



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

MENSAGEM Nº 60/98.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR GOVERNADOR DO ESTADO.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA, comunica a Vossa Excelência que promulgou a Lei nº 793, de 23 de novembro de 1998, nos termos do § 7º, do Art. 42, da Constituição Estadual.

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA, 23 de novembro de 1998.



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências.

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA, decreta:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a adequação das prestações mensais dos Conjuntos Habitacionais Marechal Rondon, Mário Andreazza, Nova Esperança, Pimenta Bueno I, Pimenta Bueno II, Floresta I, Floresta II, Floresta III, Saul Bennesby I, Saul Bennesby II, Rolim de Moura I, Rolim de Moura II, Jardim Aripuanã e Espigão do Oeste, às condições sócio-econômicas de seus mutuários, podendo aquelas sofrerem uma redução de até 80% (oitenta por cento) de seus valores.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a renegociar saldos devedores dos mutuários ou ocupantes dos imóveis, com uma redução de até 50% (cinquenta por cento), quando tratar-se de transferência de contrato do anterior para o atual, excetuando-se os mutuários do Conjunto Habitacional Pimenta Bueno II.

Parágrafo único - Para o benefício citado no "caput" deste artigo, a renegociação deverá ser enquadrada nos termos da Lei Federal nº 8.692, de 26 de julho de 1993 e seus regulamentos, bem como no previsto na Medida Provisória nº 1635/17, de 13 de janeiro de 1998.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a criar, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, o "Programa de Ocupação Social com Opção de Compra - POC", que terá como principal objetivo formalizar a ocupação dos imóveis não comercializados nos diversos conjuntos habitacionais no Estado, sob a administração da Empresa.

Art. 4º - A dívida imobiliária vencida dos mutuários poderá ser refinanciada junto a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, pelo prazo de até 36 (trinta e seis) meses.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a adotar as medidas destinadas a



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

reduzir as taxas de comercialização e transferência dos imóveis dos conjuntos habitacionais vinculados à Empresa.

Art. 6º - Só poderão usufruir dos benefícios desta Lei os mutuários adimplentes com a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO ou que tenham renegociadas as suas dívidas imobiliárias.

Art. 7º - O Poder Executivo, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, regulamentará a presente Lei, no que for necessário, para o seu fiel cumprimento.

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

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

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA, 10 de novembro de 1998.



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

MENSAGEM Nº 57/98.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR GOVERNADOR DO ESTADO.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA, encaminha a Vossa Excelência para promulgação, nos termos do § 5º do Art. 42 da Constituição Estadual, o incluso autógrafo do Projeto de Lei que “Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências”.

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA, 10 de novembro de 1998.



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

MENSAGEM Nº 022 , DE 08 DE JUNHO DE 1998.

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA,

A par de atenciosos cumprimentos e considerando o movimento de greve dos servidores dessa Casa de Leis, o qual impede o trâmite dos procedimentos legislativos normais, como também, considerando que cabe ao administrador rever seus atos, levo ao conhecimento de Vossas Excelências que, nos termos do art. 65, inciso VI, da Constituição Estadual, votei totalmente o Projeto de Lei que " Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências", o qual foi encaminhado a este Executivo, com a Mensagem nº 024/98, de 15 de maio de 1998.

Senhores Deputados, a Companhia de Habitação Popular de Rondônia- COHAB-RO, é uma sociedade de economia mista e, portanto, se sujeita aos preceitos de ordem legal inseridos na Lei das Sociedades Anônimas.

Como sociedade constituída e de acordo com seus estatutos sociais, deve atender ao seu objeto, sem contudo, desviar-se da legislação que rege as instituições financeiras congêneres.

1 - A Resolução nº 67, de 12 de maio de 1992, que regulamenta a constituição e manutenção de credenciamento das COHABs. como agentes financeiros, para operar recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS, dispõe, como obrigação do acionista majoritário:

a) - aportar recursos para despesa de custeio quando as receitas operacionais se mostrarem insuficientes;

b) - responder solidariamente pela dívida da entidade perante o agente operador do FTGS (Caixa Econômica) na forma da lei;

c) - cobrir perdas operacionais de modo a não comprometer o equilíbrio econômico-financeiro da entidade.

A par das responsabilidades acima elencadas, cumpre-me, evidenciar de forma precisa as penalidades prescritas na mesma Resolução do Conselho Curador:

Por este meio:

A infração dos preceitos legais, regulamentares, contratuais ou de qualquer natureza existentes em suas relações com a entidade credenciadora e com

1.000.000 no Diário Oficial
nº 4016 de dia 08/06/98



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

o agente operador do FGTS (Caixa Econômica), sujeitará o agente financeiro (COHAB) e seus diretores às penalidades a seguir indicadas, aplicáveis pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo da apuração das responsabilidades civil e criminal cabíveis:

- advertência;
- multa pecuniária variável;
- inabilitação, temporária ou permanente, para o exercício de cargos;
- intervenção;
- descredenciamento;
- liquidação ou dissolução.

Assim, há pois, que evidenciar que as relações entre os Agentes Financeiros (COHABs.) e mutuários, devem necessariamente obedecer as normas baixadas pelo Sistema Financeiro de Habilitação-SFH e, por tais razões é que a revisão do contrato visa, tão-somente, adequar as relações erigidas às situações que derivem plausibilidade e racionalidade, declarando-se nulas as cláusulas e condições que determinam os reajustes das prestações pelo que “instituiu a Equivalência Salarial como critério de reajuste das prestações”, dentre outros, a saber:

“Art. 9º - Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente.”

