



CÂMARA DOS DEPUTADOS

RECURSO

Nº 52, DE 2003

(Do Sr. Pompeo de Mattos)

Recorre contra apreciação terminativa da Comissão de Finanças e Tributação, sobre o Projeto de Lei Complementar nº 203/2001. Recorre ao Plenário, na forma do art. 58, § 3º, combinado com o art. 144, do Regimento Interno, contra parecer da Comissão de Finanças e Tributação pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei de Complementar nº 203/01.

DESPACHO:

PUBLIQUE-SE. SUBMETA-SE AO PLENÁRIO.

Senhor presidente

Os deputados abaixo assinados, com base no art. 58, § 1º, e seguintes do Regimento Interno, recorrem à apreciação em Plenário do Projeto de Lei Complementar nº 203/2001, pelas seguintes razões:

1. Não há conflito entre o PLP nº 203/2001 e o Plano Plurianual, posto que não contempla a utilização de recursos orçamentário da União;
2. Não altera as principais destinações dos recursos do FGTS, que visam a redução do déficit habitacional;
3. Não viola a Lei de Responsabilidade Fiscal;

Sala das Sessões, 19 de agosto de 2003.

21/08/03

POMPEO DE MATTOS
DEPUTADO FEDERAL
P D T - RS

Relatório de Verificação de Apoio

RECURSO Nº 52/03

Proposição: REC-52/2003 => PAR-1 CFT

Autor da Proposição: POMPEO DE MATTOS

Data de Apresentação: 21/08/03

Ementa: Requer contra apreciação terminativa da Comissão de Finanças e Tributação, sobre o Projeto de Lei Complementar nº 203/2001.

Possui Assinaturas Suficientes: SIM

Totais de Assinaturas:

Confirmadas	68
Não Conferem	8
Fora do Exercício	-
Repetidas	3
Illegíveis	-
Retiradas	-
TOTAL	79
MÍNIMO	52
FALTAM	-

Assinaturas Confirmadas

Nº	Nome do Parlamentar	Partido	UF
1	Adelor Vieira	PMDB	SC
2	Alceu Collares	PDT	RS
3	Almir Sá	PL	RR
4	André Luiz	PMDB	RJ
5	Antônio Carlos Biffi	PT	MS
6	Antonio Carlos Biscaia	PT	RJ
7	Antonio Carlos Pannunzio	PSDB	SP
8	Ariosto Holanda	PSDB	CE
9	Arnon Bezerra	PSDB	CE
10	Augusto Nardes	PP	RS
11	Carlos Nader	PFL	RJ
12	Carlos Santana	PT	RJ
13	Casara	PSDB	RO
14	Cezar Schirmer	PMDB	RS
15	Chico Alencar	PT	RJ
16	Coriolano Sales	PFL	BA
17	Daniel Almeida	PCdoB	BA
18	Dilceu Sperafico	PP	PR
19	Dr. Francisco Gonçalves	PTB	MG
20	Eduardo Cunha	PP	RJ
21	Eduardo Gomes	PSDB	TO
22	Érico Ribeiro	PP	RS
23	Fernando de Fabinho	PFL	BA
24	Fernando Gonçalves	PTB	RJ
25	Helenildo Ribeiro	PSDB	AL
26	Humberto Michiles	PL	AM
27	Iriny Lopes	PT	ES
28	Ivan Ranzolin	PP	SC
29	Jackson Barreto	PTB	SE
30	Jandira Feghali	PCdoB	RJ
31	João Campos	PSDB	GO
32	João Grandão	PT	MS
33	João Mendes de Jesus	PSL	RJ

34 José Borba	PMDB	PR
35 José Carlos Araújo	PFL	BA
36 José Carlos Elias	PTB	ES
37 José Santana de Vasconcellos	PL	MG
38 Juíza Denise Frossard	PSDB	RJ
39 Júlio Delgado	PPS	MG
40 Luciana Genro	PT	RS
41 Luciano Zica	PT	SP
42 Luiz Bittencourt	PMDB	GO
43 Luiz Sérgio	PT	RJ
44 Luiza Erundina	PSB	SP
45 Marcelino Fraga	PMDB	ES
46 Maria do Carmo Lara	PT	MG
47 Mário Negromonte	PP	BA
48 Mauro Passos	PT	SC
49 Milton Cardias	PTB	RS
50 Nelson Meurer	PP	PR
51 Nelson Trad	PMDB	MS
52 Neucimar Fraga	PL	ES
53 Nilton Baiano	PP	ES
54 Nilton Capixaba	PTB	RO
55 Osvaldo Biolchi	PMDB	RS
56 Paulo Feijó	PSDB	RJ
57 Paulo Rubem Santiago	PT	PE
59 Professor Irapuan Teixeira	PRONA	SP
60 Rafael Guerra	PSDB	MG
61 Ricardo Barros	PP	PR
62 Roberto Brant	PFL	MG
63 Rogério Silva	PPS	MT
64 Ronaldo Vasconcellos	PTB	MG
65 Simão Sessim	PP	RJ
66 Wagner Lago	PDT	MA
67 Wasny de Roure	PT	DF
68 Zonta	PP	SC

Assinaturas que Não Conferem

Nº	Nome do Parlamentar	Partido	UF
1	Edmar Moreira	PL	MG
2	Enio Tatiko	PTB	GO
3	Gonzaga Mota	PSDB	CE
4	José Militão	PTB	MG
5	José Rajão	PSDB	DF
6	Mário Heringer	PDT	MG
7	Neiva Moreira	PDT	MA
8	Zé Geraldo	PT	PA

Assinaturas Repetidas

Nº	Nome do Parlamentar	Partido	UF	Assinaturas Repetidas
1	Carlos Nader	PFL	RJ	1
2	Luiz Sérgio	PT	RJ	1
3	Pompeo de Mattos	PDT	RS	1

Seção de Registro e Controle e de Análise de Proposições

Ofício nº 170 /2003

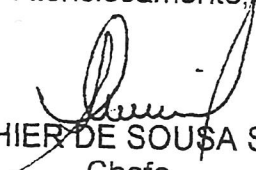
Brasília, 25 de agosto de 2003

Senhor Secretário-Geral:

Comunico a Vossa Senhoria que o Recurso Contra parecer terminativo de comissão (Art. 132, § 2º c/c art. 144, caput, RICD) do Senhor Deputado Pompeo de Mattos e outros, que "Recorre contra apreciação terminativa da Comissão de Finanças e Tributação, sobre o Projeto de Lei Complementar nº 203/2001", contém número suficiente de signatários, constando a referida proposição de:

068 assinaturas confirmadas;
008 assinaturas não confirmadas;
003 assinaturas repetidas.

Atenciosamente,


RUTHIER DE SOUSA SILVA
Chefe

A Sua Senhoria o Senhor
Dr. MOZART VIANNA DE PAIVA
Secretário-Geral da Mesa
N E S T A

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
Nº 203-A, DE 2001
(Do Sr. Pompeo de Mattos)

Dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Finanças e Tributação, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária deste, e do de nº 294/02, apensado (relator: DEP. MAX ROSENMANN).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

SUMÁRIO

- I - Projeto inicial
- II - Projeto apensado: PLP 294/02
- III - Na Comissão de Finanças e Tributação:
 - parecer do relator
 - parecer da Comissão

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º- Esta Lei Complementar visa atender aos ditames constitucionais da valorização da pessoa humana, erradicação da pobreza e do direito social à moradia, e reger-se-a pelos seguintes princípios:

- I – Da função social da propriedade;
- II – Da democracia econômica e social;
- III – Da equivalência salarial

Art. 2 – O Sistema Financeiro de Habitação tem como fontes de recursos a poupança popular e aqueles provenientes do Fundo de Garantia por tempo de serviço, e outros que venham a estes se somar, os quais serão aplicados em sua totalidade em habitação popular, infra-estrutura e saneamento básico.

