



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI

Nº , DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

SUG nº 44/2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I - DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO

Seção I - Disposições Comuns a todos os Contratos

Art. 1º Esta lei regula os contratos habitacionais firmados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação – SNH, que substitui o Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Art. 2º Os contratos firmados no âmbito do SNH, visando atender às finalidades sociais a que se destinam, salvo os casos previstos em lei, obrigatoriamente observarão o seguinte:

I – é vedada a capitalização de juros em periodicidade menor que a anual;

II – permite-se a capitalização dos juros em períodos iguais ou maiores a um ano desde que expressamente pactuada no contrato;

III – ao menos parte do financiamento ou do preço a ser pago será amortizado em prestações mensais e sucessivas, de igual percentual, antes do reajustamento do saldo devedor, que incluem amortização e juros;

IV – o sistema de amortização das prestações no saldo devedor será o Sistema de Amortização Constante – SAC – ou Sistema Hambúrguês;

V – o saldo devedor dos financiamentos será atualizado monetariamente, mensalmente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC – ou por outro índice oficial que mede a inflação no varejo e que venha a ser adotado no caso de extinção do INPC;

VI – será assegurado ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário o direito a liquidar antecipadamente a dívida, na forma obrigatoriamente prevista no contrato, com desconto sobre o saldo devedor proporcional ao período já pago de juros futuros, conforme critérios definidos em regulamento;

VII – incidirá, sobre todas as prestações de amortização e juros calculadas na forma do inciso III deste artigo, o Coeficiente de Equiparação de Índices – CEI, no montante de 15% (quinze por cento), o qual será revertido integralmente na amortização do saldo devedor e destinado a equalizar a diferença entre a forma de atualização do saldo devedor e das prestações, reduzindo assim o montante final do saldo devedor residual e a consequente responsabilidade de um fundo nacional específico para o setor habitacional, a ser criado pelo Poder Executivo;

VIII – o prazo dos financiamentos habitacionais será de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável até o máximo de 30 (trinta) anos, no caso de recomposição da prestação em relação à renda familiar, com exceção dos casos previstos em lei;

IX – o comprometimento máximo da prestação e seus acessórios, não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) em relação à renda familiar do mutuário, assegurado o direito do mutuário de requerer a recomposição deste percentual sempre que a prestação o exceder.

X – o reenquadramento da prestação em relação à renda familiar do mutuário será feito mediante dilação do prazo do financiamento, de modo a evitar um comprometimento maior de saldo residual para o fundo de que trata o inciso VII do art. 2º, até o prazo máximo de financiamento descrito no inciso VIII;

XI – atingido o término do prazo contratual, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo inicialmente contratado, e não existindo quantias em atraso, o agente financeiro dará quitação ao devedor, de quem nenhuma importância poderá ser exigida;

XII – será assegurado ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, o direito de amortizar extraordinariamente a dívida a qualquer tempo, mediante pagamento de parte do saldo devedor e recálculo das prestações mensais de acordo com o novo saldo devedor encontrado;

XIII – será assegurado ao mutuário, a qualquer tempo, efetuar a liquidação antecipada do débito, mediante o pagamento das parcelas remanescentes, no valor da parcela atual;

XIV – será assegurado ao mutuário, o direito a um extrato do financiamento por ano, sem qualquer pagamento de taxas adicionais;

XV – a taxa de juros efetiva, será de, no máximo:

a) 6% (seis por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

b) 10% (dez por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos de caderneta de poupança;

c) 12% (doze por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos de agentes financeiros privados que operam no SNH;

§ 1º Compete ao Banco Central do Brasil estabelecer a taxa de juros, até o limite estabelecido no inciso XV deste artigo, em função da renda do mutuário, no caso dos financiamentos realizados com recursos oriundos de caderneta de poupança.

§ 2º Compete ao Conselho Curador do FGTS fixar a taxa de juros, até o limite estabelecido no inciso XV deste artigo, em função da renda do mutuário, para operações realizadas com recursos do Fundo

§ 3º Para os fins do inciso IX deste artigo, considera-se renda familiar a soma das rendas das pessoas que se uniram para pactuar o contrato, as quais são consideradas devedores solidários do financiamento, na sua integralidade.

