

# **COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

## **PROJETO DE LEI Nº 207, DE 1999** **( Apensados PL's n.ºs 2.172/99, 2.475/00 e 2.764/00 )**

Estabelece condições de quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato.

**Autor:** Deputado ALBERTO FRAGA

**Relator:** Deputado MAX ROSENMANN

### **I - RELATÓRIO**

O projeto em questão preocupa-se em definir como e quando se dará a quitação dos financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, com ou sem a proteção do FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais, no âmbito do Sistema Hipotecário e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Argumenta o autor, o nobre Deputado Alberto Fraga, que é inaceitável a ocorrência de saldos devedores residuais, ao final dos prazos contratuais, nos financiamentos habitacionais do SFH, contraditando o caráter social intrínseco a este sistema. Nesse sentido, o autor estabelece em seu projeto de lei que os resíduos contratuais desses financiamentos, se refinanciados, limitar-se-ão ao valor que corresponder a 50% (cinquenta por cento) do preço de mercado, para venda, do respectivo imóvel, podendo o mutuário, se assim lhe convier, quitar o resíduo com a entrega do imóvel ao agente financeiro.

Ao PL nº 207/99, foram apensados o PL nº 2.172, de 1999, e os PL's nºs 2.475 e 2.764, ambos de 2000.

O PL nº 2.172/99, do Deputado Iberê Ferreira, dispõe sobre a concessão de financiamentos habitacionais e estabelece condições para a

renegociação dos contratos de financiamento habitacional do SFH e dá outras providências, condicionando, aos mutuários que se interessarem por essa operação, a aquisição, por intermédio de instituição financeira, de títulos do Tesouro Nacional com valor de face igual ao saldo devedor renegociado, a ser entregue ao credor em garantia do principal.

O PL n.<sup>º</sup> 2.475/00, do Deputado Ubiratan Aguiar, dispõe sobre a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados no âmbito do SFH, desde que desequilibrados financeiramente, assim considerados aqueles que apresentarem uma relação entre o valor do saldo devedor e o valor de avaliação do imóvel, na data da renegociação, superior à mesma relação na data da contratação do financiamento.

O PL n.<sup>º</sup> 2.764/00, do Deputado José Janene, que, antes de ser apensado ao PL n.<sup>º</sup> 207/99, já havia tramitado na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, onde não chegou a ser apreciado, estabelece condições para a revenda de imóveis retomados no âmbito do SFH, dando preferência aos respectivos ex-mutuários nessa comercialização.

No prazo regimental, foi apresentada uma emenda ao projeto principal, por parte do ilustre Deputado Antônio Cambraia, propondo que a quitação do débito perante o credor hipotecário obrigue o Cartório de Registro de Imóveis a cancelar a respectiva hipoteca, independentemente do crédito encontrar-se caucionado junto a terceiros. Justifica, afirmando que, no SFH, não raro, os credores hipotecários caucionam seus créditos, quase sempre à Caixa Econômica Federal, e, depois, apesar de terem recebido os valores referentes à quitação de um determinado saldo devedor, não os repassam àquela instituição, o que traz transtornos ao mutuário, pois retarda o levantamento da hipoteca que onera seu imóvel.

## **II - VOTO DO RELATOR**

### **II.1. Quanto à adequação orçamentária e financeira**

Cabe à Comissão de Finanças e Tributação examinar as proposições quanto à sua compatibilização ou adequação com o Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e à Lei Orçamentária Anual (LOA), conforme estabelece o art. 53, inciso II, conjugado com o art. 32, inciso IX,

alínea "h", do Regimento Interno.

No que diz respeito à Lei de Diretrizes Orçamentárias (Lei nº 10.524, de 25 de julho de 2002), as proposições apresentam compatibilidade com a política de aplicação de recursos das agências financeiras oficiais de fomento ali fixada, uma vez que se orientam para a melhoria das condições de vida das populações mais carentes, portanto, de acordo com o art. 83, I, da LDO. Este dispositivo estabelece para a *"Caixa Econômica Federal, redução do déficit habitacional e melhoria nas condições de vida das populações mais carentes, via financiamentos a projetos de investimentos em saneamento básico e desenvolvimento da infra-estrutura urbana e rural;"*.