Art. 3 – A gestão dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação de que trata o artigo anterior será exercida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 4 – Os recursos do Sistema Financeiro de Habitação oriundos do FGTS, serão operados pelos órgãos Federais, dos Estados, Municípios, Cooperativas, Sindicatos, Companhias Habitacionais mistas, e os demais, oriundos da poupança popular, pelos respectivos captadores.

Art. 5º – Os financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação deverão ser calculados de forma a serem pagos em prestação sucessivas de amortização e juros, vedada a utilização de critérios que gerem resíduos, amortização negativa ou impossibilitarem a quitação no prazo inicialmente pactuado.

§ 1º: a prestação de amortização e juros, e o saldo devedor, calculados na forma do caput, somente poderão sofrer variação com obediência ao Plano de Equivalência Salarial, por Categoria Profissional.

§ 2º :Para fins de reajuste das prestações e dos saldos devedores não se incluem os aumentos promocionais, meritórios, comissões, ou outras vantagens pessoais do financiamento, assegurando-se aos mutuários o direito à revisão do índice de aumento das prestações e dos saldos devedores.

Art. 6º – Nas transferências de financiamento deverá o Agente Financeiro efetuar-las sem alteração das condições originais do contrato, vedada a cobrança de taxas pelo mutuante.

Art. 7º – Em caso de redução de renda, por motivo de desemprego ou invalidez temporária, os encargos mensais em aberto, só serão devidos após a liquidação da última das prestações contratadas, com os valores da época do pagamento e acrescido das correções devidas.

Art. 8º – É vedado aos Agentes Financeiros, Construtoras, Incorporadoras ou quaisquer outros intermediários que atuem no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação negativar o nome dos tomadores de financiamentos habitacionais, quando o débito estiver sendo contestado judicial ou extra-judicialmente.

Art. 9º – Os financiamentos habitacionais serão remunerados a juros não superiores a 10% (dez por cento) ao ano e garantidos por hipoteca, não podendo a pena pela impontualidade ser superior a 1% (um por cento) ao mês a título de mora.

Art. 10º – Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei complementar o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990) e a Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Art. 11º – Os princípios e dispositivos contidos nesta Lei complementar têm eficácia plena e aplicação imediata, inderrogáveis pela vontade das partes.

Art. 12º – A Caixa Econômica Federal será litisconsorte passivo necessário em todas as demandas sobre contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.

Art. 13º – Esta Lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 14º – Revoga-se os artigos, 29 a 41 do decreto Lei 70/66 de 21 de novembro de 1966, Lei 5.741 de 01 de junho de 1971, Lei 8.004, de 14 de março de 1990, Lei 8.100 de 05 de dezembro de 1990, § 2º do art. 18º e 19º, caput, da Lei 8.177, de 1º de

março de 1991, a Lei 8.692, de 28 de setembro de 1993, Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Lei 10.188, de 12 de janeiro de 2001, e demais disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Trata o presente projeto de lei complementar dos princípios que regularão o Sistema Financeiro de Habitação.

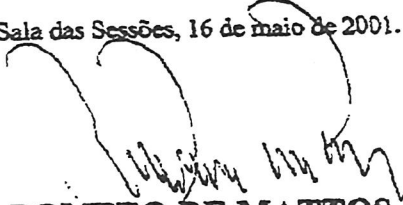
Objetiva-se com ele pacificar assunto que tem se mostrado extremamente polêmico, envolvendo mutuários e agentes financeiros em contencioso que se arrasta há quase duas décadas, com prejuízos enormes para todas as partes envolvidas.

O impasse que se verifica nesta questão, que é um dos pilares de desenvolvimento de uma Nação, e índice internacionalmente reconhecido como válido para apuração do grau de satisfação de um Povo, é daqueles enormes, sendo absolutamente importante que se busque a sua pronta superação, abrindo-se as portas para a diminuição do monstruoso déficit habitacional que a todos envegonha.

A experiência vivida no campo da moradia ensina que os obstáculos acima enunciados não poderão ser vencidos sem a aplicação para todos os casos do princípio da equivalência salarial, por categoria profissional, resguardando-se assim, por todo o tempo de duração do contrato, a manutenção da capacidade de pagamento dos tomadores dos financiamentos habitacionais, com o mérito adicional de evitar a formação de resíduos e o "inchamento" dos saldos devedores.

Vê-se assim que a medida legal ora proposta aos meus ilustres Pares é pertinente, porque resolve pendência que precisa ser solucionada de imediato, e de extrema utilidade, por propiciar, com a liquidação da querela hoje existente, a retomada dos investimentos em moradia, além de lateralmente significar importante fato para o desafogo do Poder Judiciário Nacional.

Sala das Sessões, 16 de maio de 2001.


POMPEO DE MATTOS
DEPUTADO FEDERAL
PDT-RS

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI"

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

INSTITUI A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE INTERESSE SOCIAL, O SISTEMA FINANCEIRO PARA A AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, CRIA O BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), E SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, AS LETRAS IMOBILIÁRIAS, O SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

DA COORDENAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DA INICIATIVA PRIVADA

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;

II - do serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE
ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E
INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA.

.....

CAPÍTULO III

Art. 29. As hipotecas a que se referem os artigos 9 e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste Decreto-lei (artigos 31 a 38).

Parágrafo único. A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como o descumprimento das obrigações constantes do art. 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca em exigibilidade imediata de toda a dívida.

Art. 30. Para os efeitos de exercício da opção do art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos artigos 31 e 38:

I - nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional da Habitação;

II - nas demais, as instituições financeiras inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central da República do Brasil, nas condições que o Conselho Monetário Nacional venha a autorizar.

§ 1º O Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá determinar que este exerça as funções de agente fiduciário, conforme o inciso I, diretamente ou através das pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, fixando os critérios de atuação delas.

§ 2º As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste Decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor, no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do art. 41.

§ 3º Os agentes fiduciários não poderão ter ou manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

§ 4º É lícito às partes, em qualquer tempo, substituir o agente fiduciário eleito, em aditamento ao contrato de hipoteca.

Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

- I - o título da dívida devidamente registrado;
- II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;
- III - o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e
- IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

** Artigo, "caput" e incisos com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 (vinte) dias para a purgação da mora.

** § 1º com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 2º Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar, no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do art. 33 mais as do anúncio

e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2º Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, se nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3º Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença a final apurada será entregue ao devedor.

§ 4º A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.

Art. 33. Compreende-se no montante do débito hipotecado, para os efeitos do art. 32, a qualquer momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à Fazenda Pública federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor hipotecário.

Parágrafo único. Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer as despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo íntegra a responsabilidade de adquirente do imóvel por este garantida, em relação aos créditos remanescentes da Fazenda Pública e das seguradoras.

Art. 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito totalizado de acordo com o art. 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o § 1º do art. 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35. O agente fiduciário é autorizado, independentemente de mandato do credor ou do devedor, a receber as quantias que resultarem da purgação do débito ou do primeiro ou segundo públicos leilões, que deverá entregar ao credor ou ao devedor, conforme o caso deduzidas de sua própria remuneração.

