

NOVO REGIMENTO



CÂMARA DOS DEPUTADOS

(DA SRª LOURDINHA SAVIGNON)

ASSUNTO:

Dispõe sobre transferências de financiamento no Sistema Financeiro de Habitação, liquidação antecipada de empréstimo habitacional, define casos de suspensão dos pagamentos e estabelece o processo de execução dos créditos dos agentes financeiros.

DESPACHO: APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.526/89.

À COM. DE CONST. E JUSTIÇA E REDAÇÃO em 12 de DEZEMBRO de 1989

DISTRIBUIÇÃO

- Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____
Ao Sr. _____, em _____ 19____
O Presidente da Comissão de _____

PROJETO N.º 4.315 DE 19 89

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 4.315, DE 1989

(DA SRª LOURDINHA SAVIGNON)



Dispõe sobre transferências de financiamento no Sistema Financeiro de Habitação, liquidação antecipada de empréstimo habitacional, de fine casos de suspensão dos pagamentos e estabelece o processo de execução dos créditos dos agentes financeiros.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.526, DE 1989)



LUCIANA SAUNDERS
CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 4.315, DE 1989.

Apense-se ao Projeto de Lei 3526/89

Em 23 / 11 / 89.

Presidente

R
DISPÕE SOBRE TRANSFERÊNCIAS DE FINANCIAMENTO NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DE EMPRÉSTIMO HABITACIONAL, DEFINE CASOS DE SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS E ESTABELECE O PROCESSO DE EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS DOS AGENTES FINANCEIROS.

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

ART. 1º - Fica assegurado ao mutuário do Sistema Financeiro da Habitação o direito de transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original.

§ 1º - Para ter direito ao disposto nessa lei, o novo adquirente deve preencher os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) para o estabelecimento dos contratos de financiamento de aquisição da casa própria.

§ 2º - As transferências já estabelecidas entre o mutuário e o novo adquirente, sem interveniência da Instituição Financeira deverão ser regularizadas no prazo de 06 (seis) meses da publicação desta lei.

ART. 2º - A liquidação antecipada poderá ser efetivada mediante o pagamento do montante equivalente ao resultado da multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vincendos do contrato.

§ 1º - O valor da mensalidade a que se refere esse artigo será reajustado pró-rata die a contar da data do seu último reajustamento até a data da liquidação da dívida. Aplicando-se para tal fim o índice convencionado em contrato, excluído deste cálculo os encargos futuros tais como: juros, taxa de administração e cobrança, seguros e CES.

ART. 3º - O disposto nos artigos 1º e 2º somente se aplica aos financiamentos



CÂMARA DOS DEPUTADOS



tos comprovadamente destinados à casa própria, em que o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) seja responsável pela quitação do respectivo saldo residual.

ART. 4º - Fica assegurado ao mutuário do SFH o direito a suspensão do pagamento de no máximo 06 (seis) prestações, prorrogáveis por igual período, nos casos comprovados de:

I - Invalidez temporária

II - Desemprego

III - Redução de Renda

§ 1º - O Contrato de financiamento ficará automaticamente prorrogado pelo mesmo período, mantidas as demais cláusulas contratuais.

§ 2º - O mutuário, para o exercício do direito, deverá comprovar junto ao agente financeiro, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a ocorrência das hipóteses previstas nos incisos I a III.

§ 3º - O direito assegurado poderá ser utilizado mais de 1 (uma) vez, desde que o período de prorrogação do financiamento não exceda a 24 (vinte e quatro) meses.

§ 4º - Para que o mutuário tenha o direito previsto no inciso III do caput é preciso que a redução acarrete um comprometimento de renda superior ao contratado, ficando o percentual excedente suspenso e prorrogado nos termos deste artigo.

ART. 5º - O processo de execução dos débitos do SFH reger-se-á exclusivamente pelas disposições do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

§ ÚNICO - Nas execuções previstas no caput deste artigo o bem passível de penhora é o imóvel financiado. Excutido o bem, extingui-se a obrigação do mutuário.

ART. 6º - O BACEN baixará as instruções necessárias à aplicação desta lei.

ART. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



J U S T I F I C A T I V A

Ao longo do tempo vem sendo gerada uma situação deveras difícil e aflitiva para um imenso contingente de brasileiros. É aquela oriunda dos chamados repasses não oficializados de imóveis adquiridos pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação). Mercê de uma política que eleva o valor das prestações e do próprio mútuo para as transferências, o extinto BNH e seus agentes financeiros alcançaram criar uma realidade paralela do sistema onde incontáveis moradores de imóveis financiados pelo SFH não são mais os mutuários originais e, ao mesmo tempo, não têm maiores garantias de que dito imóvel venha a ser incorporado em seu patrimônio em que pese pagarem religiosamente suas prestações.

Tal situação foi criada pelas medidas administrativas oriundas do extinto BNH que inviabilizaram a transferência dos financiamentos, tornando o repasse dos imóveis financiados em nova operação de financiamento. Disto decorre que não só o saldo devedor assumido pelo novo mutuário como o valor original das prestações mensais alcançam patamares outros não atingíveis pelo novo candidato. E tal ocorre mesmo se tendo plena ciência de que o mutuário original poderia manter a mesma prestação e que é adequada aos padrões de renda do segmento social onde se dão tais transferências.

