

**PROJETO DE LEI, Nº                    DE 2012.**  
(Do Sr. Paulo Teixeira)

Regulamenta a transferência de dívida de um credor para outro, decorrente de financiamento imobiliário, com garantia real, altera o item 30 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, acresce parágrafo único ao art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e dá outras providências.

**O CONGRESSO NACIONAL** decreta:

Art. 1º A transferência de dívida de um credor para outro, decorrente de financiamento imobiliário, com garantia real, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo de até 2 (dois) dias úteis após o recebimento dos recursos necessários para a efetivação da transferência.

Art. 2º Para fins de efetivação do disposto no art. 1º, a instituição proponente da referida transferência deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:

- I – a taxa de juros do financiamento;
- II – o custo efetivo total;
- III – o prazo da operação;
- IV – o sistema de pagamento utilizado; e
- V – o valor das prestações.

§ 1º A instituição credora original terá até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o **caput**, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.

§ 2º O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o §1º, decidir pela não efetivação da

transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.

§ 3º A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência disposta no art. 1º.

Art. 3º O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 1º.

Parágrafo único. O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do **caput**.

Art. 4º Nos casos em que a transferência de dívida disciplinada nesta Lei ocorrer em período inferior a 24 (vinte e quatro) meses, contado da assinatura do contrato de mútuo com a instituição credora original, fica a instituição credora original autorizada, na forma a ser disciplinada pelo Conselho Monetário Nacional, a exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito.

Parágrafo único. O ressarcimento disposto no **caput** não poderá ser repassado ao mutuário, devendo ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência disposta no art. 1º.

Art. 5º O item 30 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

“30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.” (NR)

Art. 6º O art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art.

31

.....  
Parágrafo único. O pagamento da dívida poderá ser efetuado por instituição financeira para renegociar as condições contratuais com o devedor fiduciante." (NR)

Art. 7º O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nos arts. 1º a 6º.

Art. 8º O disposto nesta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário.

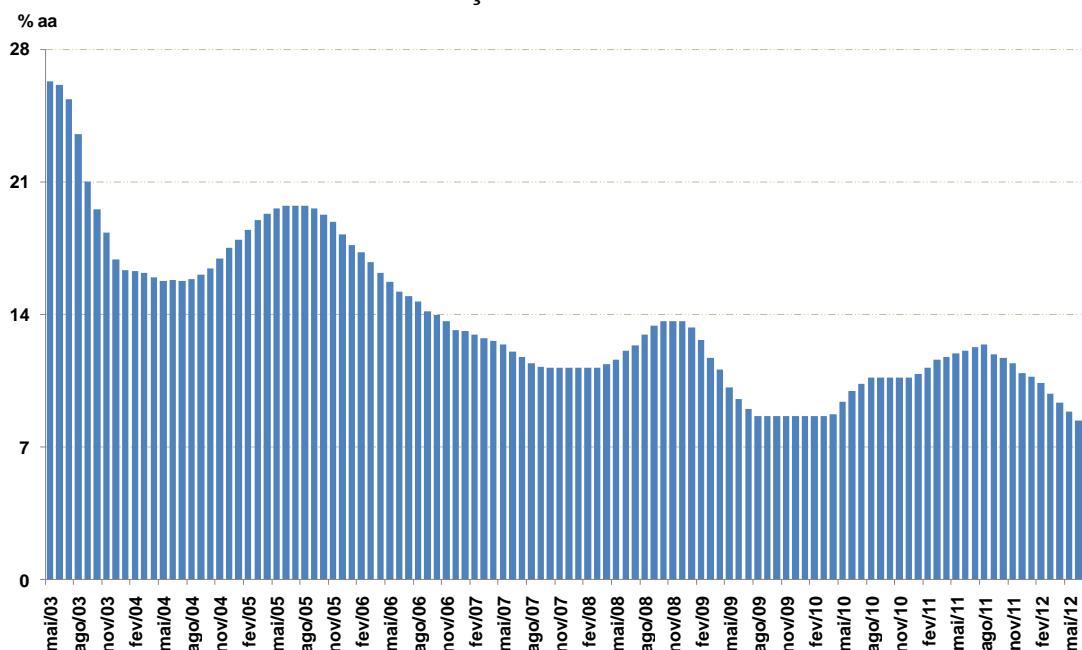
Art. 9º Revoga-se o § 3º do art. 25 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o art. 6º da Lei nº 12.703, de 07 de agosto de 2012.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### Justificação