§ 4º Uma vez decorridos 12 (doze) meses do reenquadramento da prestação à nova renda, nos termos do inciso X deste artigo, o mutuário deverá novamente apresentar seus comprovantes de renda ao agente financeiro que, em caso de aumento da renda, poderá aumentar a prestação até o limite de 30% (trinta por cento) da renda familiar, mediante recálculo do prazo contratual, visando restabelecer as condições inicialmente contratadas.

§ 5º Todos os montantes financiados no âmbito do SNH serão garantidos por hipoteca, que será obrigatoriamente averbada no Serviço de Registro de Imóveis, na margem da matrícula do imóvel adquirido com os recursos do financiamento, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência com qualquer outra.

§ 6º O prazo para apresentação do extrato de que trata o inciso XIV pelo agente financeiro é de 10 (dez) dias de sua solicitação, os quais,

sendo ultrapassados, sujeitarão o agente financeiro à multa de 10% (dez por cento) da prestação do mutuário, que será recolhida em benefício do fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

§ 7º As exceções às regras deste artigo serão objeto de estudo pelo órgão federal competente, a quem caberá definir quais as regras serão adotadas para o retorno do financiamento, sempre garantida a capacidade de pagamento do mutuário.

§ 8º Os agentes financeiros, bem como quaisquer órgãos e entidades que operarem no SNH, terão o prazo de 50 (cinqüenta) dias para conceder a carta de liberação de hipoteca ao mutuário que quitar o seu saldo devedor, seja pelo decurso de prazo, seja por liquidação antecipada, sob pena de pagamento de multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, independente de outras indenizações, revertendo a multa aplicada em favor do próprio mutuário que quitou suas obrigações.

§ 9º O proponente a um financiamento pelo SNH, antes de assinar o contrato do respectivo financiamento, terá o prazo de 5 (cinco) dias para que possa analisar seu conteúdo, fora da agência ou escritório do agente financeiro, devendo receber do agente financeiro a explicação sobre as cláusulas que lhe gerem dúvidas e podendo opor as ressalvas que entender necessárias, desde que não afrontem quaisquer dos artigos da presente Lei.

§ 10. Nos processos de concessão do financiamento, o mutuário terá que comprovar ao agente financeiro:

I – que sua renda familiar enquadra-se no programa que pretende aderir e que é suficiente para honrar a prestação mensal;

II – que não é possuidor de imóvel na localidade em que pretende o financiamento, exceto no caso de reabilitação de imóvel tombado ou situado em área tombada pelo órgão de preservação do patrimônio cultural competente;

III – que não possui contra si, seu cônjuge ou contra empresa de que seja sócio, qualquer ação judicial de execução, cobrança ou falência; bem como qualquer ação de execução fiscal.

§ 11. Para os fins do inciso I do § 10 deste artigo, considera-se suficiente a renda familiar que for 80% (oitenta por cento) superior ao da prestação inicialmente assumida.

§ 12. Uma vez preenchido os requisitos descritos no § 10 deste artigo, o mutuário fará jus ao financiamento, que será deferido por ordem de inscrição e só poderá ser negado se excedido o número máximo de contratos disponibilizados pelo agente financiador.

Art. 3º Os adquirentes de habitações financiadas pelo SNH, serão obrigados a contratar, no ato do financiamento e com a seguradora que melhor lhe convier e livremente escolher, apólice de seguro de morte e invalidez permanente destinada a cobrir o saldo devedor do financiamento em caso de falecimento ou invalidez permanente dos devedores, cujo prêmio será pago mensalmente junto com a prestação do financiamento e repassado pelo agente financeiro à seguradora, descontados apenas os custos de cobrança previamente ajustados.

Art. 4º Independentemente do plano de reajuste escolhido, o mutuário pagará 1% (um por cento) sobre o valor de cada parcela mensal, a título de Taxa de Administração e Cobrança – TAC, a qual reverterá em favor do agente financeiro e será destinada a cobrir os custos com a emissão de boletos e outros custos financeiros que o agente financeiro possua.

Art. 5º A multa por atraso no pagamento de cada parcela será de 2% (dois por cento) sobre a prestação em atraso, incidindo, ainda, juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária via INPC ou outro índice de inflação ao consumidor que venha a substituir o INPC.