No tocante especificamente ao PL n.º 2.172, de 1999, a forma de renegociação nele proposta apresenta, porém, incompatibilidade com a LDO. O art. 3º do referido projeto de lei prevê a utilização de títulos do Tesouro Nacional na formação das garantias a serem apresentadas pelos mutuários. No entanto, o art. 70 da LDO, que relaciona as hipóteses de emissão, não autoriza a utilização de títulos para essa finalidade. Dessa forma, o projeto não pode ser considerado compatível sob os aspectos orçamentário e financeiro, o que prejudica o seu exame de mérito nesta Comissão, em função do disposto no art. 10 da Norma Interna desta Comissão.

Quanto à Lei Orçamentária Anual (Lei nº 10.640, de 14 de janeiro de 2003), importa considerar que, na forma em que se acham redigidas, as proposições em análise não criam nenhum ônus para o Erário, restringindo-se a reduzir as margens de retorno dos agentes financeiros ou a impor a necessidade de ajustes operacionais.

No que se refere à emenda ao PL n.º 207/1999, proposta no âmbito desta Comissão, por tratar de aspectos formais relativos ao registro da quitação perante os Cartórios de Registro de Imóveis, consideramos que a mesma se ajusta aos objetivos e prioridades estabelecidos pelo Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias, sem ter implicação com a Lei Orçamentária Anual.

## II.2 Quanto ao mérito

Há que se reconhecer a relevância da questão central do PL n.º 207/99, ou seja, a necessidade de ser encontrada uma solução para os resíduos financeiros subsistentes ao final dos prazos contratuais nos financiamentos habitacionais do SFH.

É preciso inicialmente esclarecer que, desde 1986, acima de determinado valor de financiamento, e a partir de 1993, definitivamente, nenhum contrato do Sistema Financeiro da Habitação – SFH vem sendo formalizado com a cláusula de proteção do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, cuja finalidade é quitar eventuais saldos devedores remanescentes ao final do prazo contratual.

Dessa forma, a partir daquelas datas, conforme previsto contratualmente, cabe aos próprios mutuários pagar os saldos devedores remanescentes no final de seus contratos, mediante prorrogação do período de pagamento, por novo prazo não superior à metade do originalmente estabelecido.

Atualmente, e ainda no curso do prazo inicial de seus contratos, os mutuários vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164/84 e alterado pela Lei nº 8.004/90, vigente até 24 de abril de 1993, e ao novo Plano de Equivalência Salarial – PES, criado pela Lei nº 8.692/93, vêm tendo suas prestações reajustadas na mesma proporção e freqüência dos reajustes de seus salários, enquanto os respectivos saldos devedores o são, mensalmente, pela TR – Taxa Referencial, o índice de remuneração básica aplicado às caderetas e ao FGTS.

O advento do Plano Real, em julho de 1994, agravou a situação destes contratos, pois, objetivando controlar a demanda decorrente da estabilização da moeda, a política econômica do Governo, mediante a aplicação de depósitos compulsórios, elevou sensivelmente os juros de curto prazo. O efeito conjuntural dessa política monetária restritiva, por intermédio da metodologia de cálculo da TR, transferiu-se integralmente, e de forma definitiva, para os saldos devedores dos contratos habitacionais.

Por outro lado, também veio a contribuir para a atual situação dos contratos habitacionais os efeitos do Plano Real sobre o emprego e os salários.

Assim, a combinação do reajuste dos saldos devedores pela TR com a responsabilização do mutuário pelo saldo devedor residual, com a equivalência salarial, ainda garantida na maioria dos contratos habitacionais, com o descompasso de periodicidade e de índices de reajuste do saldo devedor e das

prestações, com as liminares concedidas pelo Poder Judiciário, impondo redução do valor das prestações, e com as reduções salariais resultantes da política econômica, configura um quadro de crise anunciada do Sistema, cujos sintomas já são perceptíveis.

