



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **\*PROJETO DE LEI N.º 4.101-B, DE 1989** **(Do Sr. Paulo Paim)**

Dispõe sobre a transferência dos imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, pela aprovação deste, dos de nºs 5089/90, 287/91, 420/91, 737/91, 1126/91, 1309/91, 2534/92, 2878/92, 2976/92, 3562/93, 4024/93, 756/95 e 3431/97, apensados, e da emenda de nº 2/97, apresentada na Comissão, com substitutivo, e pela rejeição dos de nºs 5237/90, 6038/90, 386/91, 728/91, 742/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1102/91, 1282/91, 1924/91, 1941/91, 2003/91, 2105/91, 2152/91, 2641/92, 2660/92, 2799/92, 2977/92, 3128/92, 3320/92, 3340/92, 3606/93, apensados, e das emendas de nºs 1 a 4/93, e 1 e 3/97 (relator: DEP. VALDECI OLIVEIRA); e da Comissão de Finanças e Tributação, pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária, e, no mérito, pela rejeição deste e dos de nºs 5089/90, 6038/90, 287/91, e 386/91, e da emenda a ele apresentada na Comissão de Finanças e Tributação, 420/91, 728/91, e da emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1102/91, 1126/91, 1309/91, 1924/91, 1941/91, e das três emendas a ele apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, 2105/91, e da emenda a ele apresentada e adotada na Comissão de Viação e Transportes, 2152/91, 2534/92, 2976/92, 3128/92, e da emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, 3340/92, 3562/93, 3606/93, 4024/93 e 3431/97, apensados; pela adequação financeira e orçamentária e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 2641/92, apensado, e pela inadequação financeira e orçamentária e, no mérito, pela rejeição do

**(\*) Atualizado em 02/02/2017 para inclusão de apensados**

Substitutivo adotado na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, e dos Projetos de Lei apensados nºs 5237/90, 742/91, e das três emendas apresentadas, e das quatro emendas de relator na Comissão de Viação e Transportes, 1282/91, e das três emendas a ele apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, 2003/91, 2660/92, 2799/92, 2878/92, 2977/92, 3320/92, 3560/93 e 756/95 (relator: DEP. DR. EVILÁSIO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 5089/90, 5237/90, 6038/90, 287/91, 386/91, 420/91, 728/91, 737/91, 742/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1102/91, 1126/91, 1282/91, 1309/91, 1924/91, 1941/91, 2003/91, 2105/91, 2152/91, 2534/92, 2641/92, 2660/92, 2799/92, 2878/92, 2976/92, 2977/92, 3128/92, 3320/92, 3560/93, 3340/92, 3562/93, 3606/93, 4024/93, 756/95 e 3431/97

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Emendas apresentadas (7)
- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer reformulado
- Parecer da Comissão
- Voto em separado

IV - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

V - Novas apensações: 6608/02, 6612/02, 1716/03, 635/07, 4991/16 e 5264/16



O Congresso Nacional decreta:

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

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

§ 2.<sup>o</sup> As transferências já estabelecidas entre o mutuário e o novo adquirente, sem intervenção da Instituição Financeira deverão ser regularizadas no prazo de 6 (seis) meses da publicação desta lei.

Art. 2.<sup>a</sup> A liquidação antecipada poderá ser efetivada mediante o pagamento do montante equivalente ao resultado da multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vencidos do contrato.

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

Art. 3.<sup>a</sup> O disposto nos artigos 1.<sup>a</sup> e 2.<sup>a</sup> somente se aplica aos financiamentos comprovadamente destinados à casa própria, em que o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) seja responsável pela quitação do respectivo saldo residual.

Art. 4.<sup>a</sup> Fica assegurado ao mutuário do SFH o direito à suspensão do pagamento de no máximo 6 (seis) prestações, prorrogáveis por igual período, nos casos comprovados de:

- I - invalidez temporária;
- II - desemprego;
- III - redução de renda.

§ 1.<sup>o</sup> O contrato de financiamento ficará automaticamente prorrogado pelo mesmo período, mantidas as demais cláusulas contratuais.

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

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

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

Art. 5.<sup>a</sup> O processo de execução dos débitos do SFH reger-se-á exclusivamente pelas disposições do Código de Processo Civil.

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

Art. 6.<sup>a</sup> O Bacen baixará as instruções necessárias à aplicação desta lei.

Art. 7.<sup>a</sup> Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

#### Justificação

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

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

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

Cumpra, assim, se fixar definitivamente um mecanismo que assegure a todo e qualquer mutuário ou cessionário seu o direito a suc-

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

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

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

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

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

Finalmente, trata-se da questão relativa à execução cujos instrumentos legais (embora manifestamente inconstitucionais) são por demais

abusivos e não contemplam qualquer possibilidade de defesa real do mutuário até por que os embargos à execução não têm efeito suspensivo, o que representa um desestímulo à defesa do executado. De nada vale se defender quando se sabe que, antes mesmo de ser prolatada a sentença nos embargos, o imóvel já terá sido precatado e o mutuário desalojado. Paga-se para não se submeter à vexatória situação de viver sem teto.

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

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

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

Sala das Sessões, 25 de outubro de 1989. —  
Deputado Paulo Paim (PT/RS).

Brasília, 18 de fevereiro de 1991

Exm<sup>a</sup> Sr.  
Deputado Ibsen Pinheiro  
DD, Presidente da Câmara dos Deputados  
Nesta

Senhor Presidente:

De acordo com o parágrafo único do art. 105 do Regimento Interno da Casa, venho requerer de V. Ex<sup>a</sup> o desarquivamento dos seguintes projetos de minha autoria:

Ano 1988-Projetos nºs 999, 1.000, 1.003, 1.005, 1.006, 1.008, 1.009, 1.010, 1.012, 1.015, 1.152, 1.153, 1.155, 1.156, 1.158, 1.160, 1.162, 1.165, 1.413.

Ano 1989-Projetos nºs 1.465, 2.260, 2.454, 2.748, 3.408, 3.409, 3.421, 3.433, 3.434, 3.468, 3.469, 3.518, 3.520, 3.534, 3.533, 3.535, 3.583, 3.661, 3.662, 3.745, 3.814, 3.853 e 4.101.

Ano 1990-Projetos nºs 4.663, 4.664, 4.676, 4.768, 4.827, 4.847, 4.875, 4.955, 4.956.

5.237, 5.262, 5.698, 5.822, 5.917, 5.919, Atenciosamente, \_ Paulo Renato Paim, Depu-  
5.920, 5.948, 5.957 e 5.958. tado Federal.

Nestes termos,

(\*) Republica-se em virtude de novo despacho do Sr. Presidente.

Pelo deferimento.

**PROJETO DE LEI Nº 5.089, DE 1990**

(Do Sr. Geraldo Alckmin Filho)

Altera aos limites estabelecidos no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências".

(APENSE-SE AO PL 4.101/89)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os incisos I, II e III do art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"I \_ contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 1.100 Valores de Referência de Financiamento \_ VRF (art. 4º);

II \_ contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.800 VRF; e

III \_ contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 2.500 VRF."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 10 de maio de 1990.  
Deputado Geraldo Alckmin Filho.