Seção II - Dos Planos de Reajustamento

Art. 6º Serão admitidos no âmbito do SNH, os seguintes sistemas de reajustamento do encargo mensal:

I – Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional – PES/CP;

II - Plano de Amortização Constante – PAC;

§ 1º Define-se como encargo mensal, para efeitos desta Lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional, compreendendo a parcela de amortização e juros destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida do CEI, da TAC e dos seguros estipulados em contrato.

§ 2º Os financiamentos pactuados com os recursos da poupança e do FGTS obedecerão, obrigatoriamente, ao PES/CP.

§ 3º Os financiamentos concedidos com os recursos dos agentes financeiros serão pactuados obrigatoriamente pelo PAC.

Art. 7º No PES/CP, o encargo mensal será reajustado no mesmo percentual e na mesma periodicidade dos aumentos salariais da categoria profissional do mutuário, aplicáveis no mês subsequente ao de competência do aumento salarial.

§ 1º A instituição credora deverá, no ato da contratação do financiamento, enquadrar a categoria profissional ao sindicato ou órgão à que pertença o mutuário e se comprometerá a manter contato freqüente com o referido órgão ou sindicato, de forma a monitorar os reajustes aplicados à categoria profissional e proceder à sua aplicação no encargo mensal.

§ 2º No caso de aumento do salário base da categoria profissional, na data base ou em antecipação salarial que será posteriormente descontada, fica o agente financeiro autorizado a reajustar a prestação no mesmo percentual de aumento concedido à categoria, independente de comunicação do mutuário.

§ 3º Ocorrendo reajustes salariais diferenciados para uma mesma categoria profissional, para efeito do disposto no *caput*, a instituição credora deverá utilizar a média dos índices de reajuste informados.

§ 4º Na hipótese do § 3º, caso o mutuário comprove o não recebimento do índice aplicado, o reajuste será recalculado mediante simples requerimento ao agente financeiro, acompanhado de documento comprobatório, e eventuais diferenças de prestações pagas indevidamente devolvidas em dinheiro ao mutuário.

§ 5º Na hipótese de a instituição credora não ser informada dos índices de reajustes salariais aplicados à categoria profissional do mutuário, podem ser utilizados provisoriamente reajustes em consonância com a média das categorias profissionais monitoradas, até que o mutuário consiga o comprovante de seu empregador ou de seu sindicato, indicando o percentual correto de reajuste.

§ 6º Uma vez apresentada pelo mutuário a declaração que comprove seu reajuste efetivo, o agente financeiro procederá ao recálculo das prestações reajustadas pelo índice provisório e, apurando pagamento a menos poderá exigir a diferença integralmente na próxima prestação ou, apurando pagamento a mais, deverá creditar a diferença integralmente na próxima prestação, restituindo em espécie o montante que ultrapassar esse valor.

§ 7º É vedada a aplicação de reajustes aos encargos mensais inferiores aos índices de correção aplicados à categoria profissional do mutuário.

§ 8º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no PES/CP com mutuários pertencentes a categoria profissional sem data-base determinada ou que exerçam atividade sem vínculo empregatício será efetuado com base nos mesmos aumentos concedidos a Unidade Padrão de Financiamento – UPF – ou de acordo com a média dos reajustes concedidos às categorias profissionais monitoradas, o que for menor.

§ 9º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no PES/CP com mutuários pensionistas ou aposentados será efetuado com base nos mesmos aumentos que estes receberem em suas pensões ou aposentadorias.

Art. 8º É facultado ao mutuário recorrer da aplicação do disposto no art. 7º, apresentando documentação comprobatória de variação de salários, para a efetiva correção dos reajustes, devendo ser considerados como variação de rendimentos somente os reajustes aplicados à categoria profissional, descritos por lei.

§ 1º O recurso do mutuário deverá ser feito em até 30 (trinta) dias da aplicação do reajuste, mediante requisição com documentação comprobatória ao próprio agente financeiro.

§ 2º Cumprido prazo previsto no § 1º, o mutuário não poderá ser cobrado pelas prestações vincendas enquanto não for recalculada a prestação pelo agente financeiro.