Constata-se atualmente que, em função do conjunto de fatores acima, as prestações habitacionais encontram-se proporcionalmente deprimidas em relação ao valor teórico dos seus respectivos planos de pagamentos e, em consequência, o SFH encontra-se administrando uma grande quantidade de créditos, nos quais o saldo devedor contábil do financiamento já supera, em muito, o valor de mercado do imóvel.

Conforme dados fornecidos a esta Casa pela Caixa Econômica Federal, aquela instituição, em novembro de 1999, possuía 797.213 contratos formalizados sem a cobertura do FCVS, totalizando um ativo superior a R\$ 21,065 bilhões, dos quais 177.042 (22,21%) apresentavam desequilíbrio financeiro, isto é, as prestações habitacionais destes contratos desequilibrados resgatariam apenas R\$ 4,271 bilhões de um saldo devedor de R\$ 9,524 bilhões, remanescendo, portanto, um resíduo financeiro de R\$ 5,253 bilhões.

Considerando-se uma taxa nominal de juros média ponderada de 9,30% a.a. e o prazo remanescente médio ponderado de 12 anos, desse conjunto de 177.042 contratos, a CEF estimava, na época, que referido resíduo de R\$ 5,253 bilhões, não se computando desequilíbrios futuros, alcançaria, ao término dos prazos contratuais, o expressivo montante de R\$ 15,549 bilhões.

Convém destacar que a distribuição desses contratos por planos de reajuste demonstra de forma inequívoca que a formação de resíduos concentra-se naqueles contratos firmados no PES/CP porquanto, do saldo total de R\$ 9,524 bilhões referentes aos 177.042 contratos desequilibrados financeiramente, o PES/CP responde por R\$ 8,033 bilhões, ou seja, 84,34%.

**Ora, se prestação efetivamente paga não tem como amortizar o saldo devedor corrente, cuja tendência é tornar-se cada vez maior, e este crescimento extraordinário do saldo devedor já evidencia a impossibilidade de o mutuário, ao final do prazo contratual, refinanciar o saldo devedor residual por absoluta insuficiência de capacidade de pagamento, estamos caminhando para o impasse, o mais tardar, ao final do contrato.**

Como os prazos de financiamento no SFH chegam a alcançar 25 anos, estimando-se em 18 anos o prazo médio desses financiamentos e levando-se em conta que a proteção do FCVS não prevalece, ainda que dentro de limites, a partir de 1986, este impasse deverá apresentar-se já a partir do ano de 2004, adquirindo, daí para frente, aspectos cada vez mais cruciais.

Esta folga temporal, porém, não tem suavizado a angústia daqueles mutuários que, desde agora, e cada vez em maior número, vêm exigindo, na luta pela preservação de sua casa própria, que, na sua visão, já se anuncia perdida, o estabelecimento de medidas que previnam esta indesejada situação. E, neste contexto, certamente, a preocupação com a questão é também dos agentes financeiros e do Sistema como um todo.

Há que se considerar que nos financiamentos onde ocorre o equilíbrio entre o saldo devedor e o valor de mercado do imóvel, os agentes financeiros não têm com que se preocupar. Sabem eles que, nesses casos, ocorrendo a inadimplência, o mutuário sempre poderá transferir seu imóvel a terceiros, livrando-se, inclusive, da cobrança judicial. E mesmo quando esta cobrança acontecer, implicando a retomada do imóvel, com a sua posterior revenda, os agentes financeiros terão pequeno ou nenhum prejuízo a assumir.

Contudo, quando os saldos devedores remanescentes forem superiores ao valor de mercado dos respectivos imóveis, inviabilizando a sua comercialização – o que se vem constatando na maioria desses financiamentos - sabem também os agentes financeiros que restará aos mutuários, mesmo àqueles bem intencionados que não puderem ou não se interessarem em refinanciar o débito residual, submeterem-se à execução judicial ou extrajudicial que, inapelavelmente, com vistas ao seu recebimento, lhes será movida.

