

Em ^{LIDO} 02/04/08
Costa
Assessoria de Plenário

MENSAGEM
N.º 085 /2008-GAG

Brasília, 02 de abril de 2008.

Senhor Presidente,

Ac Protocolo Legislativo para registro e, em
seguida, à CEOF, CAF e CCT
Em 03/04/08

Regina Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria de Plenário

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Casa o anexo projeto de lei que dispõe sobre a aplicação de descontos no saldo devedor dos financiamentos dos mutuários que fazem parte da Carteira de Crédito Imobiliária do Distrito Federal.

Para tanto, oportuno expender as considerações adiante alinhadas, que buscam, com a brevidade de rigor, justificar a propositura ora encaminhada.

O objetivo primordial do SFH – Sistema Financeiro da Habitação, criado por proposição do Governo Federal consistia, e ainda consiste na facilitação à aquisição da casa própria para população de baixa renda. No Governo do Distrito Federal não foi diferente, desde a criação da SHIS, passando pelo IDHAB, SEDUH, SEDUMA e a atual CODHAB, a política habitacional sempre esteve voltada ao interesse social - famílias de baixa renda.

O desenho inicial do Sistema parecia simples: todo cidadão que recebia um empréstimo para aquisição do imóvel, deveria devolver o valor do financiamento atualizado, possibilitando que outro cidadão pudesse, também, participar do sistema. Neste raciocínio, não há como discordar do objetivo, da boa intenção do sistema e da pretensão de solucionar o problema da habitação.

Excelentíssimo Senhor
Deputado ALÍRIO NETO
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 780 / 08
Fls. Nº 01

ASSESSORIA DE PLENÁRIO
Recbi em 02/4/08 às 12:00
ROGÉRIO 11714
Assinatura Matrícula

Ocorre que as adversidades da macroeconomia dificultaram a aquisição da tão sonhada casa própria. Até hoje, o mercado de crédito imobiliário ainda se recupera dos problemas que surgiram das políticas econômicas - Plano Cruzado, Bresser e Verão, que agrediram frontalmente os financiamentos habitacionais, provocando a injustiça social atual. Os impactos destes planos econômicos foram avassaladores, o compasso do binômio prestação-saldo devedor foi o principal atingido, provocando inevitável desalinhamento da equação financeira do contrato.

Na realidade, o Sistema Financeiro da Habitação não cumpriu seu papel social. Com as crises econômicas dos últimos 30 anos, as prestações mensais em determinados períodos foram majoradas acima do nível dos aumentos salariais, colocando o consumidor habitacional em descompasso, abrindo um verdadeiro dilema: ou reduz o bem estar de sua família, cortando gastos até com alimentação, ou tenta manter em dia as prestações mensais do financiamento para não perder o imóvel.

Esta realidade assola milhares de mutuários brasileiros, aproximadamente 9.000 famílias e o panorama atual da carteira é desolador.

De fato, dos 8.820 contratos em fase de amortização, apenas 1.767 mutuários conseguem manter em dia suas prestações, restando, portanto, 7.053 mutuários em fase de amortização inadimplentes (80% de inadimplência). Sem contar que ainda existem cerca de 25.000 contratos da Carteira Imobiliária que ainda não foram depurados (inseridos no sistema), e, por conseguinte, também serão contemplados pelos efeitos da proposição ora encaminhada.

Em outro giro, em nome do princípio da economicidade, que o administrador público sempre deve avaliar a relação custo-benefício no emprego dos recursos públicos, é imperioso salientar que a arrecadação mensal média da carteira gira em torno de R\$ 750.000,00, considerando nessa cifra as prestações mensais, eventuais amortizações extraordinárias e liquidações antecipadas. Se compararmos unicamente com os custos funcionais, que representam em torno de R\$1.000.000,00 por mês, sem consideramos os custos operacionais e logísticos, de plano, percebemos que a carteira é deficitária, ou seja,

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 788 / 08
Fis. Nº 02



gasta bem mais de R\$ 1.000.000,00 para manter a arrecadação de aproximadamente R\$ 750.000,00.

Considere-se, ainda, o gasto mensal aproximado de R\$ 1.300.000,00 referente a prestação dos contratos de empréstimos adquiridos desde o extinto BNH (incorporado a Caixa Econômica), para construção dos imóveis aos mutuários finais desta carteira, teremos o gasto mensal de mais de R\$ 2.300.000,00 para arrecadar os mínimos R\$ 750.000,00. Ou seja, o custo mensal aproximadamente de R\$1.550.000,00 que se projetados até 2014 (decurso da maioria dos contratos) representam um gasto total de R\$ 111.600.000,00.