§ 1º A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário, pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.

§ 2º Os créditos previstos neste artigo, contra agente fiduciário, são privilegiados, em caso de falência ou concordata.

Art. 36. Os públicos leilões regulados pelo art. 32 serão anunciados e realizados, no que este Decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o

contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraíam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

Art. 37. Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.

§ 1º O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterà necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 2º Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão da posse no imóvel que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 (quarenta e oito) horas mencionadas no § 3º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

§ 3º A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Art. 38. No período que mediar entre a transcrição da carta de arrematação no Registro Geral de Imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em público leilão, o juiz arbitrarará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição cobrável por ação executiva.

Art. 39. O contrato de hipoteca deverá prever os honorários do agente fiduciário, que somente lhe serão devidos se se verificar sua intervenção na cobrança do crédito; tais honorários não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) do mesmo crédito, no momento da intervenção.

Parágrafo único. Para as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá fixar tabelas de remuneração do agente fiduciário, dentro dos limites fixados neste artigo.

Art. 40. O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste Decreto-lei ou no contrato hipotecário.

Art. 41. Se, por qualquer motivo, o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função, deverá comunicar o fato imediatamente ao credor e ao devedor, que, se não chegarem a um acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juízo competente, a nomeação de substituto.

§ 1º Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o art. 31, tiverem fundadas razões para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito no contrato hipotecário, e se não houver acordo entre eles para substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juízo competente sua destituição.

§ 2º Os pedidos a que se refere este artigo e o parágrafo anterior serão processados segundo o que determina o Código de Processo Civil para as ações declaratórias, com a citação das outras partes envolvidas no contrato hipotecário e do agente fiduciário.

§ 3º O pedido previsto no § 2º pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4º Destituído o agente fiduciário, o juiz nomeará outro em seu lugar, que assumirá imediatamente as funções, mediante termo lavrado nos autos, que será levado a averbação no Registro Geral de Imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5º Até a sentença destitutória transitar em julgado, o agente fiduciário destituído continuará no pleno exercício de suas funções, salvo nos casos do parágrafo seguinte.

§ 6º Sempre que o juiz julgar necessário, poderá, nos casos deste artigo, nomear liminarmente o novo agente fiduciário, mantendo-o ou substituindo-o na decisão final do pedido.

§ 7º A destituição do agente fiduciário não exclui a aplicação de sanções cabíveis em virtude de sua ação ou omissão dolosa.

.....

.....

LEI Nº 5.741, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1971

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO
FINANCIAMENTO DE BENS IMÓVEIS
VINCULADOS AO SISTEMA FINANCEIRO DA
HABITAÇÃO.

Art. 1º Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, é lícito ao credor promover a execução de que tratam os artigos 31 e 32 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma da presente Lei.

Art. 2º A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do art. 282 do Código de Processo Civil, apresentada em três vias, servindo a segunda e a terceira de mandado e contrafé, 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, discriminadas as parcelas relativas a principal, juros, multas e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;

IV - cópia dos avisos regulamentares reclamando o pagamento da dívida, expedidos segundo instruções do Banco Nacional da Habitação.

** Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.071, de 3 de julho de 1974.*

.....

.....

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

DISPÕE SOBRE TRANSFERÊNCIA DE
FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

** § único com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, observando-se os requisitos legais e regulamentares, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

** Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000*

§ 1º Além do disposto no "caput", o valor do encargo mensal para o novo mutuário será atualizado "pro rata die", a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, e acrescido da quinta parte do valor atualizado do encargo, observando que:

a) o acréscimo da quinta parte do valor do encargo atualizado será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros e, quando devida, da contribuição mensal ao FCVS;

b) nos contratos enquadrados no Plano de Equivalência Salarial, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, o enquadramento na categoria profissional do novo mutuário dar-se-á a partir da data da transferência;

c) na aplicação do primeiro reajuste do encargo mensal, após a transferência, nos contratos não enquadrados na alínea anterior, será compensada a atualização "pro rata die" de que trata o "caput" deste inciso.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

§ 2º Nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, e daqueles não enquadrados na Lei nº 8.692, de 1993, aplicam-se as condições previstas no "caput" e no parágrafo anterior.

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

§ 3º Nas transferências de que trata o "caput" deste artigo, as instituições financiadoras ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:

a) limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;

b) limite máximo de preço de venda ou de avaliação do imóvel objeto da transferência;

c) localização do imóvel no domicílio do comprador.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000.*

LEI Nº 8.100, DE 5 DE DEZEMBRO DE 1990

DISPÕE SOBRE O REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PACTUADAS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO FIRMADOS NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, VINCULADOS AO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º As prestações mensais pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, serão reajustadas em função da data-base para a respectiva revisão salarial, mediante a aplicação do percentual que resultar:

I - da variação: até fevereiro de 1990, do Índice de Preços ao Consumidor - IPC e, a partir de março de 1990, o valor nominal do Bônus do Tesouro Nacional - BTN;

II - do acréscimo de percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 1º No caso de contratos enquadrados na modalidade plena do PES/CP, far-se-á, a partir do mês de julho de 1990, o reajuste mensal das respectivas prestações, com base no percentual de variação do valor nominal do BTN.

§ 2º Do percentual de reajuste de que trata o "caput" deste artigo será deduzido o percentual de reajuste a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º É facultado ao agente financeiro aplicar, em substituição aos percentuais previstos no "caput" e § 1º deste artigo, o índice de aumento salarial da categoria profissional que for antecipadamente conhecido.

Art. 2º Ao mutuário, cujo aumento salarial for inferior à variação dos percentuais referidos no "caput" e § 1º do artigo anterior, fica assegurado o reajuste das prestações mensais em percentual idêntico ao do respectivo aumento salarial, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro.

LEI Nº 8.177, DE 1º DE MARÇO DE 1991

ESTABELECE REGRAS PARA A DESINDEXAÇÃO DA ECONOMIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 18. Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986, por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros de Habitação e do Saneamento (SFH e SFS), com cláusula de atualização monetária pela variação da UPC, da OTN, do Salário Mínimo ou do Salário Mínimo de Referência, passam a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia primeiro, mantidas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas contratualmente.

§ 1º Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados no período de 25 de novembro de 1986 a 31 de janeiro de 1991, pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de depósitos de poupança, passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados mensalmente pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos celebrados a partir da vigência da medida provisória que deu origem a esta Lei pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de Depósitos de Poupança, terão cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se igualmente às operações ativas e passivas dos fundos vinculados ao SFH, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 4º O disposto no § 1º deste artigo aplica-se às Letras Hipotecárias emitidas e aos depósitos efetuados a qualquer título, com recursos oriundos dos Depósitos de Poupança, pelas entidades mencionadas neste artigo, junto ao Banco Central do Brasil; e às obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Art. 19. Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991, relativo a operações realizadas por empresas construtoras e incorporadoras com adquirentes de imóveis residenciais e comerciais, poderão conter cláusula de remuneração pela taxa básica aplicável aos depósitos de poupança, desde que vinculados a financiamento junto a instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE.

VIDE MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.103-40, DE 26 DE ABRIL DE 2001.

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.103-40, DE 26 DE ABRIL DE 2001.

DISPÕE SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS
ENTRE O TESOUREIRO NACIONAL E AS ENTIDADES
QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 45. O art. 18 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 18.