§ 1º - Não será considerada, para efeitos de reajuste das prestações, a parcela de percentual de aumento salarial da categoria profissional que exceder, em 7 (sete) pontos percentuais, à variação da UPC em igual período.

§ 2º - O reajuste da prestação ocorrerá no segundo mês subsequente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo, ou convenção coletivos de trabalho, ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria ou nos casos dos aposentados, de pensionistas e de servidores públicos, ativos e inativos, no segundo mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários, respectivamente.

§ 3º - Sempre que da lei, do acordo ou convenção coletivos de trabalho, ou da sentença normativa não resultar percentual único de aumento dos salários, para uma mesma categoria profissional, caberá ao BNH estabelecer o critério de reajustamento das prestações aplicável ao caso, respeitados os limites superior e inferior dos respectivos reajustes.



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

§ 4º - Os adquirentes de moradia própria que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionados, com contratos firmados a partir de 01.01.1985, terão suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário mínimo, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.

Outra não é a orientação, também, no tocante à necessidade da prevalência do PES em contratos do SFH, conforme se constata pelo que dispõe o Decreto-Lei nº 2.284, de 10 de março de 1986, em seu art. 10, § 1º, quando determina que:

“Art. 10 (...)

§ 1º - Em nenhuma hipótese a prestação do Sistema Financeiro da Habitação será superior à equivalência salarial da categoria profissional do mutuário.”

Nesse sentido, também é preservada essa premissa na recente Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, antes referida, que “define planos de reajustamentos dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do SFH”, que em seu art. 8º expressamente dispõe:

“Art. 8º - No PES o encargo mensal, conforme definido no parágrafo único do art. 2º, desta Lei, acrescido do Coeficiente de Equiparação Salarial-CES, será reajustado no mesmo percentual e a mesma periodicidade dos aumentos salariais da categoria profissional do mutuário, aplicável no mês subsequente ao de competência do aumento salarial.

ADMINISTRADOR REGULARMENTE CONSTITUÍDO

Sociedades anônimas

Nas sociedades anônimas, o art. 138 da Lei 6.404/76 atribuiu a administração ao Conselho de Administração e à Diretoria, ou somente à Diretoria:

“Art. 138 - A administração da companhia competirá, conforme dispuser o estatuto, ao Conselho de Administração e à Diretoria, ou somente à Diretoria.

§ 1º - O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação da companhia privativa dos diretores.

§ 2º - As companhias abertas e as de capital autorizado terão obrigatoriamente Conselho de Administração.”



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA GOVERNADORIA

Considera-se a administração, portanto, conforme observa-se no § 1º do artigo supramencionado, no sentido direto e objetivo de direção efetiva e representação.

Conselho de Administração é definido como órgão de deliberação colegiada, deixando a representação privativamente para a Diretoria e esta, quando não regulada no Estatuto ou pelo Conselho de Administração, competirá a qualquer diretor (art. 144 da Lei nº 6.404/76).

A Diretoria é um órgão obrigatório em todas as companhias e seus membros têm funções estatutárias que devem individualmente cumprir. Como estabelece expressamente a lei, a Diretoria não é um órgão colegiado, mas nada impede que algumas decisões sejam tomadas conjuntamente pelos diretores.

Os diretores exercem tanto as funções de gestão como as de representação da sociedade, conforme dispuser o estatuto social de cada uma delas.

Deve-se observar ainda, relativamente aos diretores, que estes podem ou não ser acionistas, e que são eleitos e não contratados.

Os diretores são eleitos pelo Conselho de Administração, quando este existir, pela assembléia-geral ou pelos acionistas.

Conforme determina a lei, os poderes de representação da sociedade cabem exclusivamente aos diretores, que manifestam a vontade social perante terceiros eficazmente. Trata-se de representação orgânica.

O Conselho de Administração, por outro lado, é um órgão de deliberação colegiada investido do poder de deliberar sobre assunto da administração social. É um órgão necessário nas sociedades de economia mista, nas companhias abertas e nas que adotam o regime de capital autorizado.

Como órgão colegiado, o Conselho de Administração funciona mediante convocação, quorum de instalação e de deliberação, e suas decisões são tomadas por maioria de votos individuais. A vontade isolada de um conselheiro não é eficaz.

DA RESPONSABILIDADE

A palavra responsabilidade decorre dos vocábulos responsável, responder, do latim "respondere."

"A responsabilidade, portanto, em ampla significação, revela o dever jurídico, em que se coloca a pessoa, seja em virtude de contrato, seja em face de fato ou omissão que lhe seja imputado, para satisfazer a prestação convencionada ou para suportar as sanções legais, que lhe são impostas."



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

Vale observar que quando a responsabilidade decorre de ato próprio, temos a chamada responsabilidade direta; quando resulta de ato ou fato alheio, temos a responsabilidade indireta.

Convém recordar o art. 158 da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas) para que se possa prosseguir neste estudo direcionado à responsabilidade no campo societário.

Art. 158 – O administrador não é pessoalmente responsável pelas obrigações que contrair em nome da sociedade e em virtude de ato regular de gestão; responde, porém, civilmente, pelos prejuízos que causar, quando proceder:

I - dentro de suas atribuições ou poderes, com culpa ou dolo;

II – com violação da lei ou do estatuto.