É necessário esclarecer que até a dação do imóvel em pagamento - uma “solução” pacífica, em alguns casos, para a questão - não vem sendo admitida pela CEF, pois a medida ensejaria uma indesejável devolução maciça dos imóveis por parte dos mutuários, nem pelos agentes privados, porque a sua aceitação os impediria, no futuro, por disposição do Banco Central, de apropriarem eventuais perdas decorrentes da futura revenda desses imóveis recebidos em dação de pagamento.

Neste cenário, há que se ressaltar ainda o grande paradoxo: após a retomada do imóvel, o mesmo deverá ser recolocado à venda,

pelas instituições financeiras, pelo seu preço de mercado, ou seja, com a geração de um prejuízo contábil para elas. Este prejuízo se convertido, por exemplo, em desconto para o ex - mutuário no final do prazo contratual, talvez adequasse o imóvel às suas reais condições financeiras, favorecendo o refinanciamento do saldo remanescente.

Portanto, se para os agentes financeiros uma perda já se configura líquida e certa, devem a eles também interessar medidas que possam suavizá-la.

Em face de inúmeras iniciativas parlamentares em tramitação, objetivando a solução do problema ora exposto, inclusive o projeto de lei sob comento, esta Comissão de Finanças e Tributação realizou, em 27 de outubro de 1999, audiência pública à qual compareceram o Sr. Emílio Carazzai, Presidente da Caixa Econômica Federal, o Sr. Edward Joaquim Amadeo, Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda, o Sr. Darcy da Silva Alves, Diretor de Normas e Organização do Banco Central, e, como representante dos agentes financeiros privados, o Sr. Anésio Abdalla, Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP.

Naquela oportunidade, após intensos debates, foi acatada sugestão do Senhor Presidente da CEF no sentido da criação de um grupo de trabalho com a incumbência específica de promover estudos que pudessem levar ao encaminhamento de soluções relativas ao equacionamento dos saldos devedores dos contratos da casa própria com cláusula de equivalência salarial, sem a cobertura do FCVS, como subsídio aos trabalhos deste relator.

O grupo de trabalho constituído foi composto por representantes do Ministério da Fazenda, do Banco Central do Brasil, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Caixa Econômica Federal, e dos Deputados Max Rosenmann, Félix Mendonça, José Carlos Vieira, José Ronaldo, Antonio Cambraia, Adolfo Marinho, Evilásio Farias, Edinho Bez, João Coser, Iberê Ferreira, Ricardo Berzoini e do Consultor Legislativo Eduardo Bassit Lameiro da Costa.

Em fevereiro de 2000 , presentes todos componentes desta Casa, o Sr. Renato Nardoni, Superintendente de Habitação da CEF, o Sr. Victor Manoel Lledo Carreres, Coordenador Geral de Mercados de Capitais, do Ministério da Fazenda, o Sr. Carlos Eduardo Lofrano, Chefe do Departamento de Normas e Organização do Sistema Financeiro, do BACEN, a Sra. Eli Tatizawa,

Coordenadora de Política Urbana da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, o Sr. Osvaldenir Mário Januário, Coordenador Técnico da Secretaria Executiva do FGTS, e o Sr. Anésio Abdalla, Presidente da ABECIP, referido grupo de trabalho analisou as propostas então apresentadas pela CEF e pela ABECIP como sugestão para a solução dos resíduos financeiros dos contratos do SFH, atendendo à solicitação anterior nesse sentido deste relator.

Demonstrando que a premência de um equacionamento para a questão já era um entendimento comum bastante amadurecido, tanto pelo agente financeiro público como pelos agentes privados, as propostas apresentadas por ambos coincidiram quanto à necessidade de uma recomposição patrimonial dos devedores, pela restauração da relação entre o valor de avaliação do imóvel e o valor do financiamento concedido, na data da contratação. Assim, se o imóvel foi inicialmente financiado, por exemplo, em 80% do seu valor, a nova dívida, com a renegociação, seria equivalente ao valor atual do imóvel, aplicando-se-lhe o mesmo percentual, o que, na maioria dos casos poderia implicar um desconto do saldo devedor do mutuário.