§ 5º As instituições financeiras detentoras de Carteira de Crédito Imobiliário ficam autorizadas a emitir letras hipotecárias, adotando-se, para efeito de remuneração básica, os índices abaixo relacionados, obedecendo o previsto na Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988:

I - Índice de Remuneração da Poupança;

II - Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

III - Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

IV - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

§ 6º As letras hipotecárias emitidas com base em índice de preços terão prazo mínimo de sessenta meses.

§ 7º As instituições financeiras a que se refere o § 5º deverão determinar no ato da emissão da letra hipotecária um único índice de atualização, sendo vedada cláusula de opção." (NR)

LEI Nº 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993

DEFINE PLANOS DE REAJUSTAMENTO DOS
ENCARGOS MENSIS E DOS SALDOS
DEVEDORES NOS CONTRATOS DE
FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS NO

ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º É criado o Plano de Comprometimento da Renda - PCR, como modalidade de reajustamento de contrato de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento de renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais.

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

.....

.....

LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000

DISPÕE SOBRE A NOVAÇÃO DE DÍVIDAS E RESPONSABILIDADES DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS; ALTERA O DECRETO-LEI Nº 2.406, DE 5 DE JANEIRO DE 1988, E AS LEIS NS. 8.004, 8.100 E 8.692, DE 14 DE MARÇO DE 1990, 5 DE DEZEMBRO DE 1990, E 28 DE JULHO DE 1993, RESPECTIVAMENTE; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º As dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, poderão ser objeto de novação, a ser celebrada entre cada credor e a União, nos termos desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - dívida caracterizada vencida, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, estando a responsabilidade do Fundo definida e expirado o prazo para quitação de parcelas mensais ou do saldo;

II - dívida caracterizada vincenda, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, nos quais a responsabilidade do Fundo está definida, mas o prazo para quitação das parcelas mensais ainda não chegou a seu termo;

III - dívida não caracterizada, a originária de contratos de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, em relação aos quais ainda não foi definida a responsabilidade do Fundo.

§ 2º A novação objeto deste artigo obedecerá às seguintes condições:

I - prazo máximo de trinta anos, contados a partir de 1º de janeiro de 1997, com carência de oito anos para os juros e de doze anos para o principal;

II - remuneração equivalente à Taxa Referencial - TR ou ao índice que a suceder na atualização dos saldos dos depósitos de poupança, acrescida:

a) de juros à taxa efetiva de três vírgula doze por cento ao ano para as operações realizadas com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

b) de juros de seis vírgula dezessete por cento ao ano, correspondente à taxa efetiva de juros aplicada aos depósitos de poupança, para as demais operações;

III - registro sob a forma escritural em sistema centralizado de liquidação e de custódia.

§ 3º As dívidas do FCVS referidas neste artigo são as derivadas de contratos de financiamentos habitacionais que tenham cobertura do FCVS e em relação aos quais tenha havido, quando devida, contribuição ao Fundo.

§ 4º As dívidas referidas no parágrafo anterior poderão ser objeto de novação ainda que os respectivos créditos tenham sido transferidos a terceiros.

§ 5º Independentemente da data em que for realizada a novação, a partir de 1º de janeiro de 1997, a remuneração de todos os saldos residuais de responsabilidade do FCVS será realizada observando-se os critérios estabelecidos no inciso II do § 2º deste artigo.

§ 6º A novação das dívidas do FCVS de que trata esta Lei far-se-á, anual ou semestralmente, a partir de 1º de janeiro de 1997, de acordo com cronograma a ser estabelecido em portaria do Ministro de Estado da Fazenda.

§ 7º As instituições financiadoras que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão, até 20 de fevereiro de 2001, manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo.

§ 8º A adesão a que se refere o § 7º deste artigo incluirá, obrigatoriamente, os créditos não caracterizados, que serão objeto de novação, à medida em que se tornarem caracterizados, nos termos desta Lei.

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1.

§ 1º As dívidas de que trata o "caput" deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) poderão ser novadas por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no "caput", assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

§ 4º O saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo será objeto de novação entre a instituição financiadora e o mutuário, por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, onde se estabelecerão novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, sistema de amortização, plano de reajuste e apólice de seguro sem garantia de equilíbrio pelo FCVS, preservando-se, enquanto existir saldo devedor da operação, a prerrogativa de o mutuário utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 5º A formalização das disposições contidas no "caput" e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia e expressa anuência do devedor.

§ 6º Fica dispensado de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos o aditivo contratual decorrente da novação da dívida de que trata o "caput" deste artigo, mantendo-se a garantia hipotecária em favor do agente financeiro.

§ 7º (VETADO)

LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001

CRIA O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, INSTITUI O ARRENDAMENTO RESIDENCIAL COM OPÇÃO DE COMPRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal - CEF será o agente gestor do Programa.

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, fica a CEF autorizada a criar um fundo financeiro com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa.

§ 1º O fundo a que se refere o "caput" ficará subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil, devendo sua contabilidade sujeitar-se às normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional - COSIF.

§ 2º O patrimônio do fundo a que se refere o "caput" será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o "caput", em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

- I - não integram o ativo da CEF;**
- II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;**
- III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;**
- IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;**
- V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser;**
- VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.**

§ 4º No título aquisitivo, a CEF fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo a que se refere o "caput".

§ 5º No registro de imóveis, serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 6º A CEF fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o "caput".

§ 7º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo a que se refere o "caput" será efetivada diretamente pela CEF, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 3º e 4º.

.....

.....

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

N.º 294, DE 2002

(Da CLP)
SUG 2/2001

Dispõe sobre as novas regras do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PLP-203/2001.)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei Complementar visa atender aos ditames constitucionais da valorização da pessoa humana, do direito social à moradia, e da erradicação da pobreza.

Art. 2º O Sistema Financeiro da Habitação tem como fontes de recursos a poupança popular, os recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e outros que venham a estes se somar, os quais serão aplicados em sua totalidade em habitação popular, infra-estrutura e saneamento básico.

Art. 3º A gestão dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação de que trata o artigo anterior será exercida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 4º Os recursos do Sistema Financeiro da Habitação oriundos do FGTS serão operados por órgãos federais, estaduais, municipais, cooperativas, sindicatos, e companhias habitacionais mistas, e os oriundos da poupança popular, pelos respectivos captadores.

Art. 5º Os financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação serão calculados de forma a serem pagos em prestações mensais sucessivas de amortização e juros, vedada a utilização de critérios que gerem resíduos, amortização negativa ou impossibilitem a sua quitação no prazo inicialmente pactuado.

§ 1º A prestação de amortização e juros, e o saldo devedor, calculados na forma do caput, somente poderão sofrer variação com obediência ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional.

§ 2º Nos reajustes das prestações e do saldo devedor não serão considerados os aumentos promocionais, meritórios, comissões, ou outras vantagens pessoais do financiado, assegurando-se aos mutuários o direito à revisão do índice de aumento das prestações e dos saldos devedores.

Art. 6º As transferências de financiamento serão efetuadas sem alteração das condições do contrato original, vedada a cobrança de taxas pelo agente financeiro.

Art. 7º Em caso de redução de renda por motivo de desemprego ou invalidez temporária, os encargos mensais em aberto só serão devidos, devidamente corrigidos, após a liquidação da última prestação contratada.

Art. 8º É vedado aos agentes financeiros, construtoras, incorporadoras ou quaisquer outros intermediários que atuem no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação negativar o nome dos tomadores de financiamentos habitacionais enquanto o respectivo débito estiver sendo contestado judicial ou extrajudicialmente.