§ 1º - O administrador não é responsável por atos ilícitos de outros administradores, salvo se com eles for conivente, se negligenciar em descobrir-los ou se, deles tendo conhecimento, deixar de agir para impedir a sua prática. Exime-se a responsabilidade o administrador dissidente que faça consignar sua divergência em ata de reunião do órgão de administração ou, não sendo possível, dela dê ciência imediata e por escrito ao órgão da administração, ao conselho fiscal, se em funcionamento, ou à assembleia-geral.

§ 2º - Os administradores são solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados em virtude do não-cumprimento dos deveres impostos por lei para assegurar o funcionamento normal da companhia, ainda que, pelo estatuto, tais deveres não caibam a todos eles.

§ 3º - Nas companhias abertas, a responsabilidade de que trata o § 2º ficará restrita, ressalvado o disposto no § 4º, aos administradores que, por disposição do estatuto, tenham atribuição específica de dar cumprimento a tais deveres.

§ 4º - O administrador que, tendo conhecimento do não-cumprimento desses deveres por seu predecessor, ou pelo administrador competente nos termos do § 3º, deixar de comunicar o fato à assembleia-geral, tornar-se-á por ele solidariamente responsável.

§ 5º - Responderá solidariamente com o administrador quem, com o fim de obter vantagem para si ou para outrem, concorrer para a prática de ato com violação da lei ou do estatuto.

RT-740 – JUNHO DE 1997 – 86º ANO

steris:

“a infringência da lei prescinde da caracterização da culpa, porque a ninguém é lícito desconhecê-la, consoante o art. 3º da LICC.”



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

O mesmo princípio aplica-se, obviamente, ao administrador com respeito ao estatuto da companhia”.

Podemos concluir que, como regra geral, a responsabilidade do administrador de sociedade anônimas e sociedades por quotas de responsabilidade limitada é subjetiva, dependendo portanto do elemento culpa, mas que há divergência na doutrina sobre a necessidade de tal elemento nos casos em que o administrador proceder a violação da lei ou do estatuto.

Esta responsabilidade esta inserida no Estatuto, no Capítulo IV – Da Administração, art. 15, § 4º, que preceitua:

“Art. 15 (...)

§ 4º - Os administradores são responsáveis pelos prejuízos que causarem, em virtude de qualquer infração à lei, ao Estatuto e ao Regimento, mas não respondem, pessoalmente, pelas obrigações que contraírem em nome da Companhia e em virtude de ato regular de gestão.”

Responsabilidade objetiva dos administradores de instituições financeiras

Também, no que diz respeito aos administradores de instituições financeiras, nos termos da Lei nº 6.024/74, a responsabilidade dos administradores é considerada objetiva.

É importante esclarecer que somente para os fins da Lei nº 6.024/74, que cuida da indisponibilidade dos bens dos administradores de instituições financeiras no caso de liquidação extrajudicial, é possível considerarmos a responsabilidade de tais administradores como sendo objetiva, e ainda assim, tal posição recebe algumas críticas.

Com efeito, na Lei nº 4.595/64, também conhecida como lei da reforma bancária, que trata, entre outros assuntos de extrema importância, temos um caso claro de responsabilidade subjetiva, ou seja, conforme afirma Luiz Alfredo Paulin, não existe responsabilidade objetiva decorrente da Lei nº 4.595/64.

A esteira doutrinária acredita que temos um caso de responsabilidade objetiva dos administradores de instituições financeira. Segundo esta corrente, da interpretação lógica da Lei nº 6.024/74, que revogou todos os diplomas legais anteriores (entre eles a Lei nº 1.808/53 que estabelecia a responsabilidade subjetiva dos administradores de bancos), apesar da mesma não fazer menção expressa à teoria do risco, é possível chegar à conclusão de que a responsabilidade objetiva é a vontade de seu legislador.

Existe uma série de críticas feitas a este entendimento, rebatendo a tese da responsabilidade objetiva, dizendo que não é tão fácil aceitar que essa



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

responsabilidade tenha sido adotada pela legislação brasileira. "O argumento de que, tendo o legislador silenciado sobre a menção da culpa, quis por isso adotar a teoria objetiva, desprezando a subjetiva, no mínimo prova demais, pois, utilizando-se de uma técnica de interpretação atualizada, não de procurar a intenção do legislador, mas, "a mens legis" ou "ratio legis", decorrente da estrutura e da função da norma, vista em caráter sistemático, pode-se chegar a conclusão oposta, já que o sistema geral da responsabilidade do direito brasileiro se assenta na culpa, sendo a responsabilidade objetiva adotada em caráter excepcional.

A Carta Política de 1988, em seu art. 173, § 5º, estabelece que:

"Art. 173 (...)

§ 5º - A lei, sem prejuízo da responsabilidade individual dos dirigentes da pessoa jurídica, estabelecerá a responsabilidade desta, sujeitando-a às punições compatíveis com sua natureza, nos atos praticados contra a ordem econômica e financeira e contra a economia popular."

Independente desta disposição constitucional, aplica-se aos dirigentes das COHABs., no que couber a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define os crimes contra o sistema financeiro nacional, e dá outras providências.

