

PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2002

(Do Sr. Celso Russomanno)

Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei introduz modificação na Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, no que se refere à responsabilidade de FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais.

Art. 2º Dê-se a seguinte redação ao § 2º do Art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990:

“Art. 3º.....

§ 2º Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em outro contrato, ainda que sejam os mesmos participantes, não será considerado como tendo mais de um financiamento” (NR).

.....

Art. 3º Acrescente-se ao art. 4º da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, os seguintes §§ 5º, 6º e 7º:

“Art. 4º .....

§ 5º Não será considerado como tendo mais de um financiamento o mutuário que, apesar de constar em outros financiamentos, comprovar ter se desvinculado efetivamente desses compromissos, a qualquer tempo, ainda que a respectiva documentação não conte com a interveniência do agente financeiro.

§ 6º Os financiamentos que tenham sido quitados por decurso de prazo, com o cancelamento da respectiva hipoteca já registrado no Cartório de Registro de Imóveis, não serão revistos para efeito de eventual ressarcimento, por parte do mutuário, ao FCVS.

§ 7º Cabe ao FCVS, segundo as normas estabelecidas, a quitação do saldo devedor remanescente de um eventual segundo financiamento de um mesmo mutuário, desde que o primeiro contrato tenha sido quitado sem nenhum ônus para esse Fundo.”

## **JUSTIFICAÇÃO**

Existem hoje, segundo estimativa da ANM – Associação Nacional dos Mutuários, vinculados a diversos agentes financeiros, cerca de 120.000 (cento e vinte mil) contratos de duplo financiamento.

Esses financiamentos não contam com a proteção do FCVS e, por isso, os eventuais saldos devedores remanescentes no final do prazo contratual devem ser quitados pelos próprios mutuários.

No nosso entendimento, esta situação existe porque esses mutuários, leigos em matéria de financiamento do SFH, ao contratarem seus empréstimos, não receberam orientação adequada, inclusive a informação de que era proibido contrair um segundo financiamento no mesmo município.

Apesar disso, é preciso ressaltar que os propósitos do SFH foram respeitados, pois a maioria desses financiamentos se refere a imóveis adquiridos efetivamente para residência do adquirente, da sua família e de seus dependentes.

Não é possível, portanto, que, atualmente, pelo fato de ser considerado um segundo financiamento, venham sendo cobrados desses adquirentes saldos devedores que chegam a duas vezes o preço à vista do imóvel. Nem que esses adquirentes, na maioria aposentados ou à beira da aposentadoria, trabalhadores na faixa dos 50-60 anos, não poucos com problemas de saúde, pensionistas e freqüentemente sem condição de pagar os honorários de um advogado, sejam ameaçados pelos agentes financeiros com a execução judicial e a retomada de seus imóveis.

Por isso, estamos apresentando este projeto de lei que busca, com justiça, amparar, não a totalidade dos contratos do SFH considerados como duplos financiamentos, mas, sim, aqueles formalizados, de fato, dentro dos propósitos do SFH.

No art. 2º deste nosso projeto de lei, procuramos amparar aqueles que, na qualidade de co-devedores, compareceram em mais de um financiamento, situação que não pode configurar como duplo financiamento para efeito do amparo do FCVS.

Ainda nesse sentido, no art. 3º procuramos com o exposto no § 5º amparar aqueles mutuários que, por qualquer motivo, não conseguiram vender o primeiro imóvel dentro do prazo estipulado de 180 dias, e, também, aqueles que venderam não o primeiro financiamento, mas o segundo, ou ambos, ainda que essas vendas tenham sido formalizadas mediante contratos chamados “de gaveta”, sem registro e sem a anuência do agente financeiro.

Já o § 6º visa proteger aqueles mutuários cujos financiamentos já se encerram, contando, inclusive, com o cancelamento da hipoteca, de forma a impedir que os mesmos sejam passíveis de qualquer recálculo com vistas a eventual ressarcimento, por parte desses mutuários, ao FCVS.

Finalmente, o § 7º diz respeito ao mutuário que perdeu a proteção da Portaria PGFN/CAF nº 210/04/1997, do Banco Central. O art. 1º (inciso II, § 1º, alíneas a e b) dessa Portaria, que não foi incorporada à Lei nº 10.150/2000,

garantia a cobertura, pelo FCVS, do saldo remanescente de um segundo imóvel, se a quitação do primeiro tiver ocorrido sem ônus para o FCVS, como, por exemplo, em decorrência de sinistros relativos ao imóvel, à invalidez permanente ou morte do mutuário, situações em que a seguradora arcou com a quitação do financiamento.

Contamos com o apoio de nossos pares para a aprovação deste nosso projeto de lei.

Sala das Sessões, em                      de                      de 2002

Deputado CELSO RUSSOMANNO