Como é sabido, o atual Governo do Distrito Federal não tem poupado esforços para promoção do bem estar social. A habitação, que transcende em muito o conceito de moradia, é sem dúvida um importante fator de promoção social, pois possibilita melhoria na qualidade de vida das pessoas, é um elemento chave para o pleno exercício da cidadania, quem tem sua casa tem, entre outras coisas, maiores possibilidades de exercer um papel digno na sociedade. Neste sentido, o projeto de lei, ora encaminhado, tornará possível a outorga de 9.000 escrituras definitivas a sociedade brasileira de baixa renda.

Há de se aditar ainda que, uma vez efetivadas as liquidações, e, por conseguinte, as respectivas habilitações ao Fundo de Compensação das Variações Salariais, haverá, após a homologação dos créditos, a redução proporcional dos custos em relação à Caixa Econômica (R\$ 1.300.000,00 acima mencionado). Ademais, além de uma significativa redução dos gastos públicos com a máquina administrativa, teremos a redistribuição dos servidores públicos (da área habitacional) para outros órgãos do Governo do Distrito Federal.

Vale destacar, caso seja aprovado o Projeto de Lei em comento, que a oportunidade para liquidação dos financiamentos será ímpar, pois o restante da Carteira deverá ser comercializada, e com certeza os eventuais compradores serão mais austeros em relação à exorbitante inadimplência.

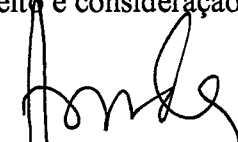
Em cumprimento ao disposto no artigo 14 da Lei Complementar n.º 101, de 4 de maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, faz-se anexar a esta mensagem o impacto financeiro da presente proposta.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PC Nº 788 / 08
Fis. Nº 03 / 8



Ressalta-se, por fim, que a medida por ser de grande relevância social, voltada às populações de baixa renda, carece de especial atenção dessa Casa Legislativa.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e ilustres Pares, protestos do mais elevado respeito e consideração.



JOSÉ ROBERTO ARRUDA
Governador do Distrito Federal

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 788 / 08
Fis. Nº 04

PROJETO DE LEI Nº
(Autoria do Poder Executivo)

Dispõe sobre descontos sobre o saldo devedor dos financiamentos dos mutuários que fazem parte da Carteira de Crédito Imobiliária do Distrito Federal.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder descontos aos mutuários que fazem parte da Carteira de Crédito Imobiliária do Distrito Federal.

Art. 2º Os descontos de que trata o *caput* deste artigo incidirão sobre a soma dos valores provenientes do saldo devedor teórico do contrato; das prestações em atraso; da atualização monetária; das confissões de dívidas; dos acordos administrativos; das diferenças de prestações pagas a menor; e das taxas administrativas incidentes no contrato.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- a) Mutuário rigorosamente em dia: aquele que estiver adimplente a mais de 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.
- b) Saldo devedor teórico: valor encontrado num determinado momento, levando-se em consideração que todas as prestações do financiamento tenham sido pagas rigorosamente em dia;
- c) Prestações em atraso: valor principal de amortização acrescido de juros e acessórios (Seguro de Morte e Invalidez Permanente, Danos Físicos no Imóvel e demais taxas), corrigido pelo mesmo índice contratual;
- d) Confissões de Dívida: os valores confessados pelos mutuários referentes a isenção de juros e multas nas prestações em atraso;

Art. 3º O mutuário ficará isento de juros de mora e contratual, incidentes sobre as prestações em atraso, quando da aceitação dos termos desta Lei.

JA

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 788 / 08
Fis. Nº 05

Art. 4º Os descontos de que trata o *caput* do artigo anterior incidirão nas seguintes proporções:

I – 95% (noventa e cinco por cento) para os mutuários que estão rigorosamente em dia; e

II – 80% (noventa por cento) para os mutuários inadimplentes.

Art. 5º O mutuário que tiver o financiamento vinculado ao Fundo de Compensações Salariais – FCVS deverá apresentar a documentação exigida para que ocorra a devida habilitação junto ao Fundo, em conformidade com o que dispõe a Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Art. 6º Não se aplicam os termos desta Lei aos imóveis comerciais.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 60 (sessenta) dias.

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

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