Dentro desta lógica é que se enquadra a Companhia de Habitação Popular de Rondônia-COHAB-RO, levando-se em consideração que foi criada para atender um serviço público voltado para o "social". Como já dito, é de competência da União, dos Estados e dos Municípios, promoverem a política, metas e programas habitacionais. Esta imposição deriva da própria Constituição Federal.

A Companhia em apreço, como entidade da administração indireta, voltada para fins sociais, não pode visar lucros. Deve manter-se através da cobranças de taxas, ou seja de administração de obras ou de comercialização. Seus compromissos para com o Sistema Financeiro Habitacional, sempre e necessariamente terão que ter a aquiescência do Estado e, este, na qualidade de "Acionista Majoritário", propagador da política habitacional no seu âmbito, prestará as garantias necessárias para realização dos objetivos fins, para que foi criada.

Da mesma forma, não poderá o acionista majoritário, através de uma lei estadual, alterar os contratos já firmados com os mutuários, vez que contraria as normas do próprio Sistema Financeiro Habitacional.



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

Pelo exposto e dado ao caráter inconstitucional da matéria, confiante de que as superiores razões do presente veto total encontrarão ressonância na elevada capacidade de discernimento dos doutos representantes dessa Augusta Casa Legislativa e, portanto sua consequente aceitação e aprovação, antecipo sinceros agradecimentos e subscrevo-me com alta estima e especial consideração.



VALDIR RAUPP DE MATOS
Governador

Parecer nº 193/GAB/PCE/98 Porto Velho - Ro., 08 de junho de 1998.

Procedência: Casa Civil

Assunto: Projeto de Lei - Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências.

Senhora Procuradora Geral.

Coube-nos a honra de proceder a análise do texto em epígrafe, o qual, versa sobre a administração de créditos imobiliários pertencentes a carteira de crédito da Cohab-Ro.

Neste particular, tenho a esclarecer a Vossa Excelência, que a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - Cohab-Ro., é uma sociedade de economia mista e, portanto, se sujeita aos preceitos de ordem legal inseridos na Lei das Sociedades Anônimas.

Como sociedade constituída e de acordo com seus estatutos sociais, deve atender ao seu objeto, sem contudo, desviar-se da legislação que rege as instituições financeiras congêneres.

1- A resolução nº 67, de 12 de maio de 1992, que regulamenta a constituição e manutenção de credenciamento das COHABs. como agentes financeiros, para operar com recursos do FGTS. dispõe, como obrigação do acionista majoritário, que:

- a). aportar recursos para despesa de custeio quando as receitas operacionais se mostrarem insuficientes;
- b). responder solidariamente pela dívida da entidade perante o agente operador do FGTS (Caixa Econômica) na forma da lei;
- c). **cobrir perdas operacionais de modo a não comprometer o equilíbrio econômico-financeiro da entidade;**

A par das responsabilidades acima elencadas, cumpre-nos, evidenciar de forma precisa as penalidades prescritas na mesma resolução do Conselho Curador.

11. Penalidades:

11.1 A infração dos preceitos legais, regulamentares, contratuais ou de qualquer natureza existentes em suas relações com a entidade credenciadora e com o agente operador do FGTS (Caixa Econômica), sujeitará o agente financeiro (Cohab) e seus diretores às penalidades a seguir indicadas, aplicáveis pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo da apuração das responsabilidades civil e criminal cabíveis:

- advertência;
- multa pecuniária variável;
- inabilitação, temporária ou permanente, para o exercício de cargos;
- intervenção;
- descredenciamento;
- liquidação ou dissolução.

Temos, pois, que evidenciar que as relações entre os Agentes Financeiros (Cohabs.) e mutuários, devem necessariamente obedecer as normas baixadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Assim, por tais razões é que a revisão do contrato visa, tão-somente, adequar as relações erigidas às situações que derivem plausibilidade e racionalidade, declarando-se nulas as cláusulas e condições que determinam os reajustes das prestações pelos que "instituiu a Equivalência Salarial como critério de reajuste das prestações", dentre outros, a saber:

"Art. 9.o - Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente" (sic).

§ 1.o - Não será considerada, para efeitos de reajuste das prestações, a parcela de percentual de aumento salarial da categoria profissional que exceder, em 7 (sete) pontos percentuais, à variação da UPC em igual período.

§ 2. o - O reajuste da prestação ocorrerá no segundo mês subsequente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo, ou convenção coletivos de trabalho, ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria, ou, nos casos dos aposentados, de pensionistas e de servidores públicos, ativos e inativos, no segundo mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários, respectivamente.

§ 3.o - Sempre que da lei, do acordo ou convenção coletivos de trabalho, ou da sentença normativa não resultar percentual único de aumento dos salários, para uma mesma categoria profissional, caberá ao BNH estabelecer o critério de reajustamento das prestações aplicável ao caso, respeitados os limites superior e inferior dos respectivos reajustes.

§ 4.o - Os adquirentes de moradia própria que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomo, profissionais liberais e comissionados, com contratos firmados a partir de 1.o.01.1985, terão suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário mínimo, respeitado o limite previsto no § 1.o deste artigo (grifos nossos, para enfatizar).

Outra não é a orientação, também, no tocante à necessidade da prevalência do PES em contratos do SFH, conforme se constata pelo que dispõe o Dec.-lei 2.284, de 10.03.1986, em seu art. 10, § 1. o, quando determina que:

Art. 10 (...)

§ 1.o - "Em nenhuma hipótese a prestação do Sistema Financeiro da Habitação será superior à equivalência salarial da categoria profissional do mutuário" (sic).