A proposta da CEF, responsável por cerca de 90% dos contratos objeto da discussão, diferiu da proposta apresentada pela ABECIP, que representava os 10% restantes, apenas quanto à oportunidade em que o valor do desconto, uma vez concedido aos mutuários, seria contabilizado como despesa. Para a CEF seria conveniente que este desconto fosse apropriado ao final do prazo contratual, enquanto que, para a ABECIP, de imediato, na data da sua efetiva concessão aos mutuários.

É preciso ressaltar que a posição da CEF nesta questão refletiu a sua preocupação com os impactos negativos desse desconto, pois, tendo em vista a magnitude da sua carteira habitacional, aquela entidade não teria condições patrimoniais de suportá-lo. Esta posição, contudo – o que precisaria ser averiguado – talvez não prevaleça mais, no todo ou em parte, tendo em vista que à recente criada Empresa Gestora de Ativos – EMGEA foi transferido volume substancial de financiamentos desequilibrados da CEF.

Por outro lado, tanto a CEF como a ABECIP concordaram, entre outros critérios, quanto aos parâmetros básicos a seguir relacionados, entendidos como necessários para que uma possível renegociação pudesse, de fato, redundar em uma efetiva solução para o problema:

- a renegociação teria que ser por acordo, e não compulsória, entre credor e devedor;

- a renegociação abrangeeria contratos celebrados até 31/12/98, pois a TR, a partir desta data, não apresentou variação superior à dos principais índices de preços, e seria facultada aos interessados com prazo determinado;

- novo sistema de amortização seria pactuado entre as partes, e os seguros obrigatórios seriam contratados em apólice de mercado;

- novo plano de reajustamento poderia vir a ser adotado para que, após a negociação, não viesse a ocorrer novo desequilíbrio, isto é, o PES, não necessariamente, permaneceria prevalecendo a partir da renegociação efetuada;

- a taxa de juros do financiamento renegociado seria limitada à do contrato original, admitindo-se, em alguns casos, a sua redução;

- novo prazo contratual poderia ser estabelecido;

- independentemente das medidas que viessem a ser adotadas na correção das distorções dos saldos devedores do SFH, em função de lastimável experiência vivida pelo sistema no passado, seriam descartadas aquelas que, de alguma forma, indiscriminadamente, pretendam beneficiar todo o universo dos mutuários, sem levar em conta as respectivas situações individuais. Em outras palavras, a constatação da real capacidade de pagamento dos atuais mutuários deve ser um requisito para o acesso às medidas que venham a ser estabelecidas em seu favor.

Especificamente quanto ao desconto a ser concedido ao mutuário, entendeu a ABECIP que o mesmo deve ser recuperado mediante implementação de mecanismos de ajuste no encaixe obrigatório das instituições junto ao Banco Central, e pela dedução, como despesa, para fins de apuração do lucro tributável, admitindo-se o seu diferimento em até 20 semestres.

Os representantes do Poder Executivo, tanto do Banco Central como do Ministério da Fazenda, consideraram positivas as referidas propostas, comprometendo-se a aprofundar esta sua avaliação.

Contudo, naquela oportunidade, com vistas ao alcance de efetiva solução para o desequilíbrio dos contratos do SFH sem a cobertura do FCVS, foi por todos reconhecida a importância, a partir daquele ponto, de se compartilhar a questão com o Governo.

Nesse sentido, decidiu-se, então, pelo encaminhamento ao Poder Executivo de um expediente desta Comissão de Finanças e Tributação com todas as conclusões e respectivos arrazoados do grupo de trabalho, e que realçasse, inequivocamente, a importância de decidido engajamento daquele poder na análise e solução do problema, o que foi feito, pessoalmente, presentes todos os integrantes desta Casa, em 18 de maio de 2000, junto ao Sr. Pedro Pullen Parente, então Ministro Chefe da Casa Civil.