O amadurecimento econômico tem permitido ao Brasil aproveitar o momento de maior recrudescimento da crise internacional para adotar medidas há muito aguardadas pela população. Dentre essas medidas, a redução da taxa Selic merece destaque:

**Gráfico I - Evolução Recente da Taxa SELIC**



Como pode ser visto, o movimento de redução consistente da taxa Selic ultrapassa os 9 anos e, segundo expectativas de mercado, pode se prolongar até alcançar níveis sem precedentes em nossa história; quiçá 7,25 % a.a. ou mesmo 7 % a.a. no final de 2012.

Nada obstante, mais importante do que a redução em si da taxa de juros é a garantia do seu repasse à população.

Preocupados com isto, o Governo Federal, em 2006, por meio de Resoluções do Conselho Monetário Nacional, e, mais recentemente, o Deputado Henrique Fontana, quando da relatoria da Medida Provisória nº 567, de 2012, instituíram e aprimoraram normas de regência da popularmente denominada “portabilidade do crédito”.

Em linhas gerais, a “portabilidade do crédito” possibilita a troca de uma dívida cara em uma instituição, por outra, em uma nova instituição, melhor ajustada à capacidade de pagamento do cidadão. Desta forma, caso bem utilizada, a “portabilidade do crédito” pode vir a ser a principal ferramenta de incentivo à concorrência entre as instituições; concorrência esta que se não imporá por qualquer tipo de “quebra contratual”, mas tão somente pela justa valorização do cidadão como cliente do crédito.

Em que pese a importância teórica deste instrumento e os esforços empreendidos pelo Governo Federal e pelo Congresso Nacional, via aprovação do relatório do Deputado Henrique Fontana (atual Lei nº 12.703, de 2012), ainda se verifica uma baixa aplicação do instrumento (vide Quadro I) e, conseqüentemente, a premente necessidade de aprimorar sua utilização.

#### Quando I – Evolução das Operações de Portabilidade

Mês	Quantidade de Operações no Mês	Volume Portado no Mês	Valor Médio da Operação Portada	Participação das Operações Portadas sobre a Concessão Mensal de Crédito para as Pessoas Físicas
		(R\$)	(R\$)	
dez/10	33.091	369.963.555,38	11.180,19	<b>0,51%</b>
jan/11	23.534	272.936.730,06	11.597,55	<b>0,42%</b>
fev/11	43.723	369.785.905,74	8.457,47	<b>0,54%</b>
mar/11	31.737	470.544.595,53	14.826,37	<b>0,66%</b>
abr/11	28.574	209.429.247,55	7.329,36	<b>0,30%</b>
mai/11	32.563	412.191.742,12	12.658,29	<b>0,54%</b>
jun/11	28.804	247.402.445,84	8.589,17	<b>0,33%</b>
jul/11	30.106	361.975.817,37	12.023,38	<b>0,49%</b>
ago/11	37.924	512.677.729,93	13.518,56	<b>0,64%</b>
set/11	34.154	346.942.270,06	10.158,17	<b>0,46%</b>
out/11	28.747	325.074.750,25	11.308,13	<b>0,43%</b>
nov/11	30.643	372.633.832,89	12.160,49	<b>0,47%</b>
dez/11	28.891	378.653.269,95	13.106,27	<b>0,48%</b>
jan/12	27.355	383.404.615,63	14.015,89	<b>0,49%</b>
fev/12	21.032	284.738.879,96	13.538,36	<b>0,39%</b>
mar/12	32.787	265.311.528,89	8.091,97	<b>0,33%</b>
abr/12	26.919	207.225.270,58	7.698,10	<b>0,26%</b>
mai/12	45.809	467.371.376,60	10.202,61	<b>0,56%</b>
jun/12	45.202	571.701.786,42	12.647,71	<b>0,71%</b>

Fonte: BACEN / Sistema de Transferência de Reservas - STR

Neste sentido, beneficiado pelo amadurecimento das discussões relativas ao tema, apresento projeto de lei que busca sedimentar o uso da “portabilidade do crédito”.