Nesse sentido, também é preservada essa premissa na recente Lei 8.692, de 28.07.1993, antes referida, que "define planos de reajustamentos dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do SFH", que em seu art. 8.o expressamente dispõe:

Art. 8.o - No PES o encargo mensal, conforme definido no parágrafo único do art. 2.o, desta Lei, acrescido do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, será reajustado no mesmo percentual e na mesma periodicidade dos aumentos salariais da categoria profissional do mutuário, aplicável no mês subsequente ao de competência do aumento salarial.

POSIÇÃO DO JUDICIÁRIO SOBRE O PES

A par das situações que foram introduzidas no Sistema, com fins não previstos em lei, entretanto, quando levadas à apreciação do Judiciário as inevitáveis incongruências que se enunciam ao longo das relações contratuais, em especial o reajustamento desmesurado da prestação e a negativa da prevalência da equivalência salarial, esta como única forma racional para tornar equânime o desenvolvimento do mútuo, não titubeou aquele em fixar posição quanto à necessidade do manutenção do PES, posto que só dessa forma deriva a exeqüibilidade do pagamento do encargo mensal, assim como o equilíbrio dos direitos e deveres das partes, como muito bem se auffle das

decisões adiante enunciadas, que expressa o extrato do entendimento jurisprudencial dominante sobre o tema, a saber:

"(1) ADMINISTRATIVO - SFH - REAJUSTE - EQUIVALÊNCIA SALARIAL.

Firmou-se no STJ o entendimento de que a legislação posterior à Lei 4.380/64 não derogou a regra de que o reajuste das prestações por financiamento da aquisição da casa própria deve observar a equivalência salarial. (REsp. 34.494-9-RS, 1.a T. STJ, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJU 23.05.1994, p. 12.562).

(2) SFH - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES.

1. Não se conhece do recurso especial pelo fundamento da contrariedade à legislação federal, se a pretensão deduzida concerne à interpretação de cláusula contratual (Súm. 5 do STJ). 2. Divergência jurisprudencial superada face à orientação adotada pelo STJ, em situar, na hipótese, a variação dos reajustes da casa própria dentro dos parâmetros da cláusula de equivalência salarial. (REsp. 11.349-0-RN, 1.a T., STJ, rel. Min. Gomes de Barros, unânime, julgado em 14.11.1992, in Revista do STJ, v. 49, p. 287).

Salientamos a Vossa Excelência que, as situações oriundas das relações contratuais são complexas e ensejam providências, mórmente com relação aos conjuntos objeto do projeto de lei. A maior parte das pessoas que residem nestas unidades, não são **mutários e sim meros ocupantes**.

As sociedades de economia mista, são pessoas de direito privado. Obedecem, ao regime instituído por esse ramo do direito. A C. F. em seu art. 173, parágrafo 1º, rege, que as sociedades de economia mista sujeitam-se ao regime próprio das empresas privadas, inclusive quanto as obrigações de cunho trabalhista e tributário. Estabelece o Dec. Lei Federal de nº. 200/67, em seu art. 27, que se assegurarão as sociedades de economia mista condições idênticas ao do setor privado. Apesar disso, é incontroverso que essas empresas, se submetem a certas regras de caráter administrativos. Essa peculiaridade não lhes atribuí natureza pública.

1. ADMINISTRADOR REGULARMENTE CONSTITUÍDO

1.1 Sociedades anônimas

Nas sociedades anônimas, o art. 138 da Lei 6.404/76 atribuiu a administração ao Conselho de Administração e à Diretoria, ou somente à Diretoria:

"Art. 138. A administração da companhia competirá, conforme dispuser o estatuto, ao Conselho de Administração e à Diretoria, ou somente à Diretoria.

§ 1.º O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação da companhia privativa dos diretores (grifos nossos).

§ 2.º As companhias abertas e as de capital autorizado terão obrigatoriamente Conselho de Administração."

Considera-se a administração, portanto, conforme observa-se no § 1.º do artigo supramencionado, no sentido direto e objetivo de direção efetiva e representação.

(2) GRAU, Eros Roberto. Direito, conceitos e normas jurídicas. São Paulo : Ed. RT, 1988, p. 59.

(3) Idem, p. 60

(4) FERRI, Giuseppe. Le società. Torino : Unione Tipografico, s/d, p. 488.

Conselho de Administração é definido como órgão de deliberação colegiada, deixando a representação privativamente para a Diretoria e esta, quando não regulada no estatuto ou pelo Conselho de Administração, competirá a qualquer diretor (art. 144 da Lei 6.404/76).

A Diretoria é um órgão obrigatório em todas as companhias e seus membros têm funções estatutárias que devem individualmente cumprir. Como estabelece expressamente a lei, a Diretoria não é um órgão colegiado, mas nada impede que algumas decisões sejam tomadas conjuntamente pelos diretores.

Os diretores exercem tanto as funções de gestão como as de representação da sociedade, conforme dispuser o estatuto social de cada uma delas.

Deve-se observar ainda, relativamente aos diretores, que estes podem ou não ser acionistas, e que são eleitos e não contratados.

Os diretores são eleitos pelo Conselho de Administração, quando este existir, pela assembleia-geral ou pelos acionistas.

Conforme determina a lei, os poderes de representação da sociedade cabem exclusivamente aos diretores, que manifestam a vontade social perante terceiros eficazmente. Trata-se de representação orgânica.