**Justificação**

A Lei nº 8.004, de março deste ano, veio de encontro às aspirações de milhares e milhares de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, por permitir a regularização de transferências de financiamento da casa própria. A lei veio a permitir que se legalizasse uma operação de fato, embora não reconhecida pelos diversos agentes financeiros do Sistema, situação esta que vinha levando um enorme número de compradores de imóveis à total insegurança e uma série de problemas na justiça civil.

Com a nova legislação, dá-se ao mutuário a vantagem de desbloquear seu nome de uma dívida que, de fato, não é mais sua, e ao comprador do imóvel a possibilidade de regularizar a situação do financiamento junto aos agentes financeiros.

Entretanto, medida lógica e justa, que desde há muito já devia ter sido editada, limitou-se esta regularização a valores que não condizem com a realidade.

O objetivo do presente Projeto é o de ampliar os limites estabelecidos no art. 2º do Diploma, permitindo

do que um maior número de brasileiros possa ter acesso à regularização de sua situação junto ao Sistema Financeiro da Habitação.

Sala das Sessões, 10 de maio de 1990. - Deputado Geraldo Alckmin Filho.

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA  
PELA COORDENAÇÃO DAS  
COMISSÕES PERMANENTES**

**LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990**

**Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências.**

.....  
Art. 2º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I - contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento - VRF (art. 4º);

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;

III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta lei: 1.500 VRF;

.....

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**

**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 5.089/90**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apre-

6

sentação de emendas, a partir de 18/04 /91 , por 5 sessões.  
Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 24 de abril de 1991.



HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER

Secretária

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 5.089/90

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 30 / 3 / 92 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 6 de abril de 1992.



Maria Linda Magalhães  
Secretária

PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990

(Do Sr. Paulo Paim)

Proíbe que as prestações do Sistema Financeiro de Habitação tenham índices de reajustes superiores aos aplicados nos salários e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PL 4.101/89)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º As prestações da casa própria adquirida no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde do dia 16 de março de 1990.

Art. 2º Os índices superiores aos reajustes salariais já aplicados nas prestações e no saldo devedor dos mutuários antes da publicação da presente lei, deverão ser descontados integralmente em prestações futuras e no saldo devedor do mutuário.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

#### Justificação

A intervenção do Estado em prol do bem-estar social de toda a população sempre foi fundamentada no princípio de ausência de interesses lucrativos.

Neste sentido entendemos que o SFH que trabalha em prol do bem-estar social de toda a sociedade, que tem seus recursos assegurados graças aos próprios assalariados, não pode adotar uma política de reajuste de suas prestações altamente prejudicial aos trabalhadores.

É inadmissível que os reajustes das prestações da casa própria sejam superiores aos dos salários; isto desvirtua todo o caráter do sistema, que existe necessariamente para assegurar morádias dignas e acessíveis ao seu maior financiador, o trabalhador assalariado.

Esperamos a contribuição de nossos pares no sentido de agilizar ao máximo a tramitação de tão importante proposição.

Sala das Sessões, 24 de maio de 1990. - Deputado Paulo Palm (PT-RS)

#### COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

##### PROJETO DE LEI Nº 5.237/90

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 16/04/91, por 5 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 23 de abril de 1991

  
HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER  
Secretária



**PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990**

(Do Sr. Haroldo Lima)

Dispõe sobre a utilização dos saldos do PIS/PASEP para abatimento dos saldos devedores de mutuários do Sistema Financeiro de Habitação.

(APENSE-SE AO PL 4.101/89)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º As importâncias creditadas nas contas individuais dos participantes do PIS (Programa de Integração Social) e do PASEP (Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público) poderão ser utilizadas para abatimento do valor do saldo devedor referente a financiamento de casa própria, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

**Justificação**

Nossa proposta de permitir a utilização das contas do PIS-PASEP para pagamento de dívidas junto ao Sistema Financeiro de Habitação, coincide com a redação original das leis complementares que criavam os referidos programas. Posteriormente, a Lei Complementar nº 26, de 11 de setembro de 1975, suprimiu tal faculdade.

No entanto, frente às graves dificuldades habitacionais por que passa nossa população, entendemos justo e oportuno repor uma prática já utilizada no País. Trata-se, tão-somente, de fazer justiça aos titulares das contas do PIS/PASEP que tenham se endividado na aquisição de casa própria.

Esperamos contar com a devida aprovação de nossos pares nesta Casa.

Sala das Sessões, 12 de dezembro de 1990. \_  
Deputado Haroldo Lima.

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES

LEI COMPLEMENTAR Nº 26,  
DE 11 DE SETEMBRO DE 1975

Altera disposições da legislação que regula o Programa de Integração Social (PIS) e o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PASEP).

O Presidente da República

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

Art. 1º A partir do exercício financeiro a iniciar-se em 1º de julho de 1976, serão unificados, sob a denominação de PIS-PASEP, os fundos constituídos como recursos do Programa de Integração Social - PIS e do Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PASEP, instituídos pelas Leis Complementares nºs 7 e 8, de 7 de setembro e de 3 de dezembro de 1970, respectivamente.

Parágrafo Único. A unificação de que trata este artigo não afetará os saldos das contas individuais existentes em 30 de junho de 1976.

Art. 2º Ressalvado o disposto no parágrafo Único deste artigo, são mantidos os critérios de participação dos empregados e servidores estabelecidos nos arts. 7º e 4º, respectivamente, das Leis Complementares nºs 7 e 8, referidas, passando a ser considerado, para efeito do cálculo dos depósitos efetuados nas contas individuais, o valor global dos recursos que passarem a integrar o PIS-PASEP.

Parágrafo Único. Aos participantes cadastrados há pelo menos cinco anos e que percebam salário mensal igual ou inferior a 5 (cinco) vezes o respectivo salário mínimo regional, será assegurado, ao final de cada exercício financeiro, depósito mínimo equivalente ao salário mínimo regional mensal vigente, respeitada a disponibilidade de recursos.

Art. 3º Após a unificação determinada no art. 1º, as contas individuais dos participantes passarão a ser creditadas:

a) pela correção monetária anual do saldo credor, obedecidos os índices aplicáveis às Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN);

b) pelos juros mínimos de 3% (três por cento) calculados anualmente sobre o saldo credor corrigido;

c) pelo resultado líquido adicional das operações realizadas com recursos do PIS-PASEP, deduzidas as despesas administrativas e as previsões de reserva cuja constituição seja indispensável.

Art. 4º As importâncias creditadas nas contas individuais dos participantes do PIS-PASEP são inalienáveis, impenhoráveis e, ressalvado o disposto nos parágrafos deste artigo, indisponíveis por seus titulares.

§ 1º Ocorrendo casamento, aposentadoria, transferência para a reserva remunerada, reforma ou invalidez do titular da conta individual, poderá ele receber o respectivo saldo, o qual, no caso de morte, será pago a seus dependentes, de acordo com a legislação da Previdência Social e com a legislação específica de servidores civis e militares ou, na falta daqueles, aos sucessores do titular, nos termos da lei civil.

