

PUBLICADO DOC. 31/03/2006, PÁG. 80 C.1,2 e 3.

PARECER Nº 96/06 DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0480/2004.

A presente proposição do Vereador Dalton Silvano, dispõe sobre a autorização concedida à COHAB para emissão, durante prazo determinado, de boletos de prestação mensal, no valor diferenciado em relação ao valor nominal da prestação decorrente de cláusula contratual ou de acordo pactuado, e dá outras providências.

Pois bem, como bem ventilado o parecer do Nobre Relator, Vereador José Police Neto, in verbis: "Ressalta-se que as propostas de renegociações de dívidas apresentadas pela COHAB-SP não atendem as possibilidades de adimplemento dos mutuários, e com isso, os mesmos acabam sofrendo com ações na justiça visando a retomada do imóvel".

Com razão.

Nesse sentido, estudos apontam para uma taxa de inadimplência de aproximadamente 70% dos compromissários compradores ativos. Ora, há contratos onde não existem a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais e a responsabilidade pelos saldos existentes é atribuída aos compromissários compradores, conseqüentemente restando o saldo devedor muito exorbitante em relação aos valores de mercado dos imóveis.

Não obstante, embora reconhecendo o meritório propósito do projeto em tela, essa solução seria mais um dos remédios ineficazes para sanarmos os problemas financeiros da COHAB-SP e a inadimplência dos compromissários compradores, haja vista que trata-se de uma medida provisória e de curto prazo não auxiliando muito em nada.

No mérito, a COHAB-SP, constituída pela Lei n.º 6738 de 16 de novembro de 1965, tem por finalidade a contribuição do município na solução do problema da habitação, onde suas atividades giram dentro do escopo do Sistema Financeiro de Habitação para aquisição da casa própria, com espeque no inciso II, do artigo 8º, da Lei Federal n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Em assim sendo, ao examinarmos a propositura no aspecto econômico-financeiro, ela se contrapõe às diretrizes esculpidas nos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, onde a COHAB-SP na prerrogativa de agente financeiro está vinculada por lei, cujos recursos por esta investidos são derivados principalmente do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço "FGTS".

Outrossim, a medida ao prescrever um valor ínfimo que nada resolverá, ao não ser aumentar mais as taxas de juros e encargos, poderá gerar uma inadimplência ainda maior findo prazo estipulado no projeto, ocasionando "calotes" ou atrasos aos repasses de recursos garimpados do FGTS e na pior hipótese, um futuro bloqueio de repasses do Fundo de Participação dos Municípios à Prefeitura de São Paulo, agravando o endividamento do Município. Portanto, diante do acima exposto, sou contrário à aprovação do presente projeto.

É como voto.

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, 08/03/06

Arselino Tatto

Milton Leite

Paulo Frange

Russomanno

Paulo Fiorilo

VOTO VENCIDO DO VEREADOR JOSÉ POLICE NETO AO PROJETO DE LEI Nº 0480/2004.

O projeto em epígrafe, de autoria do Nobre Vereador Dalton Silvano, dispõe sobre a autorização concedida à Companhia Metropolitana de Habitação - Cohab para emissão, durante prazo determinado, de boletos de prestação mensal, no valor diferenciado em relação ao valor nominal da prestação decorrente de cláusula contratual ou de acordo pactuado, e dá outras providências.

A presente propositura visa conceder autorização para que a Cohab possa cobrar uma prestação mensal provisória no valor de R\$ 70,00 (setenta reais) junto aos mutuários dos conjuntos habitacionais Adventista, Barro Branco, Castro Alves, Cintra Gordinho, Inácio Monteiro, Jardim Antártica, Jardim Educandário, Parque Fernanda, Raposo Tavares, Santa Etelvina, Sítio Conceição, Teotônio Vilela, bem como os empreendimentos denominados "Renda Popular", mediante emissão de boletos/recibos de cobrança.

Por fim, o valor cobrado será usado para abater o saldo devedor dos mutuários e a adesão é facultativa.