§ 3º Não cumprido o prazo previsto no § 1º, o mutuário deverá pagar a prestação exigida pelo agente financeiro até o recálculo da prestação pelo agente financeiro, implicando o não pagamento em mora e possibilitando ao agente financeiro executar seu crédito.

§ 4º O prazo máximo para o agente financeiro realizar recálculo é de 30 (trinta) dias da apresentação do requerimento pelo mutuário, que, descumprido, facultará ao mutuário o pagamento da prestação no montante devido anteriormente ao aumento do encargo mensal.

Art. 9º No PAC, o encargo mensal será calculado mediante a aplicação do coeficiente do SAC, a cada três meses, considerando o saldo devedor atualizado e o prazo remanescente do financiamento.

§ 1º Sempre que o valor do novo encargo resultar em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato, a instituição financiadora, a pedido do mutuário, procederá à revisão do seu valor, para adequar a relação entre o encargo mensal e a renda ao referido percentual máximo.

§ 2º As diferenças apuradas nas revisões dos encargos mensais serão atualizadas com base nos índices contratualmente definidos para reajuste do saldo devedor e compensados nos encargos mensais subsequentes.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º às situações em que o comprometimento da renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes.

§ 4º Nas situações de que trata o § 3º, é assegurado ao mutuário o direito de renegociar as condições de amortização, buscando adequar novo comprometimento de renda ao percentual máximo estabelecido no contrato, mediante a dilação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo estabelecido em contrato e demais condições pactuadas.

Art. 10. Nos contratos regidos por esta Lei, a instituição credora manterá demonstrativo da evolução do saldo devedor do financiamento, discriminando o valor das quotas mensais de amortização calculadas em valor suficiente à extinção da dívida em prazo originalmente contratado ou no novo prazo contratado, bem como as quotas mensais de amortização efetivamente pagas pelo mutuário.

Parágrafo único. Eventuais diferenças entre o valor das quotas mensais de amortização referidas no *caput* serão apuradas a cada 12 (doze) meses, admitindo-se prazo menor para a primeira apuração, procedendo-se, se necessário, ao recálculo dos encargos mensais, observados os seguintes critérios e procedimentos:

I – verificada a insuficiência de amortização, o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratualmente estabelecidos e dilatando-se o prazo, se necessário, para adequar o encargo mensal ao percentual máximo estipulado no contrato, observado o prazo máximo previsto nesta Lei;

II – se, após o recálculo, a quota de amortização mantiver-se em nível inferior para a necessária extinção da dívida, a diferença entre o montante necessário para a extinção da mesma e o montante efetivamente pago pelo mutuário a partir do primeiro mês do último recálculo, atualizado pelos

mesmos índices aplicados ao saldo devedor e acrescido de juros contratuais, será paga ao final do contrato, pelo fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

Seção III - Das Transferências

Art. 11. O mutuário do SNH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa à imóvel gravado em favor de instituições financiadoras do SNH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo.

Art. 12. A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original de prazo, juros e plano de reajustamento, aproveitando-lhes as prestações anteriormente pagas.

§ 1º Na transferência, será mantido o mesmo plano de reajuste originalmente contratado, salvo opção expressa do mutuário por um dos outros planos vigentes, respeitados neste caso os planos disponíveis segundo o valor do saldo devedor à época da transferência.

§ 2º Aquele que transferir um imóvel financiado pelo SNH, ficará impedido de ser beneficiado com novo financiamento pelo sistema, no prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da transferência do imóvel à terceiro.

§ 3º Um imóvel e seu respectivo financiamento pelo SNH, transferido do mutuário originário para um terceiro, só poderá ser transferido novamente após um intervalo mínimo de 2 (dois) anos da última transferência.

Art. 13. As transferências dos financiamentos firmados no âmbito do SNH serão feitas com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, que só poderá opor negativa à referida transferência caso a renda familiar do pretendente à assunção do financiamento seja insuficiente para honrar os compromissos assumidos pelo mutuário original do financiamento.

Parágrafo único. Considera-se apto a ser cessionário de um financiamento do SNH aquele mutuário cuja renda familiar comprovada seja 80% (oitenta por cento) maior do que a prestação mensal do financiamento que lhe será cedido.