§ 2ª Será facultada, no final de cada exercício financeiro, posterior ao da abertura da conta individual, a retirada das parcelas correspondentes aos créditos, de que tratam as alíneas b e c do art. 3ª

§ 3ª Aos participantes cadastrados há pelo menos 5 (cinco) anos e que percebam salário mensal igual ou inferior a 5 (cinco) vezes o respectivo salário mínimo regional, será facultada, ao final de cada exercício financeiro, retirada complementar que permita perfazer valor igual ao do salário mínimo regional mensal vigente, respeitadas as disponibilidades de suas contas individuais.

Art. 5ª É mantido, para os recursos do PIS-PASEP, inclusive aqueles a que se refere o art. 1ª da Lei Complementar nº 17, de 12 de dezembro de 1973, o sistema de aplicação uni-

ficada estabelecido na Lei Complementar nº 19, de 25 de junho de 1974.

Art. 6ª O Poder Executivo regulamentará esta lei complementar dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados de sua publicação.

Art. 7ª Esta lei complementar entrará em vigor em 1ª de julho de 1976, revogados os arts. 8ª e seu parágrafo, e, 9ª, e seus §§ 1ª e 2ª, da Lei Complementar nº 7, de 7 de setembro de 1970, e os §§ 2ª, 3ª, 4ª e 5ª do art. 5ª da Lei Complementar nº 8, de 3 de dezembro de 1970, e as demais disposições em contrário.

Brasília, 11 de setembro de 1975; 154ª da Independência e 87ª da República. — ERNESTO GEISEL — José Carlos Soares Freire — Alysson Paulinelli — Ney Braga — Arnaldo Prieto — Paulo de Almeida Machado — Severo Facundes Gomes — João Paulo dos Reis Velloso — Maurício Rangel Reis — L. G. do Nascimento e Silva.


## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 6.038/90

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 08/05/91, por 5 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 14 de maio de 1991.

  
HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER  
Secretária

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO  
TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS  
PROJETO DE LEI Nº 6.038/90

Nos termos do art. 119, **caput**, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11 / 05 / 92, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 18 de maio de 1992.

Antonio Luis de Souza Santana  
Secretário

PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991  
(Do Sr. Paulo Paim)

Dispõe sobre a transferência de imóveis residenciais  
financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Fica assegurado ao mutuário do Sistema Brasileiro da Habitação, o direito de transferir à terceiros o seu contrato de financiamento, mantido para o novo adquirente as mesmas condições do contrato anterior, quer no que diz respeito ao valor da prestação quer no que se refere ao saldo devedor.

§ 1º - O disposto neste artigo será aplicado somente para o comprador que não tenha outro imóvel no município.

§ 2º - Para ser beneficiário do disposto nesta lei, o novo adquirente deve preencher os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo Sistema Brasileiro da Habitação (SFH) para o estabelecimento dos contratos de financiamento de aquisição da casa própria.

Art. 2º O processo de cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, obedecerá as disposições do Código do Processo Civil.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as normas que dispunham sobre o refinanciamento pelo SFH.

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

Esta proposição visa facultar a transferência dos financiamentos, sem novos encargos, apenas àqueles mutuários que possuírem um único imóvel, evitando a ocorrência bastante comum hoje, de inadimplência e de perda do imóvel, entre outras disposições, dando maior tranquilidade aos mutuários no caso de se encontrarem na contingência de se desfazerem de seus imóveis.

Além disso, restabelecemos o Instituto da Sub rogação facilitando a transferência oficial do imóvel, o que permitirá

um controle mais eficaz dos órgãos do Sistema Brasileiro da Habitação das operações efetuadas

Assim nosso propósito com a presente proposição é a de dar uma maior proteção do devedor vinculado ao Sistema Brasileiro da Habitação.

Julgamos que a nossa iniciativa receberá uma favorável e pronta acolhida da parte de nossos colegas nesta Casa e no Senado Federal.

Sala das sessões Bem *Morça* de 1991.

*Paulo Paim*  
Deputado Paulo Paim

**PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991  
(DA SRA. CIDINHA CAMPOS)**

**Dispõe sobre a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação.**

**(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)**

**O CONGRESSO NACIONAL decreta:**

**Art. 1º - Fica proibida a execução extrajudicial de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.**

**Art. 2º - A cobrança de crédito hipotecário oriundo do Sistema Financeiro da Habitação será promovida nos ter**

mos das regras contidas nos artigos segundo e seguintes da Lei nº 5.741 de primeiro de dezembro de 1971 ou na forma do Código de Processo Civil.

Art. 3º - O executado terá de ser assistido em Juízo por defensor habilitado.

Art. 4º - Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 29, 30 e 31 com a redação que lhe deu a Lei nº 8.004 de 14 de março de 1990, os artigos 32 a 38, todos do Decreto Lei nº 70 de 21.11.66 e ainda, o artigo primeiro da Lei 5.741 de primeiro de dezembro de 1971.

Art. 5º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

#### JUSTIFICATIVA

A execução extrajudicial, na realidade, tem atingido do especialmente a camada pobre da população brasileira, tirando-lhe a moradia, sem apreciação prévia do Judiciário. Tal fato é de grande gravidade, pois, os agentes financeiros, não raro, acrescem nos débitos valores, a seu exclusivo critério e que poderiam ser contestados no Judiciário.

Não pode ser ignorada a origem e a finalidade social do Sistema Financeiro da Habitação.

Os conflitos de interesses devem ser sempre discutidos e apreciados no Judiciário. Não há fundamento moral para continuar a se excluir parcela da população das decisões do Judiciário, dando um tratamento discriminatório ao devedor com o fim de colocá-lo em posição de inferioridade absoluta junto ao credor banqueiro.

Ninguém ignora que o direito a moradia é inerente ao próprio homem, sendo que o Sistema Financeiro da Habitação

ção almeja representar a política do Estado para se atin  
gir tal fim.

Portanto, maior deve ser a participação do Esta  
do e não excluir o Judiciário dos conflitos, por qualquer o  
rigem, que venham a surgir.

Atualmente, o artigo 29 do Decreto Lei 70/66 pre  
vê, expressamente, que as hipotecas resultantes dos contra  
tos de empréstimos oriundos do Sistema Financeiro da Habita  
ção, podem à escolha do credor, ser objeto de execução, na  
forma do CPC ( arts. 566 a 747 ) ou dos artigos 31 a 38 da  
aquele Decreto Lei.

Optando pelas regras do Decreto Lei nº 70/66, o  
empresário assume dupla função: a de exequente e julgador,  
conforme salientou em magistral trabalho no Suplemento Jurí  
dico - Coletânea de Ementários - Jurisprudência dos Tribu  
nais do Estado do Rio de Janeiro, Ano II - nº 22 - Abril  
de 1990, o eminente jurista PAULO CESAR RIBEIRO GALLIEZ, des  
tacando ainda que:

" O procedimento traçado pelos artigos 31 a 38 do  
Decreto Lei em questão é feito de forma sumária, pois o cre  
dor, por intermédio do agente fiduciário, comunica ao deve  
dor que lhe é assegurado o prazo de 20 dias para purgar o  
débito e, caso não o faça, o imóvel será objeto de públi  
co leilão.

