

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.310, DE 2012 **(Apenso o PL nº 4.383, de 2012)**

Acrescenta art. 48-A à Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, para permitir refinanciamento de saldo de financiamento imobiliário com interveniência de novo agente financeiro credor.

Autor: Senado Federal

Relator: Deputado Guilherme Campos

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei altera a Lei nº 10.931, de 2004, que “dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências”, com a finalidade de estabelecer, na transferência de financiamento imobiliário, a interveniência da instituição financeira na quitação do financiamento transferido.

O projeto especifica ainda que o saldo da operação de crédito relativo ao refinanciamento concedido pela nova instituição credora será considerado para efeito do redirecionamento obrigatório dos recursos dos depósitos de poupança.

Apensado encontra-se o Projeto de Lei nº 4.383, de 2012, de autoria do Deputado Paulo Teixeira, que regulamenta a transferência de financiamento imobiliário, com garantia real. O projeto obriga o credor original a

emitir documento que ateste, no prazo de até dois dias úteis após o recebimento dos recursos, a validade da transferência. Estabelece que a instituição proponente deverá informar à instituição credora original as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, que o mutuário poderá, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos para efetivar a transferência, desistir da operação, sendo vedada a cobrança de qualquer ônus ou custo. Determina ainda que nos casos em que a transferência de dívida, na forma que especifica, ocorrer em período inferior a 24 (vinte e quatro) meses, contados da assinatura do contrato original, fica a instituição credora original autorizada a exigir ressarcimento financeiro pelo custo de origem da operação de crédito, valor que será pago pela instituição financeira proponente da operação.

Despachado inicialmente à Comissão de Finanças e Tributação, a matéria deverá aqui ser apreciada quanto ao mérito e a adequação orçamentária e financeira.

Aberto o prazo regimental de cinco sessões para o recebimento de emendas, a partir de 7/12/2012, nenhuma emenda foi apresentada nesta Comissão.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, apreciar as proposições quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, art. 53, II) e de Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, de 29 de maio de 1996, que “estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira”.

De acordo com o Regimento Interno, somente aquelas proposições que “importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública” estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária. Neste sentido dispõe também o art. 9º de Norma Interna, aprovada pela CFT em 29/5/96, *in verbis*:

“Art. 9º Quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira deve-se concluir no voto final que à Comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não.”

A matéria contida no projeto de lei em análise, bem como no apensado PL nº 4.383, de 2012, não traz implicação de natureza orçamentária ou financeira à União, na medida em que apenas busca permitir que o tomador de um financiamento imobiliário possa quitá-lo mediante a celebração de novo contrato de financiamento com outra instituição financeira ou também regular a transferência da dívida, decorrente desse tipo de financiamento, de um credor para outro.

Quanto ao mérito, temos a considerar que as matérias contidas nos dois projetos de lei em apreciação já foram introduzidas no Projeto de Lei de Conversão da Medida Provisória nº 589, de 13 de novembro de 2012, que se converteu na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013.

O texto da Lei 12.810/13 altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, acresce um parágrafo único ao art. 31 e os artigos. 33-A a 33-F. O parágrafo único do art. 31 corresponde ao texto do projeto de lei principal e os arts. 33-A a 33-F são uma adaptação quase literal do PL nº 4.383/2012, apensado¹.

¹ Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013

Art. 33. 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. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à instituição credora original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova instituição credora." (NR)

Art. 34. A Lei nº 9.514, de 20 de dezembro de 1997, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo II-A:

"CAPÍTULO II-A

DO REFINANCIAMENTO COM TRANSFERÊNCIA DE CREDOR

Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, 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 máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original.

Art. 33-B. Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:

Assim, estando a matéria proposta já inserida em nosso ordenamento legal, não há mais o que decidir, sendo conveniente para a economia do processo legislativo que seja declarada, com base no art. 163, inciso I, a prejudicialidade das proposições em apreciação.

Diante do exposto, somos pela não implicação em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública do Projeto de Lei nº 4.310, de 2012, bem como do apensado PL nº 4.383, de 2012, não cabendo pronunciamento desta Comissão quanto à adequação financeira e orçamentária. Quanto ao mérito, requeremos seja declarada, pelo Presidente

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 prazo máximo de 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.

Art. 33-C. 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. 33-A.

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

Art. 33-D. A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.

§ 1º O ressarcimento disposto no caput deverá 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.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência.

Art. 33-E. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei.

Art. 33-F. O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta 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."

desta Comissão, a prejudicialidade dos projetos de lei em apreciação, com base nos arts. 163, inc. I, e 164 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado Guilherme Campos
Relator