Este é o projeto.

Inicialmente, a propositura foi encaminhada à Comissão de Constituição e Justiça tendo recebido manifestação pela legalidade da matéria.

Dando seqüência ao processo legislativo, foi o projeto encaminhado à apreciação da Comissão de Administração Pública que exarou manifestação favorável, fundada no interesse público.

A proposição foi então remetida ao exame desta Comissão de Finanças e Orçamento, para ser apreciada quanto aos aspectos financeiro-orçamentários.

Ressalte-se que as propostas de renegociações de dívidas apresentadas pela Cohab-Sp não atendem as possibilidades de adimplemento dos mutuários, e com isso, os mesmos acabam sofrendo com ações na justiça visando à retomada do imóvel.

E, por outro lado, ainda, a Cohab-Sp vem lutando contra a falta de recursos, tendo sua capacidade para empreender novas unidades habitacionais reduzidas em virtude do índice elevado de inadimplência dos seus mutuários.

Dessa maneira, vimos que o Autor do Projeto de Lei em questão apresentou a presente propositura visando resguardar não somente o direito de propriedade garantido pela nossa Carta Magna, como também, facultar aos mutuários regularizar suas dívidas junto à Cohab-Sp, para que a mesma possa prosseguir com as suas obras.

Sendo assim, na qualidade de relator designado e sob os aspectos que nos compete analisar, manifestamos favoravelmente a esta propositura, pois, verificamos que a proposta contém todos os requisitos necessários à sua apreciação, não havendo possibilidade de que sua conversão em lei produza nenhum impacto financeiro-orçamentário. Entretanto, a fim de adequar o projeto à melhor técnica de elaboração legislativa, apresentamos a seguinte emenda substitutiva:

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 0480/2004

Dispõe sobre a autorização concedida à COHAB para emissão, durante prazo determinado, de boletos de prestação mensal, no valor diferenciado em relação ao valor nominal da prestação decorrente de cláusula contratual ou de acordo pactuado, bem como sobre a suspensão da cobrança de dívida existente e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO decreta:

Artigo 1º - Fica a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – autorizada a efetuar pelo prazo de 12 (doze) meses a cobrança de uma prestação mensal provisória com valor mínimo de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e máximo de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) para os mutuários dos empreendimentos denominados “Renda Popular” e, com valor mínimo de R\$ 151,00 (cento e cinquenta e um reais) e máximo de R\$ 300,00 (trezentos reais) para os mutuários dos empreendimentos denominados “Renda Média”, nos contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1988, mediante emissão de boletos/recibos de cobrança.

§ 1º - O disposto no “caput” deste artigo não se aplica aos casos em que o valor nominal da prestação, decorrente de cláusula contratual ou acordos de renegociação, seja inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais) para os mutuários dos empreendimentos denominados “Renda Popular” ou inferior a R\$ 151,00 (cento e cinquenta e um reais) para os mutuários dos empreendimentos denominados “Renda Média”.

§ 2º - O valor da prestação mensal provisória de que trata o “caput” deste artigo será fixado em função da renda familiar do “mutuário ou morador” e do valor declarado pelo próprio “mutuário ou morador” informando o quanto pode pagar mensalmente, sem comprometer a subsistência sua e de sua família.

Artigo 2º - O prazo estabelecido no artigo 1º poderá ser renovado pelo Poder Executivo Municipal, por igual período, tantas vezes quantas forem necessárias, para a solução definitiva do problema.

Artigo 3º - Serão beneficiados por esta lei, os mutuários e/ou ocupantes dos Conjuntos Habitacionais: Adventista, Barro Branco, Castro Alves, Cintra Gordinho, Inácio Monteiro, Jardim Antártica, Jardim Educandário, Parque Fernanda, Raposo Tavares, Santa Etelvina, Sítio Conceição, Teotônio Vilela, Brás, Bresser, Carrão, Heliópolis e Jabaquara.