Ao devedor não cabe formular qualquer tipo de de  
fesa, além de inexistir instância superior para recorrer.  
O empresário, na verdade, está revestido de um poder inqui  
sitorial, arbitrário e onipotente".

Embora, quem o represente seja o Agente Fiduciário que atua  
na mesma atividade e é detentor dos mesmos interesses.

Mesmo após a Magna Carta de cinco de outubro de  
1988, é comum a opção pelo Decreto Lei 70, por exemplo, pela  
própria Caixa Econômica Federal, apesar do dirigente maior  
do País se posicionar como um defensor dos menos favorecidos.



Na verdade, decisões recentes, ainda, continuam a admitir constitucionalidade do citado Decreto Lei nº 70, tal como entendera anteriormente o Supremo Tribunal Federal.

Assim, é indispensável a aprovação imediata do presente Projeto de Lei com o objetivo de assegurar a todos o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes.

Sala das Sessões, 20 de março de 1991

  
CIDINHA CAMPOS  
DEPUTADA FEDERAL

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO  
DAS COMISSÕES PERMANENTES**

**LEI N.º 5.741 — DE 1.º DE DEZEMBRO DE 1971**

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

Art. 1.º — Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei n.º 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 n.º 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajustar a ação executiva na forma da presente lei.

Art. 2.º — A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do art. 158 do Código de Processo Civil, (2) apresentada em três vias, servindo a segunda e terceira de mandado e contrafe, 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, multa e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;
- IV — cópia dos atos regulamentares reclamando o pagamento da dívida, expedidos segundo instruções do Banco Nacional de Habitação.

Art. 3.º — O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1.º — A citação far-se-á na pessoa do réu ou do seu representante legal. Mas, a do marido dispensa a da mulher, quando aquele for o devedor.

§ 2.º — Se o executado e seu cônjuge se acharem fora da jurisdição da situação do imóvel, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 10 (dez) dias, publicado, uma vez no órgão oficial do Estado e, pelo menos, duas vezes, em jornal local de grande circulação onde houver.

Art. 4.º — Se o executado não pagar a dívida indicada no inciso II do art. 2.º, acrescida das custas e honorários de advogado ou não depositar o saldo devedor, efetuar-se-á a penhora do imóvel hipotecado, sendo nomeado depositário o exequente ou quem este indicar.

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

§ 2.º — Se o executado estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará que o desocupe no prazo de 30 (trinta) dias, entregando-o ao exequente.

Art. 5.º — O executado poderá opor embargos no prazo de 10 (dez) dias, contados da penhora e que serão recebidos com efeito suspensivo, desde que alegue a prova.

- I — que depositou, por inteiro, a importância reclamada na inicial;  
 II — que pagou a dívida, oferecendo desde logo a prova da quitação.

Parágrafo único — Os demais fundamentos de embargos, previstos no art. 741 do Código de Processo Civil, não suspendem a execução. (3)

Art. 6.º — Rejeitados os embargos referidos no caput do artigo anterior, o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único — O edital será afixado à porta do edifício onde tiver sede o juízo e publicado três vezes, por estrito, em um dos jornais locais de maior circulação, onde houver.

Art. 7.º — Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando esonerado o executado da obrigação de pagar o remanescente da dívida.

Art. 8.º — É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que basta ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalidará o contrato hipotecário.

Art. 9.º — Constitui crime de ação pública, punido com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa de cinco a vinte salários-mínimos, invadir alguém, ou ocupar, com o fim de habitação precária, terreno ou unidade residencial, construída ou em construção, objeto de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

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

§ 2.º — É isento da pena de estupro o agente que, espontaneamente, desocupa o imóvel antes de qualquer medida coercitiva.

§ 3.º — O salário a que se refere este artigo é o maior mensal vigente no País, à época do fato.

Art. 10 — A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, que se aplicará, subsidiariamente, a ação executiva de que trata esta lei.

Art. 11 — Ficam dispensadas de averbação no Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida, realizadas em operações do Sistema Financeiro da Habitação, criadas pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações mutualizadas em instrumentos públicos ou particulares, ou em títulos hipotecários.

Parágrafo único — O registro da cédula hipotecária limitar-se-á à averbação de suas características originais, a que se refere o art. 13 do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, ficando dispensadas de averbação também as alterações que decorram da circulação do título.

Art. 12 — As entidades credoras integrantes do Sistema Financeiro da Habitação ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o artigo 11, quando requeridas por interessados.

Art. 13 — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14 — Revogam-se as disposições em contrário.

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA  
 Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º — O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação - (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obriga-

ções decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único — A formalização da venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituição financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a intervenção obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas nos artigos 2º e 3º desta Lei.

Art. 2º — A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate

de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

- I - contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento - VRF (art. 49);
- II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;
- III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 VRF.

Art. 39 - Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1º - A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

§ 2º - Nas transferências de que se trata este 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 financiado;
- c) localização do imóvel no domicílio do comprador;
- d) contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

§ 3º - As transferências que, à data da publicação desta Lei, tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem intervenção da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta Lei.

Art. 49 - Para os efeitos desta Lei, considerará-se o Valor de Referência de Financiamento (VRF) aquele que, à época da contratação original, tenha sido indicado no contrato como referencial para efeito de atualização monetária do financiamento.

Art. 59 - O mutuário do SFH, que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado "pro rata die" da data do último reajuste até a data de liquidação.

§ 1º - A critério do mutuário, a liquidação antecipada poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vencidas.

§ 2º - O valor da mensalidade (§ 1º) corresponderá à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação. Esse valor será, para essa finalidade, reajustado "pro rata die", com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do dia 1º de mês do último reajustamento até a data de liquidação da dívida.

Art. 69 - O disposto nos arts. 2º, 3º e 5º somente se aplica aos contratos que tenham cláusulas de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Art. 79 - Os abatimentos de que tratam os arts. 3º e 5º serão suportados pelas instituições financiadoras, em valores equivalentes a vinte por cento do saldo devedor contábil, atualizado na forma definida nesta Lei, podendo ser diferidos em vinte semestres. As parcelas manescentes dos abatimentos, de responsabilidade do FCVS, poderão, a critério das instituições financiadoras, ser por estas suportadas.

Art. 89 - No caso de descontos em contratos celebrados com recursos de repasse do extinto Banco Nacional de Habitação - BNH, será concedido, pela Caixa Econômica Federal - CEF, desconto proporcional ao montante repassado.

Art. 9º - Tratando-se de descontos em contratos caucionados para garantia de refinanciamento e de operações de outros fundos geridos pelo extinto BNH, os vinte por cento do saldo devedor de responsabilidade das instituições financiadoras (art. 7º) serão por estas repassados à CEF nas mesmas condições em que o FCVS vier a ressarcí-las (art. 11, III). As instituições financiadoras caucionarão em favor da CEF os respectivos créditos perante o FCVS.

Art. 10 - Nas operações de que tratam os arts. 8º e 9º e nas realizadas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, em que tenha havido operação direta da CEF como instituição financiadora, ficará a cargo do FCVS a responsabilidade sobre o desconto concedido.