O Conselho de Administração, por outro lado, é um órgão de deliberação colegiada investido do poder de deliberar sobre assuntos da administração social. É um órgão necessário nas sociedades de economia mista, nas companhias abertas e nas que adotam o regime de capital autorizado.

Como órgão colegiado, o Conselho de Administração funciona mediante convocação, quorum de instalação e de deliberação, e suas decisões são tomadas por maioria de votos individuais. A vontade isolada de um conselheiro não é eficaz.

2.DA RESPONSABILIDADE

A palavra responsabilidade decorre dos vocábulos responsável, responder, do latim respondere.

"A responsabilidade, portanto, em ampla significação, revela o dever jurídico, em que se coloca a pessoa, seja em virtude de contrato, seja em face de fato ou omissão que lhe seja imputado, para satisfazer a prestação convencionada ou para suportar as sanções legais, que lhe são impostas"²⁷ (grifos nossos).

Vale observar que quando a responsabilidade decorre de ato próprio, temos a chamada responsabilidade direta; quando resulta de ato ou fato alheio, temos a responsabilidade indireta.²⁸

Convém recordar o art. 158 da Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas) para que possamos prosseguir neste estudo, direcionado à responsabilidade no campo societário.

Art. 158. O administrador não é pessoalmente responsável pelas obrigações que contrair em nome da sociedade e em virtude de ato regular de gestão; responde, porém, civilmente, pelos prejuízos que causar, quando proceder:

I - dentro de suas atribuições ou poderes, com culpa ou dolo;

II - com violação da lei ou do estatuto.

§ 1.º O administrador não é responsável por atos ilícitos de outros administradores, salvo se com eles for conivente, se negligenciar em descobri-los ou se, deles tendo conhecimento, deixar de agir para impedir a sua prática. Exime-se de responsabilidade o administrador dissidente que faça consignar sua divergência em ata de reunião do órgão de administração ou, não sendo possível, dela dê ciência imediata e por escrito ao órgão da administração, ao conselho fiscal, se em funcionamento, ou à assembléia-geral.

§ 2.º Os administradores são solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados em virtude do não-cumprimento dos deveres impostos por lei para assegurar o funcionamento normal da companhia, ainda que, pelo estatuto, tais deveres não caibam a todos eles.

§ 3.º Nas companhias abertas, a responsabilidade de que trata o § 2.º ficará restrita, ressalvado o disposto no § 4.º, aos administradores que, por disposição do estatuto, tenham atribuição específica de dar cumprimento a tais deveres.

§ 4.º O administrador que, tendo conhecimento do não-cumprimento desses deveres por seu predecessor, ou pelo administrador competente nos termos do § 3.º, deixar de comunicar o fato à assembléia-geral, tornar-se-á por ele solidariamente responsável.

§ 5.º Responderá solidariamente com o administrador quem, com o fim de obter vantagem para si ou para outrem, concorrer para a prática de ato com violação da lei ou do estatuto.

RT-740 - JUNHO DE 1997 - 86.º ANO

"a infringência da lei prescinde da característica da culpa, porque a ninguém é lícito desconhecê-la, consoante o art. 3.º da LICC.

O mesmo princípio aplica-se, obviamente, ao administrador com respeito ao estatuto da companhia".

Podemos concluir que, como regra geral, a responsabilidade do administrador de sociedades anônimas e sociedades por quotas de responsabilidade limitada é subjetiva, dependendo portanto do elemento culpa, mas que há divergência na doutrina sobre a necessidade de tal elemento nos casos em que o administrador proceder à violação da lei ou do estatuto.

Esta responsabilidade esta inserida no Estatuto, no Capítulo IV - Da Administração, art.º. 15,§ 4º, que preceitua:

Art.º.-

§ 4º - Os administradores são responsáveis pelos prejuízos que causarem, em virtude de qualquer infração à lei, ao Estatuto e ao Regimento, mas não respondem, pessoalmente, pelas obrigações que contraírem em nome da Companhia e em virtude de ato regular de gestão.

Responsabilidade objetiva dos administradores de instituições financeiras

Acabamos de analisar a responsabilidade dos administradores de sociedades em geral, e concluímos que, em princípio, a mesma é subjetiva.

Veremos a seguir que, no que diz respeito aos administradores de instituições financeiras, nos termos da Lei 6.024/74, a responsabilidade dos administradores é considerada objetiva.

É importante esclarecer que somente para os fins da Lei 6.024/74, que cuida da indisponibilidade dos bens dos administradores de instituições financeiras no caso de liquidação extrajudicial, é possível considerarmos a responsabilidade de tais administradores como sendo objetiva, e ainda assim, tal posição recebe algumas críticas.

Com efeito, a Lei 4.595/64, também conhecida como lei da reforma bancária, que trata, entre outros assuntos de extrema importância, temos um caso claro de responsabilidade subjetiva, ou seja, conforme afirma Luiz Alfredo Paulin, 42 não existe responsabilidade objetiva decorrente da Lei 4.595/64.

Voltando a esteira doutrinária acredita que temos um caso de responsabilidade objetiva dos administradores de instituições financeiras. Segundo esta corrente, da interpretação lógica da Lei 6.024/74, que revogou todos os diplomas legais anteriores (entre eles a Lei 1.808/53 que estabelecia a responsabilidade subjetiva dos administradores de bancos), apesar da mesma não fazer menção expressa à teoria do risco, é possível chegar à conclusão de que a responsabilidade objetiva é a vontade de seu legislador.