Art. 9º Os financiamentos habitacionais serão remunerados com juros não superiores a 10% (dez por cento) ao ano, serão garantidos por

hipoteca, não podendo a pena pela impontualidade ser superior a 1% (um por cento) ao mês a título de mora.

Art. 10. Aplicam-se subsidiariamente ao disposto nesta lei a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

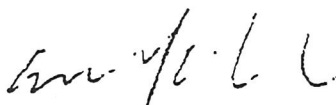
Art. 11. O disposto nesta Lei tem eficácia plena e aplicação imediata, sendo inderrogáveis pela vontade das partes.

Art. 12. A Caixa Econômica Federal será litisconsorte passivo necessário em todas as demandas sobre contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 13. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 14. Ficam revogados os artigos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70/66, de 21 de novembro de 1966, a Lei nº 5.741, de 01 de junho de 1971, a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, a Lei nº 8.100, de 05 de dezembro de 1990, o § 2º do art. 18 e o art. 19, caput, da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, a Lei nº 8.692, de 28 de setembro de 1993, a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, e a Lei nº 10.188, de 12 de janeiro de 2001.

Sala da Comissão, em 13 de março de 2002.



Deputado **ENIVALDO RIBEIRO**
Presidente

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990.

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR
E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CÓDIGO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

TÍTULO I
DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente Código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos artigos 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art.48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964.

INSTITUI A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE INTERESSE
SOCIAL, O SISTEMA FINANCEIRO PARA A
AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, CRIA O BANCO
NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), E
SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, AS
LETRAS IMOBILIÁRIAS, O SERVIÇO FEDERAL
DE HABITAÇÃO E URBANISMO E DA OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
DA COORDENAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DA INICIATIVA PRIVADA

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:
I - do Banco Nacional da Habitação;
II - do serviço Federal de Habitação e Urbanismo;
III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966.

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE
ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E
INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA.

.....

CAPÍTULO III

Art. 29. As hipotecas a que se referem os artigos 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste Decreto-lei (artigos 31 a 38).

Parágrafo único. A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como o descumprimento das obrigações constantes do art. 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca em exigibilidade imediata de toda a dívida.

Art. 30. Para os efeitos de exercício da opção do art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos artigos 31 e 38:

I - nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional da Habitação;

II - nas demais, as instituições financeiras inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central da República do Brasil, nas condições que o Conselho Monetário Nacional venha a autorizar.

§ 1º O Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá determinar que este exerça as funções de agente fiduciário, conforme o inciso I, diretamente ou através das pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, fixando os critérios de atuação delas.

§ 2º As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste Decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor, no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do art. 41.

§ 3º Os agentes fiduciários não poderão ter ou manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

§ 4º É lícito às partes, em qualquer tempo, substituir o agente fiduciário eleito, em aditamento ao contrato de hipoteca.

Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

- I - o título da dívida devidamente registrado;
- II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;
- III - o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e
- IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

** Artigo. "caput" e incisos com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 (vinte) dias para a purgação da mora.

** § 1º com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 2º Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar, no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do art.33 mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2º Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, se nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3º Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no "caput" deste artigo, a diferença a final apurada será entregue ao devedor.

§ 4º A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.

Art. 33. Compreende-se no montante do débito hipotecado, para os efeitos do art.32, a qualquer momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à Fazenda Pública federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor hipotecário.

Parágrafo único. Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer as despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo íntegra a responsabilidade de adquirente do imóvel por este garantida, em relação aos créditos remanescentes da Fazenda Pública e das seguradoras.

Art. 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito totalizado de acordo com o art.33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o § 1º do art.31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35. O agente fiduciário é autorizado, independentemente de mandato do credor ou do devedor, a receber as quantias que resultarem da purgação do débito ou do primeiro ou segundo públicos leilões, que deverá entregar ao credor ou ao devedor, conforme o caso deduzidas de sua própria remuneração.

§ 1º A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário, pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.

§ 2º Os créditos previstos neste artigo, contra agente fiduciário, são privilegiados, em caso de falência ou concordata.

Art. 36. Os públicos leilões regulados pelo art.32 serão anunciados e realizados, no que este Decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraíam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

Art. 37. Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o art.32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.

§ 1º O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterà necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 2º Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão da posse no imóvel que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 (quarenta e oito) horas mencionadas no §

3º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

§ 3º A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Art. 38. No período que mediar entre a transcrição da carta de arrematação no Registro Geral de Imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado

em público leilão, o juiz arbitrará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição cobrável por ação executiva.

Art. 39. O contrato de hipoteca deverá prever os honorários do agente fiduciário, que somente lhe serão devidos se se verificar sua intervenção na cobrança do crédito: tais honorários não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) do mesmo crédito, no momento da intervenção.

Parágrafo único. Para as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá fixar tabelas de remuneração do agente fiduciário, dentro dos limites fixados neste artigo.

Art. 40. O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste Decreto-lei ou no contrato hipotecário.

Art. 41. Se, por qualquer motivo, o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função, deverá comunicar o fato imediatamente ao credor e ao devedor, que, se não chegarem a um acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juízo competente, a nomeação de substituto.

§ 1º Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o art. 31, tiverem fundadas razões para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito no contrato hipotecário, e se não houver acordo entre eles para substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juízo competente sua destituição.

§ 2º Os pedidos a que se refere este artigo e o parágrafo anterior serão processados segundo o que determina o Código de Processo Civil para as ações declaratórias, com a citação das outras partes envolvidas no contrato hipotecário e do agente fiduciário.

§ 3º O pedido previsto no § 2º pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4º Destituído o agente fiduciário, o juiz nomeará outro em seu lugar, que assumirá imediatamente as funções, mediante termo lavrado nos autos, que será levado a averbação no Registro Geral de Imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5º Até a sentença destitutória transitar em julgado, o agente fiduciário destituído continuará no pleno exercício de suas funções, salvo nos casos do parágrafo seguinte.

§ 6º Sempre que o juiz julgar necessário, poderá, nos casos deste artigo, nomear liminarmente o novo agente fiduciário, mantendo-o ou substituindo-o na decisão final do pedido.

§ 7º A destituição do agente fiduciário não exclui a aplicação de sanções cabíveis em virtude de sua ação ou omissão dolosa.

LEI Nº 5.741, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1971.

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO FINANCIAMENTO DE BENS IMÓVEIS VINCULADOS AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.

Art. 1º Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, é lícito ao credor promover a execução de que tratam os artigos 31 e 32 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma da presente Lei.

Art. 2º A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do art. 282 do Código de Processo Civil, apresentada em três vias, servindo a segunda e a terceira de mandado e contrafé, 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, discriminadas as parcelas relativas a principal, juros, multas e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;
- IV - cópia dos avisos regulamentares reclamando o pagamento da dívida, expedidos segundo instruções do Banco Nacional da Habitação.

* Artigo com redação determinada pela Lei nº 6.071, de 3 de julho de 1974.

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990.

DISPÕE SOBRE TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

* § único com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21.12.2000.

Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, observando-se os requisitos legais e regulamentares, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

* Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21.12.2000.