Art. 11 - O FCVS quitará o saldo de sua responsabilidade junto às instituições financiadoras e, nas hipóteses previstas nos arts. 8º, 9º e 10, junto à CEF, na qualidade de sucessora do BNH, o qual será reajustado mensalmente com base no índice de atualização dos depósitos de poupança e com juros calculados à taxa contratual, observado o seguinte:

I - os saldos decorrentes da aplicação do art. 5º, no prazo de até dez anos, sendo três de carência, com pagamento mensal de juros, e sete de amortização em parcelas mensais consecutivas, vencendo a primeira no 37º mês a contar da liquidação efetivada pelo mutuário;

II - os saldos decorrentes da aplicação do art. 3º, no prazo de até oito anos, em parcelas mensais consecutivas, vencíveis a partir do trigésimo dia após a celebração do contrato de transferência; e

III - a parcela de vinte por cento de que trata o art. 9º, no prazo de cinco anos, em parcelas mensais consecutivas vencendo-se a primeira no trigésimo dia após a liquidação da dívida pelo mutuário ou após a transferência do financiamento.

Art. 12 - Os financiamentos concedidos na forma dos arts. 6º e 13 conservarão a classificação original (novos ou usados).

Art. 13 - A instituição financiadora poderá, mediante liquidação do saldo devedor existente e concessão de novo financiamento, ampliar o valor financiado, utilizando como garantia a hipoteca do respectivo imóvel, observado o disposto nos arts. 7º e 11.

Art. 14 - Será considerada, para os efeitos dos arts. 3º e 5º, a data do contrato original do financiamento, ainda que tenha ocorrido sub-rogação da dívida, desde que regular.

Art. 15 - Para os contratos de financiamento com cronograma de desembolso parcelado, a data a ser considerada para fins do disposto nos arts. 2º, 3º e 5º é a da liberação da última parcela.

Art. 16 - Os valores expressos em números de VRF (art. 4º) correspondentes aos descontos absorvidos pelas instituições financiadoras (arts. 3º e 5º) serão considerados como aplicação habitacional pelo prazo de um ano, reduzindo-se em cinquenta por cento após a expiração desse prazo.

Art. 17 - O reajustamento das prestações dos mutuários enquadrados no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP levará em consideração também o reajuste de salário concedido no próprio mês da celebração do contrato, ainda que a título de antecipação salarial.

Art. 18 - O § 1º do art. 3º da Lei nº 5.741, de 10 de dezembro de 1971, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 19 - O art. 31 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"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 de dívida.

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.

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

§ 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 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."

#### Art. 20 - (VETADO)

Art. 21 - Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou da Lei nº 5.741, de 19 de dezembro de 1971, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento de três ou mais prestações.

Art. 22 - O art. 9º do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º - As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário, utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

§ 1º - Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 2º - As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

§ 3º Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.

§ 4º - O reajuste da prestação em função da primeira data-base após a assinatura do contrato, após a alteração da data-base ou após a opção pelo PES/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.

§ 5º - A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

§ 6º - Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 7º - Sempre que em virtude da aplicação do PES a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real de salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 5º.

§ 8º - Os mutuários cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este Plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 9º - No caso de opção (§ 8º), o mutuário não terá direito a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro."

Art. 23 - As importâncias eventualmente cobradas a mais dos mutuários deverão ser ressarcidas devidamente corrigidas pelos índices de atualização dos depósitos de poupança, em espécie ou através de redução nas prestações vincendas imediatamente subsequentes.

Art. 24 - O Banco Central do Brasil baixará as instruções necessárias à aplicação desta Lei.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, em 14 de março de 1990;  
1690 da Independência e 1020 da República.

JOSE SARNEY  
Mairson Ferreira da Nóbrega

#### DECRETO-LEI N.º 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 arts. 9.º e 10.º e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (arts. 298 e 301) ou deste Decreto-lei (arts. 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. (2)

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

I — nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional de 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.

§ 1.º — O Conselho de Administração do Banco Nacional de 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.

§ 2.º — As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, e 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 de Habitação ou nas hipóteses do art. 41.

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

§ 4.º — 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 hipoteca no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com esta Decreto-lei, participará o fato, até 6



(seis meses antes da prescrição do crédito ao agente fiduciário sob pena de caducidade do direito de opção constante do art. 29).

§ 1.º — Recebida a comunicação a que se refere este artigo, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subsequentes, comunicará ao devedor que lhe é assegurado o prazo de 20 (vinte) dias para vir purgar o débito.

§ 2.º — As participações e comunicações deste artigo serão feitas através de carta entregue mediante recibo ou enviada pelo Registro de Títulos e Documentos ou ainda por meio de notificação judicial.

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.

§ 1.º — 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 citadas quantias.

§ 2.º — 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, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

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

§ 4.º — 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 crédito hipotecário.

Parágrafo único — Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo íntegra a responsabilidade do 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 de arrematação, purgar o débito totalizado de acordo com o art. 32, e acrescido das seguintes encargos:

I — se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até (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 juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

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

§ 1.º — 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.

§ 2.º — 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 anulados e revogados, 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 qual 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 e o uso dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leilões públicos e 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.

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

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

§ 3.º — 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 resgato 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 devesse 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 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 n.º 4.593, 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 adiamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juiz competente a nomeação de substituto.

§ 1.º — Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o artigo 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 juiz competente sua destituição.

§ 2.º — Os pedidos a que se referem 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.

§ 3.º — O pedido previsto no parágrafo segundo pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4.º — 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.

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

§ 6.º — 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.

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

.....

## LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

### *Institui o Código de Processo Civil.*

.....

# SUBSIDIO ANEXADO PELO AUTOR.

## A Farsa Jurídica e a Inconstitucionalidade da Execução Extrajudicial no Sistema Financeiro da Habitação

(Decreto-Lei n.º 70, de 21/11/66 e Lei n.º 5.741, de 01/12/71)

Paulo Cesar Ribeiro Galvão  
Advogado Pleno

### 1. PALAVRAS SOCIAIS

"De acordo com os artigos 357, 362, 363 e 365 do Código Penal, o tribunal militar profissional condena por homicídio os soldados e foram todos os seus atos, condenados e à pena de morte. Se fosse pronunciado hoje, 25 de dezembro de 1969 a qual é insubstituível."

O trecho acima transcribe ter parte do julgamento a que foram submetidos o ex-presidente da Romênia, Nicolau Ceaușescu, e sua mulher Elena, por ocasião da revolução ocorrida neste país em dezembro de 1969, publicado na "Folha de São Paulo", de 26/12/69, p. A 10.

O citado julgamento, segundo observadores, foi considerado extremamente cruel, tendo em vista a ausência das formalidades processuais previstas em lei, como a possibilidade de julgamento dos acusados, e o direito de os mesmos contestarem previamente a condenação e os pontos de julgamento (se devidamente citados), tendo em vista que resultaram na impossibilidade de ter oportunidade de defesa oportuna e eficaz.

