âmbito do Distrito Federal, que formalizaram contrato para aquisição da casa própria, nos idos de 1989, com cláusula de Cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Nessa linha de crédito, em termos gerais, findo o prazo contratual e havendo, ainda, saldo devedor a liquidar (fruto do descasamento entre a correção do saldo devedor, efetivada pelo índice apurado para o reajustamento da caderneta de



2

poupança mais uma taxa de juros que varia entre 3 e 6% ao ano, e a correção das prestações, efetivada nos mesmos índices de correção salarial da categoria do promitente comprador), o FCVS responsabilizar-se-ia pelo pagamento deste saldo ao agente financeiro (no caso, a antiga SHIS e atual IDHAB)

Ocorre que, supostamente, em alguma época do contrato não foi aplicada a correção das parcelas nos mesmos índices utilizados para a correção salarial, o que gerou saldo credor para a SHIS. Segundo a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o fato concentrou-se no ano de 1990, devido a erro nos sistemas operacionais.

Se considerarmos que o erro ocorreu em janeiro de 1990, em tese o mutuário pagou até hoje cerca de 176 prestações (14 anos e 8 meses) a menor e nesse ponto aquiescemos que esta diferença precisa, mesmo por condição contratual, ser cobrada do mutuário, em que pese a não-participação deste para que o erro ocorresse e atingisse tais proporções.

Abnuímos, entretanto, a forma que a Secretaria de Habitação vem promovendo essa cobrança, causante de grande inquietação e angústia nos mutuários e fator principal do aumento da inadimplência, o que é um grande contra-senso.

Na fórmula posta em prática, as diferenças a menor são atualizadas até a presente data pelo índice utilizado para a correção da caderneta de poupança (TR desde 1992). Somadas todas as diferenças mensais atualizadas monetariamente atingimos um montante tal, chamado de resíduo, que deve ser amortizado em 48 meses concomitantemente ao pagamento das prestações vincendas.

O que antes era saldo devedor, a ser coberto pelo FCVS, transforma-se subitamente em resíduo a ser liquidado em 48 meses. Com a ressalva de que a maior parte dos contratos foram formalizados em 1989, com prazo de 300 meses (25 anos), faltando, ainda, 10 anos para liquidação do saldo devedor. Quanta impropriedade:

1) a fórmula de atualização monetária do resíduo faz com que muitos empregados/servidores que não tiveram ou tiveram reajustes ínfimos no período sejam responsabilizados pelo pagamento de uma conta vinculada à variação da inflação, conquanto não haja no contrato quaisquer cláusulas nesse sentido. A propósito, desde julho de 1994, data da criação do Real, a TR já variou acumuladamente cerca de 150%, enquanto várias categorias de empregados/servidores públicos tiveram aumentos desprezíveis;

2) a cobrança concomitante do resíduo e das prestações vincendas inviabiliza o pagamento do boleto, pelo alto valor do resíduo, pela decisão de a sua amortização dar-se em 48 meses, conjugados à absoluta incapacidade financeira dos mutuários - baixa renda, com média salarial até 2 salários mínimos;

PROTÓCOLO LEGISLATIVO
PL No 1407/04
Fls. N.º 03 R17B

3) O fato atenta contra a vontade do Legislador expressa no § 5º do art. 22 da Lei Federal 8.004, de 14 de março de 1990, in verbis:

"Art. 22.

.....
§ 5º A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo."

Em nosso desígnio, propomo-nos a sanar algumas dessas incongruências. A correção monetária do resíduo dar-se-á utilizando-se os mesmos índices utilizados para a correção salarial do mutuário, isentando este de ser penalizado por fato cuja ocorrência não teve responsabilidade.

A cobrança conjunta das prestações vincendas e do resíduo é permitida, desde que mantida a relação prestação/salário da data da formalização do contrato. Nesse caso, findo o contrato, em havendo ainda resíduo (não amparado pelo FCVS), este será amortizado em período compatível com a capacidade de pagamento do mutuário.

Acreditamos que estas correções coadunam-se com o ditame precípua do Sistema Financeiro de Habitação, qual seja, o de oferecer moradia a todos os brasileiros. No curso atual, este preceito está obstruído pela absoluta necessidade de serem executados grande parte dos contratos em virtude de inadimplência não dolosa, mas imperiosa, dada a incapacidade financeira do devedor.

Pelo exposto, solicitamos aos Deputados apoio a esta nossa proposição.

Sala das Sessões,


Deputado CHICO VIGILANTE
Partido dos Trabalhadores

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 1407 / 04
Fls. Nº 04 RITA