Art. 14. As transferências efetivadas sem intervenção do agente financeiro, nos contratos firmados no âmbito do SNH, poderão ser consideradas como causa para o vencimento antecipado da dívida e sua exigência integral pelo agente financeiro ou, facultativamente, objeto de novo financiamento, segundo as condições, prazos e planos de reajustamento vigentes.

Seção IV - Da Forma de Registro dos Contratos

Art. 15. A aplicação da presente Lei far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I – o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II – economia de tempo e de emolumentos devidos aos cartórios;

III – simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 16. Para plena consecução do disposto no art. 15, as escrituras deverão consumar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou ainda quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcrita, verbo

ad verbum, no respectivo cartório ou ofício, mencionado inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no § 1º.

§ 4º Os Serviços de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o § 3º, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte agentes financeiros que operem no SNH, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citadas até a data da publicação desta Lei.

§ 6º Os contratos de que trata o § 5º serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.

§ 7º Todos os contratos públicos ou particulares serão obrigatoriamente transcritos no Serviço de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual.

Art. 17. Os oficiais do registro de imóveis inscreverão, obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, as correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os oficiais do registro de imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 18. São dispensadas de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos as alterações contratuais decorrentes da aplicação desta Lei.

Seção V - Da Mudança de Contratos para os Planos Regidos por esta Lei

Art. 19. É facultado a todos os adquirentes, compradores, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de financiamentos pactuados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, Sistema Financeiro Imobiliário ou diretamente firmados com as construtoras, por opção expressa, aderirem a um dos planos de financiamento nos termos desta Lei.

Art. 20. Para a transferência dos contratos em andamento de que trata o art. 19, será feito um novo financiamento, que quitará o financiamento antigo, observados os planos possíveis para cada valor de saldo devedor atualizado na forma do art. 6º desta Lei, bem como os dispositivos para novação estabelecidos no Código Civil.

Art. 21. Para a constituição da nova dívida, que será regida por esta Lei, o mutuário pagará 2% (dois por cento) de contribuição para o fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

Art. 22. Será considerado nas mesmas condições que o titular do financiamento o cessionário de contrato de financiamento efetivado sem

intervenção do agente financeiro, assinado antes de 7 de setembro de 2001, comprovados mediante qualquer documento público, tais como procuração ou reconhecimento de firma em contrato particular, que confirme sua data.

Seção VI - Das Execuções pelo Inadimplemento das

Obrigações pelo Mutuário

Art. 23. O mutuário será considerado inadimplente, para os efeitos desta Lei, quando tenha inadimplido 3 (três) parcelas mensais consecutivas do financiamento contratado, sem opor qualquer recurso perante o conselho responsável pela administração do SNH, nos termos do regulamento.

Art. 24. Observada a inadimplência, o mutuário poderá ser executado pelo agente financeiro, pela via judicial, como título executivo extrajudicial na forma do Código de Processo Civil – CPC – ou pela forma especial que obedecerá aos artigos seguintes.

Art. 25. A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do artigo 282 do CPC, apresentada em três vias, servindo a segunda e terceira de mandado e contrafá, e sendo a primeira instruída com:

I – o título da dívida devidamente inscrita;

II – a indicação do valor das prestações e encargos cujo não pagamento deu lugar ao vencimento do contrato;

III – o saldo devedor, discriminado as parcelas relativas a principal, juros, multas e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;

IV – cópia de, pelo menos, dois avisos reclamando o pagamento da dívida, expedidos nos termos do regulamento.

Art. 26. O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1º A citação far-se-á na pessoa do réu e de seu cônjuge ou de seus representantes legais.

§ 2º Se o executado e seu cônjuge acharem-se em lugar incerto ou não sabido, caracterizado após o esgotamento dos meios hábeis para localizar os devedores, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 20 (vinte) dias, publicado, uma vez, no órgão oficial do Estado e pelo menos duas vezes no jornal local de maior circulação, onde houver.

Art. 27. Se o executado não pagar a dívida, acrescida das custas e honorários de advogado, ou não depositar o saldo devedor, efetuar-se-á a penhora do imóvel hipotecado, sendo nomeado depositário o próprio executado, ou na recusa deste, na pessoa do exequente ou quem este indicar.