Com pretensão de criar a máxima política desse julgamento, que logo se tornou de fato, ora de se esperar que os tribunais, para serem, primeiro, mais, substituídos a julgamento regular, com as garantias constitucionais previstas no artigo 5º do inciso I e recurso ao Tribunal Superior, para este garantir os direitos de defesa e de ampla defesa, quando se está diante de uma situação repressiva, não se pode deixar que seja a autoridade, profundamente, de forma qualquer, de forma alguma.

Em outras, pois que se pode observar dessa expressão, os tribunais que mantêm o poder — via geral de Estado — revelaram ao mundo um total desconhecimento da política democrática (isto é, pelo qual lutaram tribuna) e sua insubstituível autoridade, de vez que lutaram de morte e primeira autoridade do direito processual.

Marques posteriormente, as demais organizações militares e acadêmicas, para se dizer que na Brasil ainda preservamos alguma consciência da dignidade militar (expressão do direito à Paz no período de 1964-1969), pois que acham-se em vigor diversas instituições jurídicas, como por exemplo a execução extrajudicial no Sistema Financeiro da Habitação, criada no Decreto-Lei n.º 70 de 21/11/66 e na Lei n.º 5.741/71, cujas disposições agnoscem frontalmente o princípio da honra e do devido processo legal, preconizados pelos arts. 5º, caput, art. 5º, n.º LV, da Constituição Federal promulgada em 05 de outubro de 1960.

### 2. O DECRETO-LEI N.º 70, DE 21/11/66 E A LEI N.º 5.741 DE 01/12/71

O artigo 2º do Decreto-Lei n.º 70 de 21/11/66 prevê, expressamente, que as hipóteses resultantes dos contratos de compra, venda, arrendamento de imóvel rural ou do Sistema Financeiro da Habitação, sejam, à escolha do credor, os objetos de execução na forma do Código de Processo Civil (arts. 31 e 347) ou dos arts. 31 e 36 do próprio Decreto-Lei.

O procedimento fixado pelos artigos 31 e 36 do Decreto-Lei em questão é feito de forma sumária, pelo credor, por intermédio do agente habilitado, comunica ao devedor que lhe é imputado o prazo de 30 (trinta) dias para pagar o débito, e, caso não o faça, o imóvel será objeto de penhora imediata.

Embora seja exigido que a comunicação do débito ao processo por intermédio do Registro de Títulos e Documentos, ou por "inscrição judicial" (art. 31, § 2º), e que seja observado no prazo de 30 (trinta) dias para pagar o débito, o que os agentes habilitados vêm fazendo para conscientização do crédito expedientes por eles emitidos para efeito de cumprimento das Cartulas, dificultando assim que o devedor tenha conhecimento prévio da cobrança, pois o título que não contém o destinatário de sua responsabilidade é o processo que acaba seu procedimento.

No outro lado, e apesar de o referido decreto-lei estabelecer a publicidade das falhas, há de se considerar que

é a publicação dos editais em jornais que é suficiente para que o devedor tenha notícia do ato, levando-se em conta que a inscrição judicial, embora não seja obrigatória em todos os casos, é obrigatória em alguns casos, e a publicidade dos editais, além de que, como pontos que o interessado comparece durante todos os atos em execução no seu caso para pagar o débito, o que, caso não, como tal título de execução judicial para o crédito processual.

Ademais, sempre há, que não obstante o Decreto-Lei 70 de 21/11/66 facultar a execução extrajudicial e a judicial, é claro que o agente habilitado optará pela primeira hipótese (como se trata de um crédito), pois que essa procedimento é extremamente rápido, sendo a de execução e pagador. De fato, se o devedor não pode formular qualquer tipo de defesa, além de ter que pagar o valor superior para receber. O credor, na verdade, não tem a possibilidade de se pagar imediatamente, portanto a possibilidade, finalmente, finalmente, o julgamento dos credores da habitação, como efeito no âmbito desse sistema.

Além de mais, a parte que trata da comunicação judicial do débito ao processo de forma sumária (art. 31) é de, na verdade, não há mais, portanto não há a possibilidade de se pagar imediatamente, no momento em que a inscrição judicial de um processo na justiça.

Quando se trata de comunicação do imóvel — é claro que a inscrição judicial do imóvel registrado em seu nome — é que o credor registra em seu nome a ação de cobrança do imóvel previsto no art. 31, § 2º, com a adição de art. 31 do decreto, ou de quem o credor, para assegurar o seu crédito por valor máximo superior.

Não sendo mais possível a execução extrajudicial, a ação de cobrança do imóvel é feita de forma sumária (art. 31, § 2º e 3º), no prazo de 30 (trinta) dias para pagar o débito, e, caso não o faça, o imóvel será objeto de penhora imediata.

Ora, a concessão de medida liminar em ação dessa natureza representa uma afronta às normas processuais vigentes, considerando que o procedimento que disciplina seus atos é o ordinário e não o especial, como ocorre nas ações possessórias.

O âmbito da ação de imissão de posse é restrito ao *ius possidendi*, sendo impertinente qualquer discussão sobre a posse, daí ser inevitável a adoção do rito ordinário para sua finalidade.

No ensinamento de GILDO DOS SANTOS, em seu trabalho denominado "IMISSÃO NA POSSE. ASPECTOS PROCESSUAIS", é frisado que,

"A imissão nada tem com a defesa da posse. Disto se ocupam as possessórias. A imissão é ação dominial, uma vez que tem por fundamento o domínio. O próprio Código de 1939, embora a situasse entre as possessórias, acabava por considerá-la ação dominial ao prescrever, no art. 382, que a respectiva petição inicial deveria ser instruída com o título de propriedade.

As possessórias cabem ao possuidor, ainda que não proprietário. A imissão apenas compete ao proprietário, posto que ainda não possuidor. (grifos do autor)

(publicado em "Posse e Propriedade — Doutrina e Jurisprudência", ed. Saraiva, 1987)

O próprio TRIBUNAL DE ALÇADA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO já se manifestou a respeito, conforme ementa abaixo transcrita, publicada da Revista dos Tribunais n.º 588, p. 192:

#### IMISSÃO DE POSSE — RITO ORDINÁRIO — DESCABIMENTO DE LIMINAR.

Descabe a concessão de liminar na ação ordinária de imissão de posse.

(5.ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro, em 22/12/81)

Em recente Mandado de Segurança impetrado pela Defensoria Pública para impedir o despejo de uma família, foi concedida medida liminar, pela 7.ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE ALÇADA DO RIO DE JANEIRO, sendo relator o Juiz DALTON COSTA, suspendendo os efeitos da liminar de imissão de posse deferida com base no mencionado art. 37, § 2.º.

A injustiça dos privilégios concedidos aos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação consiste no fato de que a maioria dos imóveis por eles financiados situam-se em áreas de baixa renda populacional, alguns locali-

zados em loteamentos considerados irregulares ou destinados pelo Poder Público Municipal, onde as condições de habitabilidade são precárias e insalubres.

Quanto à Lei n.º 5.741, em 11/27/71, pouco há a acrescentar, pois suas disposições são, em linhas gerais, similares ao Decreto-Lei n.º 70/68, principalmente o artigo 1.º, que repete a redação do art. 22 daquela decreto-lei.