§ 1º Além do disposto no "caput", o valor do encargo mensal para o novo mutuário será atualizado "pro rata die", a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, e acrescido da quinta parte do valor atualizado do encargo, observando que:

a) o acréscimo da quinta parte do valor do encargo atualizado será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros e, quando devida, da contribuição mensal ao FCVS;

b) nos contratos enquadrados no Plano de Equivalência Salarial, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, o enquadramento na categoria profissional do novo mutuário dar-se-á a partir da data da transferência;

c) na aplicação do primeiro reajuste do encargo mensal, após a transferência, nos contratos não enquadrados na alínea anterior, será compensada a atualização "pro rata die" de que trata o "caput" deste inciso.

** § 1º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21.12.2000.*

§ 2º Nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, e daqueles não enquadrados na Lei nº 8.692, de 1993, aplicam-se as condições previstas no "caput" e no parágrafo anterior.

** § 2º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21.12.2000.*

§ 3º Nas transferências de que trata o "caput" deste artigo, as instituições financiadoras ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:

a) limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;

b) limite máximo de preço de venda ou de avaliação do imóvel objeto da transferência;

c) localização do imóvel no domicílio do comprador.

** § 3º acrescido pela Lei nº 10.150, de 21.12.2000.*

LEI Nº 8.100, DE 5 DE DEZEMBRO DE 1990.

DISPÕE SOBRE O REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PACTUADAS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO FIRMADOS NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, VINCULADOS AO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que o PRESIDENTE DA REPÚBLICA adotou a Medida Provisória nº 260, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art.62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte lei:

Art. 1º As prestações mensais pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), serão reajustadas em função da data-base para a respectiva revisão salarial, mediante a aplicação do percentual que resultar:

I - da variação: até fevereiro de 1990, do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) e, a partir de março de 1990, o valor nominal do Bônus do Tesouro Nacional (BTN);

II - do acréscimo de percentual relativo ao ganho real de salário.

1º No caso de contratos enquadrados na modalidade plena do PES/CP, far-se-á, a partir do mês de julho de 1990, o reajuste mensal das respectivas prestações, com base no percentual de variação do valor nominal do BTN.

2º Do percentual de reajuste de que trata o *caput* deste artigo será deduzido o percentual de reajuste a que se refere o parágrafo anterior.

3º É facultado ao agente financeiro aplicar, em substituição aos percentuais previstos no *caput* e 1º deste artigo, o índice de aumento salarial da categoria profissional que for antecipadamente conhecido.

Art. 2º Ao mutuário, cujo aumento salarial for inferior à variação dos percentuais referidos no *caput* e 1º do artigo anterior, fica assegurado o reajuste das prestações mensais em percentual idêntico ao do respectivo aumento salarial, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro.

Art. 3º O Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, inclusive os já firmados no âmbito do SFH.

1º No caso de mutuários que tenham contribuído para o FCVS em mais de um financiamento, desde que não sejam referentes a imóveis na mesma localidade, fica assegurada a cobertura do fundo, a qualquer tempo, somente para quitações efetuadas na forma estabelecida no *caput* do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

2º Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em contrato celebrado anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.

3º Para assegurar o cumprimento do disposto neste artigo, fica o Banco Central do Brasil autorizado a coordenar a implementação de um cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação que será constituído, mantido e administrado pelas instituições do mesmo sistema.

Art. 4º O Banco Central do Brasil expedirá as instruções necessárias à aplicação desta lei, inclusive aquelas relativas ao reajuste de prestações de financiamentos firmados no âmbito do SFH.

Art. 5º As relações jurídicas decorrentes das Medidas Provisórias nºs 191, de 6 de junho de 1990, 196, de 30 de junho de 1990, 202, de 1º de agosto de 1990, 217, de 31 de agosto de 1990, e 239, de 2 de outubro de 1990, serão disciplinados pelo Congresso Nacional, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição.

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, em 5 de dezembro de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

NELSON CARNEIRO

LEI Nº 8.177, DE 1º DE MARÇO DE 1991.**ESTABELECE REGRAS PARA A DESINDEXAÇÃO
DA ECONOMIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 18. Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986, por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros de Habitação e do Saneamento (SFH e SFS), com cláusula de atualização monetária pela variação da UPC, da OTN, do Salário Mínimo ou do Salário Mínimo de Referência, passam a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia primeiro, mantidas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas contratualmente.

§ 1º Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados no período de 25 de novembro de 1986 a 31 de janeiro de 1991, pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de depósitos de poupança, passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados mensalmente pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos celebrados a partir da vigência da medida provisória que deu origem a esta Lei pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de Depósitos de Poupança, terão cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se igualmente às operações ativas e passivas dos fundos vinculados ao SFH, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 4º O disposto no § 1º deste artigo aplica-se às Letras Hipotecárias emitidas e aos depósitos efetuados a qualquer título, com recursos oriundos dos Depósitos de Poupança, pelas entidades mencionadas neste artigo, junto ao Banco Central do Brasil; e às obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Art. 19. Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991, relativo a operações realizadas por empresas construtoras e incorporadoras com adquirentes de imóveis residenciais e comerciais, poderão conter cláusula de remuneração pela taxa básica aplicável aos depósitos de poupança, desde que vinculados a financiamento junto a instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE.

Art. 20. O resultado apurado pela aplicação do critério de cálculo de atualização das operações de que trata o art. 18, lastreadas com recursos de Depósitos de Poupança e da atualização desses depósitos, na forma do disposto no parágrafo único do art. 13 desta Lei, será incorporado ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, nos termos das instruções a serem expedidas pelo Banco Central do Brasil.

*Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 24 de agosto de 2001.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.181-45, DE 24 DE AGOSTO DE 2001.

DISPÕE SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS
ENTRE O TESOIRO NACIONAL E AS
ENTIDADES QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o
art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 45. O art. 18 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, passa a vigorar com
a seguinte alteração:

"Art. 18.

§ 5º As instituições financeiras detentoras de Carteira de Crédito
Imobiliário ficam autorizadas a emitir letras hipotecárias, adotando-se,
para efeito de remuneração básica, os índices abaixo relacionados,
obedecendo o previsto na Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988:

I - Índice de Remuneração da Poupança;

II - Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação
Getúlio Vargas;

III - Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), divulgado pela
Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

IV - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), divulgado
pela Fundação Getúlio Vargas.

§ 6º As letras hipotecárias emitidas com base em índice de preços terão
prazo mínimo de sessenta meses.

§ 7º As instituições financeiras a que se refere o § 5º deverão determinar
no ato da emissão da letra hipotecária um único índice de atualização,
sendo vedada cláusula de opção." (NR)

LEI Nº 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993.

DEFINE PLANOS DE REAJUSTAMENTO DOS
ENCARGOS MENSIS E DOS SALDOS
DEVEDORES NOS CONTRATOS DE
FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS NO
ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA
HABITAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º É criado o Plano de Comprometimento da Renda (PCR), como modalidade de reajustamento de contrato de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais.

Parágrafo único. Define-se como encargo mensal, para efeitos desta lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em contrato.

*Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.223, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001.

DISPÕE SOBRE A LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art.62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 27. Ficam revogados:

I - os arts. 1º a 9º, 11 a 15, 18 e 26 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993;

II - o § 1º do art.5º e o art.36 da Lei nº 9.514, de 1997;

III - os §§ 5º e 6º do art.2º da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

Martus Tavares

LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000.