Parágrafo único – Fica a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP – autorizada a estender os benefícios desta lei para mutuários e/ou ocupantes de conjuntos habitacionais denominados “Renda Popular” e “Renda Média”, não elencados no “caput” deste artigo.

Artigo 4º - Os pagamentos das prestações efetuados, na forma desta lei, serão deduzidos dos saldos devedores dos mutuários.

Artigo 5º - Fica a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, autorizada a suspender a cobrança da dívida do “mutuário ou morador”, comprovada uma ou mais das seguintes situações:

I. A dívida consolidada foi gerada pela inadimplência do mutuário originário do primeiro contrato firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, porém, o atual morador é um “adquirente comprador” da unidade habitacional por contrato de gaveta e/ou procuração ou é um “ocupante” assim denominado em decorrência de ter adquirido a unidade habitacional por meio de relação comercial ou sucessão familiar, não oficializada.

II. A dívida consolidada é superior ao preço atual da unidade habitacional; ou, ainda que inferior ao preço atual da unidade habitacional, é composta pela cobrança da correção monetária e/ou cobrança dos juros de mora incidentes sobre prestações cujos valores superaram a 30% (trinta por cento) da renda familiar mensal do mutuário.

III. A dívida consolidada foi gerada pelo descompasso entre a correção do saldo devedor e a evolução salarial do mutuário, uma vez que os índices monetários aplicados na correção do saldo devedor do contrato foram superiores aos índices monetários aplicados sobre o salário do mutuário.

IV. A dívida consolidada foi gerada pelo mutuário originário, detentor do primeiro contrato com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, porém, dada sua renda familiar o mutuário não reúne condições financeiras para assumir o compromisso de pagar as prestações do parcelamento da dívida.

Artigo 6º - Durante o período em que permanecer a cobrança das prestações fixadas na forma desta lei, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP deverá promover um processo de renegociação da dívida consolidada junto ao Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, Ministério do Planejamento da República, Caixa Econômica Federal, Tribunal de Contas e Secretaria de Planejamento do Município de São Paulo, bem como perante todos os órgãos públicos, nos diversos níveis, pleiteando para os mutuários e moradores das unidades habitacionais da COHAB/SP os mesmos benefícios jurídicos, contábeis e financeiros, conquistados para os mutuários de outras Cohab's, bem como para os mutuários da Caixa Econômica Federal, no plano nacional.

Artigo 7º - Fica a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP - autorizada a transferir a cobrança da dívida, desde que aceita pelo "mutuário ou morador", para o fim do contrato principal na forma da legislação em vigor.

Artigo 8º - Durante o período de 12 (doze) meses de que trata o art. 1º, a Companhia Metropolitana de São Paulo – COHAB/SP não ingressará em juízo com novas medidas judiciais que objetivem a retomada dos imóveis de que trata esta lei, bem como deverá propor em juízo a suspensão de processos judiciais que tenham por finalidade a retomada desses imóveis.

Parágrafo Único – A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP, desde que haja anuência do ocupante, manterá em andamento, bem como poderá intentar novas ações judiciais de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse em face do primeiro adquirente, para fins exclusivos da regularização da atual ocupação.

Artigo 9º - A adesão pelo benefício de que trata esta lei, no tocante ao pagamento de uma prestação provisória fixada entre R\$ 50,00 (cinquenta reais) e R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) para os mutuários dos empreendimentos denominados "RENDA POPULAR" e, entre R\$ 151,00 (cento e cinquenta e um reais) e R\$ 300,00 (trezentos reais) para os mutuários dos empreendimentos denominados "Renda Média" é facultativa ao mutuário.

Artigo 10º - A opção pelo benefício de que trata esta lei implica na pontualidade do pagamento das prestações, de tal modo que o atraso consecutivo de três ou mais prestações acarretará na perda do direito ao benefício.

Artigo 11º - A regulamentação desta lei ficará a cargo do Poder Executivo Municipal.

Artigo 12º - As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 13º - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das sessões, 08 de março de 2006.

José Police Neto

Juscelino Gadelha

Marta Costa