Diante de tal quadro e impossibilitados de adimplirem o novo valor das prestações, os adquirentes particulares preferem se manter pagando a prestação em nome do antigo mutuário. Correm risco não só de com a sua morte não ser o imóvel quitado, como ainda, com a morte do antigo mutuário, ser-lhes exigida indenização pelos herdeiros do outro.

Cumpra assim, se fixar definitivamente um mecanismo que assegure a todo e qualquer mutuário ou cessionário seu o direito à subrogação do contrato nos mesmos moldes que vem sendo praticado entre as partes originais. É bem ver-se que lesão patrimonial alguma sofrem os agentes ou mesmo o SFH, vez que o saldo devedor repassado está garantido pelo FCVS que se integra e é pago pelo próprio mutuário (ou por seu cessionário) no bojo das prestações mensais. De igual sorte, os objetivos do SFH estão plenamente atendidos eis que o repasse, na imensa maioria dos casos, se dá nas camadas sociais de menor renda que não têm condições de adquirir imóvel novo face aos elevados custos dos mesmos.

Há que se advertir por outro lado, que tratar transferências como



CÂMARA DOS DEPUTADOS



contratos novos, implica em aumentar os resíduos de saldo devedor ao final dos contratos, comprometendo com isto os recursos do FCVS, que são majoritariamente de origem pública (orçamentária), em benefício dos intermediários financeiros, reduzindo-se, assim, ainda mais a disponibilidade dos recursos para fins sociais.

A sub-rogação, tal como ora se propõe, faculta também uma maior agilidade e circulação dos imóveis, evitando a concentração e o estoque em mãos de alguns. Como característica maior é de se ressaltar que a sub-rogação afastará de imediato as situações irregulares que hoje são objeto outro número incontável de ações judiciais que têm o mesmo objetivo: transferir para o nome dos novos adquirentes o imóvel financiado nas mesmas condições alcançadas ao anterior mutuário. A medida terá o condão de pacificar e regularizar uma realidade que salta aos olhos do legislador e do governante diuturnamente.

Como corolário de tal medida vale referir a situação do seguro habitacional que vem se recusando sistematicamente a cobrir as situações irregulares, em especial aquelas em que o anterior mutuário adquiriu nova moradia. Tudo sob a alegação de que existem dois imóveis financiados para o mesmo mutuário. Desnecessário se referir que outro tanto de medidas judiciais vem, literalmente, sobrecarregando nossos foros na busca de uma solução que se encontra nas mãos do Legislativo Brasileiro diante da inconstância do SFH que ora concede, ora nega dito direito de transferência ou sub-rogação.

Noutro passo, o projeto busca, diante de uma economia altamente inflacionária e face a uma perspectiva de desemprego, permitir que o mutuário de baixa renda, principalmente, possa sustar seus pagamentos mensais em caso de invalidez temporária, desemprego ou redução brusca da renda. Veja-se que o universo de itens é superior àquele do FIEL e se ajusta a nossa realidade atual, trazendo para o elenco dos itens situações que atualmente são costumeiras. A habitação, é bem ver-se, é um direito constitucionalmente assegurado e deve ser preservado a todo o custo de molde a se atingir uma política social justa e real.

Finalmente, trata-se da questão relativa à execução cujos instrumentos legais (embora manifestamente inconstitucionais) são por demais abusivos e não contemplam qualquer possibilidade de defesa real do mutuário até porque os embargos à execução não têm efeito suspensivo, o que representa um desestímulo à defesa do executado. De nada vale se defender quando se sabe que, antes mesmo de ser prolatada a sentença nos embargos, o imóvel já terá sido praxeado e o mutuário desalojado. Paga-se para não se submeter à vexatória situação de viver sem teto.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Veja-se que sequer uma avaliação justa do imóvel é feita quando do leilão, tornando-o uma mercadoria de alta rentabilidade para o agente financeiro que o repassará em novas condições (leia-se prestação e taxas mais altas) para outros pretendentes. As benfeitorias que o mutuário executado fez não são avaliadas; o valor real do imóvel não é anunciado. E, ao final, o próprio agente açambarca o imóvel pelo valor do saldo devedor que, sabidamente, é teórico e não real. As prestações já pagas não são computadas e o mutuário é deixado sem qualquer ressarcimento. Este fenômeno é mais grave nos núcleos habitacionais de baixa renda onde os imóveis são mal feitos e os mutuários em regra os reformaram.

A venda judicial e a arrematação em tais casos se constituem em verdadeiros enriquecimentos ilícitos onde os agentes recebem uma casa completa no lugar de uma mera construção primária que antes fôra financiada.

Por tais razões, impede uma completa revisão na legislação aplicável ao SFH, o que é o objetivo do presente projeto ao menos em parte.

Sala das Sessões,

de 1989.


Deputada LURDINHA SAVIGNON