Referido expediente – Of. P- n.<sup>o</sup> 75/2000 - procurou ressaltar ainda outras razões que, na visão do grupo de trabalho, enfatizavam a indispensável participação do Estado:

- apesar da inexistência de responsabilidade direta da União nos contratos do SFH sem cobertura do FCVS, a origem do problema impõe a sua intervenção, porquanto os principais fatores que concorreram para o desequilíbrio financeiro desses contratos resultaram de intervenções unilaterais que sofreram, sejam em função dos diversos planos de estabilização da economia, os quais, à exceção do Plano Real, comprimiram o valor das prestações, sejam devido a políticas monetárias restritivas, cujos juros elevados implicaram reajuste dos saldos devedores com taxas acima das historicamente praticadas;

- a existência, conforme dados da própria CEF, de mais de 650 mil ações judiciais impactando o SFH, sendo que o referido desequilíbrio presente nesses contratos sem a cobertura do FCVS por certo demandará posicionamento do Poder Judiciário a respeito, cuja decisão, imprevisível, poderá colocar o sistema imobiliário em situação crítica;

- a possibilidade de boicote generalizado do pagamento das prestações, por parte dos mutuários, a exemplo do que ocorreu no início dos anos 80, resultando inadimplemento explosivo seguido de contestações judiciais em massa;

- a constatação de que quanto mais tardio o equacionamento do problema, maior será o valor do desequilíbrio, que cresce de forma exponencial, e, ainda,
- a pressão dos mutuários, cada vez mais contundente na busca de uma solução, traduzida nos inúmeros projetos de lei que, com esse propósito, vêm tramitando nesta

Casa.

Apesar de, na oportunidade, ter sido instado ao Senhor Ministro o convencimento dos demais níveis decisórios governamentais no sentido de se viabilizar uma solução para os saldos remanescentes dos financiamentos habitacionais formalizados sem a proteção do FCVS, desde então não recebemos de qualquer instância daquele Poder qualquer manifestação a respeito. Ao mesmo tempo, temos assistido a inúmeras decisões do Governo Federal voltadas principalmente aos financiamentos amparados por aquele Fundo, como a concessão de descontos de até 100% (cem por cento) para a quitação dos respectivos saldos devedores.

Cumpre-nos, portanto, apresentar, no âmbito desta Comissão, uma solução para esta questão, que se avizinha grave, dos saldos financeiros remanescentes ao final do prazo contratual dos financiamentos habitacionais formalizados sem a proteção do FCVS, solução esta que considera os trabalhos e conclusões a que chegou o citado grupo de trabalho bem como alguns aspectos dos projetos de lei apensados ao PL n.º 207/99.

Em função do exposto, opinamos **pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 2.172/1999, e pela compatibilidade e adequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 207/1999, da Emenda 01/99, e, dos Projetos de Lei 2.475/2000 e 2.764/2000, apensados.**

**Quanto ao mérito, votamos pela rejeição da Emenda 01/99, e, pela aprovação do Projeto de Lei nº 207/1999 e dos Projetos de Lei nºs 2.475 e 2.764, ambos de 2000, na forma do Substitutivo que apresentamos.**

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado Max Rosenmann

Relator

# **COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

## **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 207, DE 1999**

Dispõe sobre a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados no âmbito do SFH sem a proteção do FCVS, estabelece condições para a revenda de imóveis retomados, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei estabelece condições para a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, até 31 de dezembro de 1998, sem a proteção do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, e para a revenda de imóveis retomados judicial ou extrajudicialmente.

Art. 2º Pelo prazo de 12 meses, contados a partir da vigência desta lei, fica facultado aos mutuários do SFH renegociarem seus contratos de financiamento habitacional, formalizados até 31 de dezembro de 1998, e que, cumulativamente, não contem com a proteção do FCVS e apresentem o desequilíbrio financeiro de que trata o art. 3º.

Art. 3º Considerar-se-á em desequilíbrio financeiro o contrato cuja relação entre o valor do saldo devedor e o valor de avaliação do imóvel, na data da renegociação, seja superior à mesma relação, considerada na data da contratação do financiamento.