DISPÕE SOBRE A NOVAÇÃO DE DÍVIDAS E RESPONSABILIDADE DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÃO SALARIAIS - FCVS; ALTERA O DECRETO-LEI Nº 2.406, DE 5 DE JANEIRO DE 1988, E AS LEIS NºS 8.004, 8.100 E 8.692, DE 14 DE MARÇO DE 1990, 5 DE DEZEMBRO DE 1990, E 28 DE JULHO DE 1993, RESPECTIVAMENTE; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º As dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, poderão ser objeto de novação, a ser celebrada entre cada credor e a União, nos termos desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - dívida caracterizada vencida, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamento habitacional com cobertura do FCVS, estando a responsabilidade do Fundo definida e expirado o prazo para quitação de parcelas mensais ou do saldo;

II - dívida caracterizada vincenda, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, nos quais a responsabilidade do Fundo está definida, mas o prazo para quitação das parcelas mensais não chegou a seu termo;

III - dívida não caracterizada, a originária de contratos de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, em relação aos quais ainda não foi definida a responsabilidade do Fundo.

§ 2º A novação objeto deste artigo às seguintes condições:

I - prazo máximo de trinta anos, contados a partir de 1º de janeiro de 1997, com carência de oito anos para os juros e de doze anos para o principal;

II - remuneração equivalente à Taxa Referencial - TR ou ao índice que a suceder na atualização dos saldos depósitos de poupança, acrescida:

a) de juros à taxa efetiva de três vírgula doze por cento ao ano para as operações realizadas com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

b) de juros de seis vírgula dezessete por cento ao ano, correspondente à taxa efetiva de juros aplicada aos depósitos de poupança, para as demais operações;

III - registro sob a forma escritural em sistema centralizado de liquidação e de custódia.

§ 3º As dívidas do FVCS referidas neste artigo são as derivadas de contratos de financiamentos habitacionais que tenham cobertura do FVCS e em relação aos quais havido, quando devida, contribuição ao Fundo.

§ 4º As dívidas referidas no parágrafo anterior poderão ser objeto de novação ainda que os respectivos créditos tenham sido transferidos e terceiros.

§ 5º Independentemente da data em que for realizada a novação, a partir de 1º de janeiro de 1997, a remuneração de todos os saldos residuais de responsabilidade do FVCS será realizada observando-se os créditos estabelecidos no inciso II do 2º deste artigo.

§ 6º A novação das dívidas do FVCS de que trata esta Lei far-se-á, anual semestralmente, a partir de 1º de janeiro de 1997, de acordo com cronograma a ser estabelecido em portaria do Ministro de Estado da Fazenda.

§ 7º As instituições financiadoras que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão, até 20 de fevereiro de 2001, manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo.

§ 8º A adesão a que se refere o § 7º deste artigo incluirá, obrigatoriamente, os créditos não caracterizados, que serão objeto de novação, à medida em que se tornarem caracterizados, nos termos deste Lei.

Art 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FVCS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 1º As dívidas de que trata o *caput* deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se responsabilidade do FVCS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R\$25.00 (vinte e cinco reais) poderão ser novados por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FVCS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no *caput*, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novados por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se responsabilidade do FVCS sob os citados contratos.

§ 4º O saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo será objeto de novação entre a instituição financiadora e o mutuário, por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, onde se estabelecerão novas condições financeiras relativa a prazo, taxa nominal de juros, sistema de amortização, plano de reajuste e apólice de seguro sem garantia de equilíbrio pelo FVCS, preservando-se, enquanto existir saldo devedor da operação, a prerrogativa de o mutuário utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 5º A formalização das disposições contidas no *caput* e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia expressa anuência do devedor.

§ 6º Fica dispensado de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos ou aditivo contratual decorrente da novação da dívida de que trata o *caput* deste artigo, mantendo-se a garantia hipotecária em favor do agente financeiro.

§ 7º (VETADO)

*Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 24 de agosto de 2001.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.181-45, DE 24 DE AGOSTO DE 2001.

DISPÕE SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS
ENTRE O TESOURO NACIONAL E AS
ENTIDADES QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 52. O art. 1º da Lei nº 10.150, de 2000, passa a vigorar com as seguintes alterações.

"Art. 1º

 § 7º As instituições credoras do FCVS que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo.
 " (NR)

LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001.

CRIA O PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, INSTITUI O ARRENDAMENTO RESIDENCIAL COM OPÇÃO DE COMPRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal - CEF será o agente gestor do Programa.

Art. 2º Para a operacionalização do Programa instituído nesta Lei, fica a CEF autorizada a criar um fundo financeiro com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa.

§ 1º O fundo a que se refere o "caput" ficará subordinado à fiscalização do Banco Central do Brasil, devendo sua contabilidade sujeitar-se às normas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional - COSIF.

§ 2º O patrimônio do fundo a que se refere o "caput" será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela CEF no âmbito do Programa instituído nesta Lei.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o "caput", em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

- I - não integram o ativo da CEF;
- II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF;
- III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF;
- V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser.

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 4º No título aquisitivo, a CEF fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo a que se refere o "caput".

§ 5º No registro de imóveis, serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 6º A CEF fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o "caput".

§ 7º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do fundo a que se refere o "caput" será efetivada diretamente pela CEF, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 3º e 4º.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

1. RELATÓRIO

Em 16 de maio de 2001, o Ilustre Deputado POMPEO DE MATTOS formalizou proposição que passou a tramitar nesta Casa como PLP nº 203, de 2001, articulada como o propósito de enunciar os princípios que devem reger o funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação e de fixar providências conexas à matéria.

Segundo o despacho inicial (18/05/2001) a proposição foi remetida à apreciação das Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição, Justiça e de Redação. Nesta, teve designado o Deputado EDINHO BEZ (29/06/2001) como Relator. Em 13 de março de 2002 a Comissão de Legislação Participativa formalizou proposição com propósito similar, que foi caracterizada como PLP nº 294, de 2002, tendo por despacho inicial "Apense-se ao PLP 203/2001". Tais proposições chegaram a ser apreciadas pelo Relator, conforme minuta de parecer em anexo. Porém, finda a Legislatura, sem deliberação sobre a matéria, as proposições respectivas foram remetidas ao arquivo na forma regimental.

Atendendo a requerimento do autor da proposição o Presidente da Câmara dos Deputados, em despacho datado de 23/04/2003, deferiu o desarquivamento da proposição, que retornando à Comissão de Finanças e Tributação teve retomada a sua tramitação com a designação, em 07/05/2003, deste Deputado para relatá-la.

2. VOTO

Nos termos do despacho original, cabe à Comissão de Finanças e Tributação, além do exame de mérito, apreciar a proposta quanto à sua adequação orçamentária e financeira, nos termos dos arts. 32, IX, "h", e 53, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD.

O art. 32, IX, "h", do RICD, de natureza restritiva, sugere que tão somente as proposições que "importem aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública"

estão sujeitas ao exame de compatibilidade e/ou adequação ao plano plurianual, à lei de diretrizes orçamentárias e à lei orçamentária anual. Não obstante, o art. 53, II, desse mesmo RICD, ao dispor sobre a admissibilidade das proposições, é mais amplo, fixando que *"as proposições, exceto os requerimentos, serão apreciadas pela Comissão de Finanças e Tributação, para o exame dos aspectos financeiro e orçamentário públicos, quanto à sua compatibilidade e adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, e para o exame do mérito, quando for o caso."*

Para a superação desse aparente conflito esta Comissão vem consolidando o entendimento de que a norma do art. 53 se sobrepõe à do 32, impondo a que se faça o exame de adequação ao plano plurianual (PPA) e à lei de diretrizes orçamentárias (LDO) inclusive das proposições que não importem aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública, visto que tais instrumentos legais, sobretudo o PPA, contêm diretrizes, programas, objetivos e metas de políticas públicas que vão além do conteúdo típico dos orçamentos da União.