Existe uma série de críticas feitas a este entendimento, rebatendo a tese da responsabilidade objetiva, dizendo que não é tão fácil aceitar que essa responsabilidade tenha sido adotada pela legislação brasileira. "O argumento de que, tendo o legislador silenciado sobre a menção da culpa, quis por isso adotar a teoria objetiva, desprezando a subjetiva, no mínimo prova demais, pois, utilizando-se de uma técnica de interpretação atualizada, não de procurar a intenção do legislador, mas, a mens legis ou ratio legis, decorrente da estrutura e da função da norma, vista em caráter sistemático, pode-se chegar a conclusão oposta, já que o sistema geral da responsabilidade do direito brasileiro se assenta na culpa, sendo a responsabilidade objetiva adotada em caráter excepcional .

A carta política de 1988, em seu artº. 173, § 5º, estabelece que:

Artº. 173 -

§ 5º.- A lei, sem prejuízo da responsabilidade individual dos dirigentes da pessoa jurídica, estabelecerá a responsabilidade desta, sujeitando-a às punições compatíveis com sua natureza, nos atos

praticados contra a ordem econômica e financeira e contra a economia popular.

Independente desta disposição constitucional, aplica-se aos dirigentes das Cohabs., no que couber a Lei nº 7.492. de 16 de junho de 1986, que define os crimes contra o sistema financeiro nacional, e dá outras providências.

Dentro desta lógica é que se enquadra a Cohab-Ro., levando-se em consideração que foi criada para atender um serviço público, voltado para o "social". Como já nos referimos é de competência da União, Estados e dos Municípios, promoverem a política, metas e programas habitacionais. Esta imposição deriva da própria Constituição Federal.

A companhia em apreço, como entidade da administração indireta, voltada para fins sociais, não pode visar lucros. Deve manter-se através da cobranças de taxas, seja de administração de obras ou de comercialização. Seus compromissos para com o Sistema Financeiro Habitacional, sempre e necessariamente terão que ter a aquiescência do Estado e, este, na qualidade de "Acionista Majoritário", propagador da política habitacional no seu âmbito, prestará às garantias necessárias para realização dos objetivos fins, para que foi criada.

Da mesma forma, não poderá o acionista majoritário, através de uma lei estadual, alterar os contratos já firmados com os mutuários, contrariando as normas do próprio Sistema Financeira Habitacional.

Em face das razões acima expostas, recomendamos ao Excelentíssimo Senhor Governador do Estado *o veto total* do presente projeto de lei, por ser *inconstitucional*.

É o parecer que tínhamos a prolarar.

João Ricardo Valle Machado
Procurador de Estado - Classe Especial.

Amow
01/07/88
May



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

MENSAGEM Nº 024/98.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR GOVERNADOR DO ESTADO.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA, encaminha a Vossa Excelência para os fins constitucionais, o incluso autógrafo do Projeto de Lei que "Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências."

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA, 15 de maio de 1998.



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências.

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA, decreta:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a adequação das prestações mensais dos Conjuntos Habitacionais Marechal Rondon, Mário Andreazza, Nova Esperança, Pimenta Bueno I, Pimenta Bueno II, Floresta I, Floresta II, Floresta III, Saul Bennesby I, Saul Bennesby II, Rolim de Moura I, Rolim de Moura II, Jardim Aripuanã e Espigão do Oeste, às condições sócio-econômicas de seus mutuários, podendo aquelas sofrerem uma redução de até 80% (oitenta por cento) de seus valores.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a renegociar saldos devedores dos mutuários ou ocupantes dos imóveis, com uma redução de até 50% (cinquenta por cento), quando tratar-se de transferência de contrato do anterior para o atual, excetuando-se os mutuários do Conjunto Habitacional Pimenta Bueno II.

Parágrafo único - Para o benefício citado no "caput" deste artigo, a renegociação deverá ser enquadrada nos termos da Lei Federal nº 8.692, de 26 de julho de 1993 e seus regulamentos, bem como no previsto na Medida Provisória nº 1635/17, de 13 de janeiro de 1998.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a criar, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, o "Programa de Ocupação Social com Opção de Compra - POC", que terá como principal objetivo formalizar a ocupação dos imóveis não comercializados nos diversos conjuntos habitacionais no Estado, sob a administração da Empresa.

Art. 4º - A dívida imobiliária vencida dos mutuários poderá ser refinanciada junto a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, pelo prazo de até 36 (trinta e seis) meses.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a adotar as medidas destinadas a



ESTADO DE RONDÔNIA
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

reduzir as taxas de comercialização e transferência dos imóveis dos conjuntos habitacionais vinculados à Empresa.

Art. 6º - Só poderão usufruir dos benefícios desta Lei os mutuários adimplentes com a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO ou que tenham renegociadas as suas dívidas imobiliárias.

Art. 7º - O Poder Executivo, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, regulamentará a presente Lei, no que for necessário, para o seu fiel cumprimento.

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

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

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA, 15 de maio de 1998.


GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

MENSAGEM Nº 017 , DE 05 DE MAIO DE 1998.

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA,

Ao tempo em que cumprimento atentiosamente Vossas Excelências, submeto à apreciação dessa augusta Assembléia Legislativa, nos termos do Art. 65, inciso III, da Constituição Estadual, o anexo Projeto de Lei que “Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário, e dá outras providências”.