Parágrafo único. Se o executado não estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará a expedição de mandado de desocupação contra a pessoa que o estiver ocupando, para entregá-lo ao exequente no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 28. O executado poderá opor embargos no prazo de dez (10) dias contados da juntada do auto de penhora nos autos, que serão recebidos em ambos os efeitos, na forma do artigo 741 do CPC.

Art. 29. Em caso de não oposição de embargos ou de indeferimento liminar deste, por afronta aos artigos 267 e 295 do CPC, a apelação, quando houver, será recebida apenas no efeito devolutivo, prosseguindo a execução.

Art. 30. Julgados improcedentes os embargos, por sentença transitada em julgado, o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. O edital será afixado à porta do edifício onde tiver sede o juízo e publicado três vezes, por extrato, no jornal local de maior circulação, onde houver.

Art. 31. Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, ao exequente o imóvel

hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 32. É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios, caso em que convalescerá o contrato hipotecário.

Art. 33. Constitui crime, punível com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa, invadir alguém, ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial construída ou em construção ou em processo de reabilitação, objeto de financiamento do SNH.

§ 1º Se o agente usa de violência, incorre também nas penas a esta combinada.

§ 2º É isento da pena de esbulho o agente que, espontaneamente, desocupa o imóvel antes de qualquer medida coativa.

Art. 34. A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do CPC, que se aplicará, subsidiariamente, à ação executiva de que trata esta Lei.

Art. 35. Ficam dispensadas de averbação no Serviço de Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida realizada em operações do SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares.

Art. 36. As entidades credoras integrantes do SNH ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o artigo 34, quando requeridas por interessados.

Art. 37. O disposto nos arts. 23 a 36 desta Lei aplica-se a todos os financiamentos pactuados no âmbito desta Lei e também aos financiamentos pactuados no âmbito do SFH que estiverem em andamento, os quais só poderão ser executados na forma desta Lei.

CAPITULO II – DAS RESPONSABILIDADES DOS ÓRGÃOS E INTEGRANTES DO SNH

Art. 38. Os agentes financiadores descritos nesta Lei são solidariamente responsáveis para com o construtor, incorporador ou vendedor, de imóveis novos construídos para o fim exclusivo de atender programas habitacionais com recursos do SNH.

Parágrafo único. A responsabilidade descrita no *caput* abrange vícios de construção, obras irregulares, aplicação de material diferente do contratado e ofensa ao meio ambiente ou que ofereça risco à saúde humana.

Art. 39. A responsabilidade descrita no artigo anterior, perdura por 5 (cinco) anos após a entrega das chaves.

Art. 40. Os diretores dos agentes financiadores descritos em lei, bem como os construtores e incorporadores, são criminalmente responsabilizáveis pela má-gestão dos recursos do SNH ou pelo desrespeito às regras contratuais estabelecidas na presente Lei.

Parágrafo único. Constitui crime, punível com a pena de prisão de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, atentar contra o SNH ou contra as regras contratuais estabelecidas nesta Lei.

CAPITULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41. Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada, ficam autorizados a firmar acordos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente Lei e o máximo de cooperação interadministrativa.

Art. 42. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei.

Parágrafo único. Dentro do prazo de 90 (noventa) dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento da Caixa Econômica Federal aos dispositivos desta Lei.

Art. 43. O art. 1º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", passará a ter a seguinte redação:

"Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI – tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

"Parágrafo único: O SFI será restrito:

"I – ao financiamento de segundo imóvel para aqueles mutuários que possuam contrato do SNH sem limite de valor;

"II – ao financiamento de imóveis comerciais sem limite de valor;

"III – ao financiamento de primeiro imóvel de pessoa física, cujo valor seja superior a 1.000 (um mil) vezes a UPF - Unidade Padrão de Financiamento vigente no país."

Art. 44. Ficam revogadas a Lei 4.380/64, o Decreto-Lei 70/66, o Decreto-Lei 2.164/84 e a Lei 8.692/93;

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor seis meses após a sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2002.

Deputado **ENIVALDO RIBEIRO**
Presidente