O exame preliminar do Projeto de Lei Complementar nº 203, de 2001 – cujo objeto é vincular os recursos do FGTS e os da captação popular, exclusivamente, às aplicações em habitação popular, infra-estrutura e saneamento básico, bem como minimizar os encargos para os mutuários – coloca em evidência que este não têm repercussão direta no Orçamento da União, tendo efeitos apenas no contexto dos entes que administram o uso dos recursos do FGTS (recursos privados sob a tutela do Estado por intermédio da Caixa Econômica Federal e do Conselho Curador do FGTS), bem como no do sistema de captação da poupança popular (onde entram praticamente todas as instituições bancárias do País). Não obstante, a análise mais apurada da proposição evidencia que esta poderá vir a ter relevantes efeitos indiretos sobre o Orçamento da União e sobre a despesa pública. Os Arts. 5º (prestações pela equivalência salarial sem geração de resíduos ao final do contrato) e 9º (juros não superiores a 10% ao ano) fixam limitações à remuneração dos recursos tomados pelos mutuários, sem se preocupar com o fato de que a captação destes (sobretudo os da poupança popular) poderão ocorrer a taxas mais elevadas (nos últimos 12 meses as aplicações em poupança somaram remuneração de 10,7%). Por outro lado, a correção pela equivalência salarial, num contexto de achatamento da massa salarial (como vem ocorrendo no Brasil nos últimos anos), deve levar a um grave desequilíbrio entre as receitas e despesas, o qual terá de ser coberto pelo Erário, com recursos orçamentários, em socorro à sua empresa pública (Caixa Econômica Federal), criando em termos práticos um novo FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais).

No que se refere ao Plano Plurianual (Lei nº 9.989, de 21/07/00) e à Lei de Diretrizes Orçamentárias (Lei nº 10.524, de 25/07/02), o PLP nº 203/01 não apresenta inadequações, já que não altera as principais destinações dos recursos do FGTS, ou seja, a redução do déficit habitacional e a melhoria das condições de vida das populações mais carentes. Tais propósitos encontram amparo tanto nos objetivos da programação do PPA (em programas como "Carta de Crédito", "Morar Melhor" e "Minha Casa"). Quanto na LDO, as destinações pretendidas se coadunam com o Art. 83, que fixa como prioridades para as aplicações pela Caixa Econômica Federal, como agente financeiro oficial, *"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"*.

Em princípio, tão importante quanto viabilizar o acesso à moradia é dar apoio aos esforços dos mutuários para manter-se em dia com suas obrigações, sem o que perderão os seus imóveis e se inscreverão, novamente, no rol das pessoas que formam o déficit habitacional. Porém, a norma do Art. 2º, ao destinar a totalidade dos recursos derivados da poupança à "habitação popular" (usualmente entendida como aquela destinada às famílias com renda entre 3 e 5 salários mínimos) sem qualificá-la, articula certo conflito com o macroobjetivo nº 22 do PPA – *"Ampliar a oferta de habitações e estimular a melhoria das moradias existentes"* –, dado que, neste, a prioridade para o atendimento às famílias de baixa renda se restringe aos *"recursos geridos pelo setor público"*. Tal deixa subentendido – como, aliás, é justo e natural – que se deva ampliar a oferta de habitações também para a classe média no que se refere aos recursos privados, como são os da poupança popular.

No que se refere ao possível desequilíbrio mencionado em parágrafo precedente, temos a aditar que a Lei Complementar nº 101, de 2000 (LRF), em seu Art. 27, consagra, com caráter mandatório, o princípio do equilíbrio financeiro nas operações ao estabelecer: *"Na concessão de crédito por ente da federação a pessoa física ou jurídica que não esteja sob o seu controle direto ou indireto, os encargos financeiros, comissões e despesas congêneres não serão inferiores aos definidos em lei ou ao custo de captação."* Para o corrente exercício essa norma se acha melhor explicitada no Art. 83, § 1º da LDO/2003, que estabelece: *"Os encargos dos empréstimos e financiamentos concedidos pelas agências [entre as quais se inclui a Caixa Econômica Federal] não poderão ser inferiores aos respectivos custos de captação e de administração, ressalvado o previsto na Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989. [que regulamenta os fundos constitucionais do Norte, Nordeste e Centro-oeste]"*

As considerações realizadas com relação ao PLP nº 203/01 se aplicam integralmente ao PLP nº 294/02, que se lhe acha apensado, por serem as duas proposições quase idênticas, com variações mínimas que não alteram a presente apreciação.

Em razão das restrições apontadas e tendo em vista que a correção do PLP nº 203/01, bem como o PLP nº 294/02, de modo a ensejar manifestação favorável quanto à compatibilidade e adequação financeira e orçamentária, levaria a completa desfiguração destas proposições, pela necessidade de ajustes como:

- a) No Art. 2º - Adicionar-lhe como parágrafo único: *"Observada a prioridade para o atendimento às populações mais carentes, as aplicações em habitação popular atenderão também às demandas da classe média, nos termos do que dispuser o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício."*
- b) Nos Arts. 5º e 9º - Modificar integralmente suas redações, de modo a respeitar as normas de hierarquia superior fixadas pela LRF e pela LDO vigente, ou seja, repassando para o mutuário integralmente os custos de captação dos recursos colocados à disposição deste.

Cumpra observar que a outra alternativa possível à mudança nas redações dos Arts. 5º e 9º, de prever que as diferenças entre o custo de captação do recurso e o encargo imposto ao mutuário fosse coberta pelo Tesouro (como forma de benefício social às populações mais carentes), teria de subordinar-se às normas delineadas nos Arts. 15, 16 e 17 da LRF, que impõem, entre outras coisas, a estimativa do impacto da medida no exercício que deva entrar em vigor e nos dois exercícios subsequentes.

Diante do exposto, opinamos pela INCOMPATIBILIDADE E INADEQUAÇÃO FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA do Projeto de Lei Complementar nº 203/01, bem como do PLP nº 294/02 a ele apensado, em relação ao Plano Plurianual (conflito com Macroobjetivos), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (conflito com Art. 83, § 1º), e à Lei Orçamentária Anual (por gerar, disfarçadamente, encargos futuros para o Tesouro, na cobertura das diferenças entre os custos de captação dos recursos e encargos impostos aos mutuários).

Sala da Comissão, em 31 de julho de 2003.

Deputado MAX ROSENMANN
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, unanimemente, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei Complementar nº 203/01 e do PLP nº 294/02, apensado, nos termos do parecer do relator, Deputado Max Rosenmann.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eliseu Resende, Presidente; Fábio Souto e Paulo Bernardo, Vice-Presidentes; Antonio Cambraia, Armando Monteiro, Carlos Willian, Cezar Schirmer, Colbert Martins, Coriolano Sales, Félix Mendonça, João Correia, José Militão, José Pimentel, Jovino Cândido, Luiz Carlos Hauty, Luiz Carreira, Max Rosenmann, Paulo Afonso, Pedro Novais, Professor Irapuan Teixeira, Promotor Afonso Gil, Vignatti, Wasny de Roure, Yeda Crusius, Bismarck Maia, José Carlos Elias, Luciano Castro, Reinaldo Betão e Roberto Balestra.

Sala da Comissão, em 6 de agosto de 2003.


Deputado ELISEU RESENDE
Presidente