De se notar, entretanto, que a Lei n.º 5.741/71 facilita em muito a celeridade da execução em favor do credor (como não poderia deixar de ser), uma vez que os embargos de devedor só serão recebidos no efeito suspensivo em duas hipóteses: ou que tenha o devedor depositado por inteiro a importância reclamada inicialmente, ou que resgatou a dívida, oferecendo desde logo a prova de quitação.

Como se vê, novamente o legislador procurou, de forma acintosa, impedir o emprego da medida qualquer defesa antes de ser despejado do seu imóvel.

Aqui, como também no Decreto-Lei n.º 70/68, torna-se inadmissível a oponibilidade de fatos supervenientes à celebração do contrato, ou que, eventualmente, poderiam impedir o desalojamento do devedor, tal como, a nulidade da citação, a *exceptio non adimpleti contractus* ou qualquer outro qualis que lhe seria lícito deduzir como defesa no processo de conhecimento. (arts. 745 e 741 do Código de Processo Civil)

É sabido também, que após a desocupação do imóvel, como autorizado pelo art. 4.º, § 2.º, e diante da não suspensão dos embargos do devedor, pouco interesse (moral ou material) restará ao devedor de promover a defesa de seu imóvel, agora já em poder do empresário-credor, beneficiado com a aplicação de uma legislação tipicamente impositiva.

### 3. CONCLUSÃO

Hoje, a realidade jurídica é, felizmente, outra.

A própria sociedade brasileira sofreu variados segmentos, ampenhou-se em muitas lutas, mas conseguiu superar o arbitrio e a prepotência, e hoje vive em plena democracia em sua plenitude.

Com esse propósito, os senhores banidos de nosso sistema jurídico que se utilizam de métodos que maculam o princípio do devido processo legal, insano na Carta Magna de 1988, em seu art. 5.º, LV, garantindo expressamente que "a ninguém será compelido a produzir prova contra si mesmo, a declarar contra si mesmo, a confissão judicial, a ser testemunha, ou a ser o acusado, sob pena de nulidade do procedimento e de recurso a ele inerente".

Assim, não há mais que se falar no esgotamento das vias administrativas, como condição para o ingresso em juízo, como preconizava a Constituição revogada em seu artigo 153, § 4.º

Agora, o conflito de interesses deverá ser levado a juízo prontamente, a fim de que ao réu seja proporcionado o amplo direito de defesa, com julgamento ocorrido por juiz natural, que é o único investido no poder de jurisdição.

Como observa SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, em trabalho publicado na "Revista de Processo" n.º 53, p. 81, intitulado "O PROCESSO CIVIL NA NOVA CONSTITUIÇÃO",

"Ao lado da instrumentalidade do processo e do devido processo legal, como já registado, avulta-se o princípio do acesso à tutela jurisdicional do Estado, que tem merecido particular atenção dos juristas a nível internacional e a preocupação dos legisladores, na busca incessante de tornar realidade o comando constitucional de assegurar ao cidadão a via judicial para a solução dos conflitos de interesses."

Por seu turno, JOSÉ AGUSTO DELGADO, em "A TUTELA DO PROCESSO NA CONSTITUIÇÃO DE 1988 — PRINCÍPIOS ESSENCIAIS" (Revista de Processo n.º 55, p. 94), destaca:

"O constituinte de 1988 foi mais agressivo no sentido de assegurar de modo absoluto a inevitabilidade da função jurisdicional. Acentuou, assim, com faceta mais potencializada, uma das consequências da própria soberania estatal, que é a de não permitir a ninguém de evitar o *jus imperium* do Estado que monopoliza a Justiça, sem liberação para a composição privada a possibilidade, de por meios válidos e coativos, resolver interesses em conflito."

LE CARIUS

Por fim, nunca é demais lembrar que o constituinte de 1988 enalteceu o princípio da isonomia de tal forma, que, no artigo 5.º, caput, da lei das leis, destruiu inequivocamente que "todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza", regra essa que, se não vulnera de inconstitucionalidade o mencionado Decreto-Lei n.º 70/66 e sua lei colimã, de n.º 5.741/71.

Todos aqueles que convivem com o ordenamento jurídico, seja qual for a forma de atuação, devem repudiar a exercecência desses dispositivos (l) legais, constituindo o dever de cada um observar atentamente o problema social e econômico que envolve a questão jurídica dos processos, a menos que queiramos seguir o caminho daqueles que, em nome de uma justiça cega, acabam por tripudiar o progresso da civilização.

EXECUÇÕES ESPECIAIS — Dec. lei 21, de 17.9.66

## DECRETO-LEI N. 21, DE 17 DE SETEMBRO DE 1966

Dispõe sobre assistência financeira às empresas pelas Caixas Econômicas Federais.

Art. 6.º Vencido o prazo fixado no inciso I do art. 3.º, sem que o mutuário haja cumprido a obrigação ou pago a dívida, os bens hipotecados às Caixas serão vendidos em leilão público a simples requerimento da Caixa credora e independentemente de qualquer outra formalidade processual, salvo os avisos e editais de lei, por intermédio do juiz da Vara a que competir julgar os feitos da União Federal ou do juiz da falência, se for o caso, notificado o síndico, observando-se o que dispõem os arts. 962 e 964 do Código de Processo Civil.<sup>1</sup>

§ 1.º Qualquer alegação do devedor só poderá ser apresentada e conhecida pelo juiz, depois de efetivado

"I — a qualidade dos bens, e, se imóveis, situação, características, confrontações e número da matrícula;

"II — o preço de avaliação;

"III — o dia, hora e local da praça".

\*Art. 964. O edital será afixado à porta do edifício onde tiver sede a Caixa e publicado três vezes, por extenso, em um dos jornais locais de maior circulação, devendo a terceira publicação ser feita no dia da venda, ou na edição anterior a esta, se no dia da venda não for publicado o jornal.

§ 1.º Nas comarcas das capitais, a publicação far-se-á também uma vez, no órgão oficial.

§ 2.º Não havendo imprensa na localidade, o edital publicar-se-á, ao menos, uma vez, em um dos jornais de maior circulação da comarca de acurso mais fácil.

§ 3.º O prazo entre a praça e a primeira publicação do edital será, pelo menos, de dez (10) dias, se imóveis ou bens, e de vinte (20), se imóveis.

o leilão, na forma do inciso n. II do art. 1.009 do Código de Processo Civil.<sup>2</sup>

§ 2.º O leilão de que trata o presente artigo poderá ser feito extrajudicialmente, a requerimento do mutuário, e quem sabere indicar o leiloeiro, ou, na hipótese, será o leiloeiro judicial da Vara.

§ 3.º Aplicar-se-á ao leilão o disposto acima, no § 1.º do art. 3.º, devendo os anúncios consignar esta circunstância, como também avaliação dos bens feita pelas Caixas. Terá preferência o licitante que oferecer o pagamento à vista, tanto por tanto, e, sucessivamente, o que pleiteie menor financiamento das Caixas ou, em igualdade de condições, prazo menor.

§ 4.º A comissão do leiloeiro será devida unicamente pelo arrematante, e não ultrapassará, em todos os casos, a 0,5% (meio por cento) do valor do lance.