Senhores Deputados, relaciono a seguir, para bem entendimento de Vossas Excelências, as razões que impelem este Executivo Estadual, a apresentar a matéria em tela:

1 - Quando da renegociação das dívidas do Estado com a União, as dívidas vencidas e vincendas da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO foram incluídas;


2 - A garantia do pagamento da dívida da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO é o Fundo de Participação do Estado - F.P.E, cujo desconto das parcelas mensais é feita automaticamente pelo Banco do Brasil;

3 - Em face do tipo de garantia do pagamento da dívida, o Estado estará sempre adimplente, sendo desnecessário qualquer outro tipo de garantia adicional;

4 - O Estado, além de garantidor do pagamento da dívida da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO é também o seu maior acionista;

5 - É altíssimo o índice inadimplência dos mutuários, apesar de todas as medidas coercitivas de cobrança executadas pela Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO;

6 - Em alguns Conjuntos, especialmente no interior do Estado, as casas retomadas continuam fechadas por falta de compradores que satisfaçam o perfil de exigências do Sistema Financeiro Habitacional (renda mínima de 3,0 SM e comprometimento de renda em torno de 20%) ou que possam pagar prestações elevadas para os padrões de renda local;





GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

7 - Na maioria dos Conjuntos, o saldo devedor do imóvel é muito superior ao seu valor de mercado, o que torna pouco atrativa a sua comercialização;

8 - Atualmente, mais de 100 (cem) casas estão desocupadas, sem capacidade de comercialização, gerando uma série de problemas adicionais, tais como depredações, invasões e custas advocatícias para retirada de invasores;

9 - A grande maioria dos moradores dos Conjuntos da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO são simplesmente ocupantes, que adquiriram os imóveis de seus legítimos proprietários, através de contrato particular, sem nenhum vínculo legal com o conjunto ou com o Sistema Financeiro Habitacional;


10 - Apesar de toda a inadimplência dos mutuários, o retorno do pagamento de suas prestações mensais é feito pelo Estado ao Sistema Financeiro Habitacional, conseqüentemente, sem prejuízo ao Órgão financiador;

11 - A realidade econômica do Estado indica que a grande maioria de famílias têm renda inferior a 3.0 Salários Mínimos e, assim, fora do alcance das regras de financiamento do Sistema Financeiro Habitacional;

12 - Com a assunção da dívida da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO pelo Estado de Rondônia, este passou a ser o beneficiário final dos empreendimentos realizados, à exceção do Conjunto Residencial Pimenta Bueno II; e

13 - Esclareça-se que a "exceção" ao Conjunto Residencial Pimenta Bueno II, deve-se ao fato do seu Contrato de Empréstimo para a produção das unidades, não constar do Termo de Assunção da Dívida da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO pelo Governo do Estado.

Diante das justificativas acima expendidas, fico mais uma vez na expectativa de ser honrado com a aprovação do presente Projeto de Lei, para o que renovo os mais sinceros votos de estima e consideração.


VALDIR RAUPP DE MATOS
Governador


GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

PROJETO DE LEI DE 05 DE MAIO DE 1998.

Dispõe sobre a Administração de Crédito Imobiliário,
e dá outras providências.

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DECRETA:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a adequação das prestações mensais dos Conjuntos Habitacionais Marechal Rondon, Mário Andrezza, Nova Esperança, Pimenta Bueno I, Pimenta Bueno II, Floresta I, Floresta II, Floresta III, Saul Bennesby I, Saul Bennesby II, Rolim de Moura I, Rolim de Moura II, Jardim Aripuanã e Espigão do Oeste, às condições sócio-econômicas de seus mutuários, podendo aquelas sofrerem uma redução de até 80% (oitenta por cento) de seus valores.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a renegociar saldos devedores dos mutuários ou ocupantes dos imóveis, com uma redução de até 50% (cinquenta por cento), quando tratar-se de transferência de contrato do anterior para o atual, excetuando-se os mutuários do Conjunto Habitacional Pimenta Bueno II.

Parágrafo único - Para o benefício citado no "caput" deste artigo, a renegociação deverá ser enquadrada nos termos da Lei Federal nº 8.692, de 26 de julho de 1993 e seus regulamentos, bem como no previsto na Medida Provisória nº 1635/17, de 13 de janeiro de 1998.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a criar, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, o "Programa de Ocupação Social com Opção de Compra - POC", que terá como principal objetivo formalizar a ocupação dos imóveis não comercializados nos diversos Conjuntos habitacionais no Estado, sob a administração da Empresa.

Art. 4º - A dívida imobiliária vencida dos mutuários poderá ser refinanciada junto a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, pelo prazo de até 36 (trinta e seis) meses.

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, a adotar as medidas destinadas a reduzir as taxas de comercialização e transferência dos imóveis dos conjuntos habitacionais vinculadas à Empresa.



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
GOVERNADORIA

Art. 6º - Só poderão usufruir dos benefícios desta Lei os mutuários adimplentes com a Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO ou que tenham renegociadas as suas dívidas imobiliárias.

Art. 7º - O Poder Executivo, através da Companhia de Habitação Popular de Rondônia - COHAB-RO, regulamentará a presente Lei, no que for necessário, para o seu fiel cumprimento.

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

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "A. B. C.", located on the right side of the page.