§ 1º A avaliação na data da renegociação, de que trata o **caput**, será promovida pelo agente financeiro, sem ônus para o mutuário, e considerará o imóvel na forma originalmente financiada e em condições normais de uso e conservação.

§ 2º O saldo devedor na data da renegociação, para efeito da constatação do eventual desequilíbrio de que trata o **caput**, será expurgado de eventuais amortizações extraordinárias e acréscimos por conta de incorporação de débitos em atraso que tenham ocorrido ao longo do prazo contratual.

Art. 4º Os contratos em desequilíbrio financeiro, mediante solicitação expressa dos respectivos mutuários, serão renegociados, observando-se, necessariamente:

I - a assunção pelo mutuário de novo financiamento cujo valor será aquele que resultar do produto do valor de avaliação do imóvel, na data da renegociação, pela relação entre o valor do financiamento e o valor da avaliação do imóvel, na data da contratação do financiamento;

II - adoção, se for o caso, de novo sistema de amortização e de plano de reajustamento das prestações de forma a tentar assegurar que novo desequilíbrio, após a renegociação, não venha a ocorrer;

III – contratação dos seguros obrigatórios em apólice de mercado, desde que com custo inferior ao que vem sendo cobrado;

IV - estabelecimento de novo prazo contratual, se for o caso, com vistas à adequação do disposto no inciso V;

V – comprometimento de, no máximo, 30% (trinta por cento) da renda familiar atualizada do mutuário;

VI – taxa de juros do financiamento renegociado limitada à do financiamento original, admitindo-se, em casos específicos, a critério dos agentes financeiros, a sua redução.

§ 1º Os agentes financeiros, para efeito do inciso V, deverão exigir do mutuário interessado na renegociação comprovação inequívoca da sua renda familiar.

§ 2º Ficarão mantidas as demais cláusulas do contrato original.

Art. 5º O tratamento contábil a ser dado pelos agentes financeiros ao valor do desconto decorrente da renegociação de que trata o art. 4º, I, será regulamentado pelo Poder Executivo.

Art. 6º Qualquer alteração do valor do saldo devedor apurado na data da renegociação, na forma do art. 3º desta lei, que venha a ser promovida por força de decisão judicial, transitada em julgado, relativa a índices passados aplicados na atualização do saldo devedor do financiamento, implicará, a qualquer tempo, para os contratos já renegociados na forma desta lei, compensação do valor relativo ao desconto decorrente do disposto no art. 4º, I, que será devidamente atualizado, pelos encargos do contrato original, até a data da sua efetiva compensação.

Art. 7º Os imóveis residenciais, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, adjudicados ou arrematados, quando recolocados à venda pelos agentes financeiros, serão preferencialmente comercializados, pelo preço e condições de revenda estipulados, com os respectivos ex-mutuários.

§ 1º Para efeito do **caput** o ex-mutuário, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da adjudicação ou arrematação do seu imóvel, deverá formalizar junto ao agente financeiro seu interesse na recompra do imóvel, informando, necessariamente, nesta ocasião, o endereço onde poderá ser comunicado do estabelecido no § 2º.

§ 2º O preço e condições da revenda do imóvel será formalmente cientificado ao ex-mutuário, pelo agente financeiro, mediante, no mínimo, correspondência dirigida ao endereço informado conforme o § 1º, exigindo a concretização da recompra do imóvel retomado, em prazo não inferior a 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento desta comunicação, sob pena de perda do seu direito de preferência de que trata esta lei.

§ 3º A revenda de que trata o **caput** somente será formalizada se o ex-mutuário comprovar, inequivocamente, renda familiar suficiente para a nova aquisição bem como a inexistência de qualquer outra ação ou execução extrajudicial contra a sua pessoa, com exceção da que lhe

foi movida por iniciativa do próprio agente financeiro, com vistas à retomada do seu imóvel.

Art. 8º Esta lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado Max Rosenmann  
Relator

30353006-160