Começamos pelo uso da expressão “portabilidade de crédito” em texto legal. Em que pese ser esta uma expressão de crescente utilização popular, não há dispositivo legal que lhe atribua um conceito formal. Desta forma, o texto aprovado na Lei nº 12.703, de 2012, pode suscitar questionamentos jurídicos desnecessários e prejudiciais ao desenvolvimento da “portabilidade de crédito”. Por esta razão, deixo de mencionar a expressão no texto legal e passo a utilizar “operação de transferência de dívida de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação”; que não inova em termos jurídicos e basicamente descreve a operação.

Outro ponto de fragilidade constatado está vinculado à parca regulamentação dos procedimentos envolvidos na operação propriamente dita, o que fragiliza as partes e permite a adoção de atitudes eminentemente protelatórias. Neste sentido, o art. 1º obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, a validade da transferência, dando-lhe até dois dias úteis após o recebimento dos recursos da instituição que pleiteia a transferência de dívida, para proceder à tal emissão.

Importa destacar que, como é a instituição que pleiteia a transferência de dívida quem repassa os recursos, é ela que pode se ver desprovida de garantias, caso a instituição original não lhe emita, em curto espaço de tempo, a documentação que comprove a legalidade e a efetividade da transação.

O **caput** do art. 2º, por sua vez, busca nivelar as condições de concorrência entre as instituições, atribuindo à pleiteante da transferência de dívida a obrigação de fornecer, em meio físico ou eletrônico, as condições de crédito por ela ofertadas.

Desta forma, assegura-se à instituição que originou o crédito e que, em tese, melhor conhece o cidadão, plenas condições para efetivar uma contraproposta. Obviamente, a “portabilidade do crédito” não é um fim em si, mas sim a transmissão da redução dos juros aos cidadãos.

O §1º do art. 2º procura minimizar as margens para atuação protelatória por parte da instituição que originou o crédito, instituindo prazo de até cinco dias úteis após o recebimento da proposta de crédito da instituição que pleiteia a transferência de dívida, para envio de documento solicitando o repasse de recursos para concretizar a transferência.

Dada a possibilidade desistência por parte do cidadão, até por aceite de contraproposta da instituição original, os §§ 2º e 3º do art. 2º regulamentam esta possibilidade, deixando explícita a não incidência de qualquer tipo de ônus ao mesmo, caso este desista da transferência antes do envio do documento que solicita o repasse dos recursos para efetivação da transferência.

Com vistas a fomentar a concorrência, o art. 3º define que a instituição original deve fornecer a terceiros, sempre que solicitado pelo seu cliente, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência de dívida. Aqui, dá-se à instituição pleiteante da transferência de dívida a possibilidade de apresentar uma proposta que efetivamente atraia o cliente para si.

Contrabalanceando os incentivos aqui dados à “portabilidade de crédito” e preocupado com um eventual desincentivo à originação dos mesmos, que, como todos sabem, tem custos e demandam tempo e especialização, proponho art. 4º que possibilita a instituição de um mecanismo de ressarcimento entre as instituições envolvidas na transferência.

Destaco que a prerrogativa dada não é ampla, mas sim condicionada à edição de norma por parte do Conselho Monetário Nacional. Ademais, só é passível de existência para operações cujo prazo decorrido após a assinatura do contrato seja inferior a vinte e quatro meses e, ainda assim, de forma decrescente com o decurso do prazo e com o saldo devedor apurado à época da transferência.

Com relação aos arts. 5º e 6º, estes apenas ajustam os textos legais existentes à proposta do projeto.

Já o art. 7º atribui ao Conselho Monetário Nacional e ao Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço a competência para regulamentar, em suas respectivas áreas de atuação, os dispositivos deste projeto.

Por fim, o art. 8º explicita a não incidência dos dispositivos deste projeto às operações de compra e venda de carteiras de crédito entre instituições do mercado financeiro, pois estas já contam com regulamentação específica e não compõem o conjunto de interesse que norteou a elaboração deste projeto.

Sala das Sessões, em        de        de 2012

Deputado Paulo Teixeira