§ 5.º Se, no primeiro leilão, os bens não alcançarem lance igual ou superior à sua avaliação realizada pela respectiva Caixa Econômica, proceder-se-á a segundo leilão, com o abatimento de 20% (vinte por cento) e intervalo de 10 (dez) dias, no mínimo, quando então serão vendidos pelo maior lance obtido, disposto no § 2.º deste artigo.

Art. 7.º Do produto do leilão será pago preferencialmente o crédito da Caixa Econômica, devendo o saldo, depois de deduzidas as custas, ser depositado em

Art. 6.º 1. O prazo do art. 3.º-I 4, no máximo, de 180 dias.

Art. 6.º 2. v. CPC 686 e 687. A referência no CPC art. 962 deve ser ao art. 961.

CPC art. 961. A arrematação dos bens penhorados será precedida de edital, que indicará:

mas, ser restituído ao mutuário ou depositado à disposição do juiz competente, no caso de concordata ou falência do devedor ou interveniente hipotecante.

Art. 6.º 3. CPC ant.: "Art. 1.809. Os embargos serão oferecidos:...

"II — dentro dos cinco (5) dias seguintes à assinatura do auto de arrematação ou à publicação da sentença de adjudicação ou remição".

## EXECUÇÕES ESPECIAIS — Dec. lei 70, de 21.11.66

### DECRETO-LEI N. 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966 1-1

Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimos, institui a cédula hipotecária e dá outras providências.

#### CAPITULO II — Da cédula hipotecária

Art. 9.º Os contratos de empréstimo com garantia hipotecária, com exceção das que consubstanciam operações de crédito rural, poderão prever o reajustamento das respectivas prestações de amortização e juros com a consequente correção monetária da dívida.

§ 1.º Nas hipotecas não vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o Sistema Financeiro da Habitação.

§ 2.º A menção a Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional nas operações mencionadas no § 2.º do art. 1.º do Decreto-lei n. 19, de 30 de agosto de 1966,<sup>1</sup> e neste decreto-lei entender-se-á como equivalente a menção de Unidades-Prêmio de Capital<sup>2</sup> do Banco Nacional da Habitação e o valor destas será sempre corrigido monetariamente durante a vigência do contrato, segundo os critérios do art. 7.º e § 1.º, da Lei 4.357/64.<sup>3</sup>

o DEC. LEI 70: 1. "Constitucionalidade das execuções extrajudiciais no Sistema Financeiro da Habitação", por Luís Renato Pedrosa (RT 457/19).

DEC. LEI 70: 2. Os arts. 31 e 38 deste Dec. lei não são inconstitucionais (TFR-RF 754/246; RIT/ESP 68/121) e continuam em vigor, não revogados pelo atual CPC (RTFR 122/99, TFR-RF 260/223, RT 496/88, 503/96, RF 23/274). Contudo, entendendo que a limitação de prazo deve ser feita pelo procedimento comum: 1.º TASP-RT 310/146, maioria.

Art. 9.º 1. Dec. lei 19, de 30.8.66 — Obriga a adoção da cláusula de correção monetária nas operações do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências (RT 373/402, LEX 1966/1.227).

Art. 9.º 2. v. valor da UPC na tabela ao fim desta vol.

Art. 9.º 3. Lei 4.357, de 16.7.64 — Autoriza a emissão de Obrigações do Tesouro Nacional, altera a legislação do imposto sobre o rendimento, e dá outras providências (RT 348/623, LEX 1964/532, RDA 79/508).

§ 3.º A cláusula de correção monetária utilizável nas operações do Sistema Financeiro da Habitação poderá ser aplicada em todas as operações mencionadas no § 2.º do art. 1.º do Decreto-lei n. 19, de 30.8.66, que vierem a ser pactuadas por pessoas não integrantes daquele Sistema, desde que os atos jurídicos se refiram a operações imobiliárias.

Art. 10. É instituída a cédula hipotecária para hipotecas inscritas no Registro Geral de Imóveis, como instrumento hábil para a representação dos respectivos créditos hipotecários, a qual poderá ser emitida pelo credor hipotecário nos casos de:

I — operações compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação;

II — hipotecas de que sejam credores instituições financeiras em geral, e companhias de seguro;

III — hipotecas entre outras partes, desde que a cédula hipotecária seja originariamente emitida em favor das pessoas jurídicas a que se refere o inciso II supra.

§ 1.º A cédula hipotecária poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito hipotecário, ou fracionária, quando representar parte dele, entendido que a soma do principal das cédulas hipotecárias fracionárias emitidas sobre uma determinada hipoteca e ainda em circulação não poderá exceder, em hipótese alguma, o valor total do respectivo crédito hipotecário em nenhum momento. -

§ 2.º Para os efeitos do valor total mencionado no parágrafo anterior, admite-se o cômputo das correções efetivamente realizadas, na forma do art. 9.º, do valor monetário da dívida envolvida.



§ 3.º As cédulas hipotecárias fracionadas poderão ser emitidas em conjunto ou isoladamente, a critério do credor, a qualquer momento antes do

vencimento ... correspondente dívida hipotecária.

### CAPÍTULO III

Art. 28. As hipotecas a que se referem os arts. 9.º e 10.º e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (arts. 298 e 301) ou deste decreto-lei (arts. 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, terá 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. 29. Para os efeitos de exercício da opção do art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos arts. 31 a 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.

§ 1.º O Conselho de Administração do Banco Nacional de 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.

§ 2.º As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, e, fora 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 da hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do art. 41.

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

§ 4.º 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 hipoteca no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei participará o fato, até 6 (seis) meses antes da prescrição do crédito, ao agente fiduciário, sob pena de caducidade do direito de opção constante do art. 29.

§ 1.º Recebida a comunicação a que se refere este artigo, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subsequentes, comunicará ao devedor que lhe é assegurado o prazo de 20 (vinte) dias para vir purgar o débito.

§ 2.º As participações e comunicações deste artigo serão feitas através

Art. 31: 1. "As participações a que se refere o art. 31, do Dec. lei 70, de 1964, devem ser feitas através de carta entregue mediante recibo ou enviada pelo Registro de Títulos e Documentos, ou ainda por meio de notificação judicial" (RT 490/III, 1.º col., em... maioria de votos).

Art. 31: 2. A publicação de edital para ciência do devedor somente se justifica depois de feitas as necessárias diligências para localização deste; não basta a simples verificação de que não foi encontrado no imóvel adquirido (RT 534/198, RITJESP 68/98).

Art. 31: 3. v. art. 34-1 e II.

CAP. III e v. constitucionalidade dos arts. 31 e 32, v. ainda a ser julgado este Dec. lei.

Art. 28: 1. v. arts. 298 e 301 do CPC ant. correspondente aos arts. 340 e 385 do atual.

de carta entregue — ao recibo ou enviada pelo Registro de Títulos e Documentos ou ainda por meio de notificação judicial.

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito,<sup>1,2</sup> o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e efetuar, no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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,<sup>3</sup> o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3.º 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 afinal apurada será entregue ao devedor.

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

Art. 32: 1. v. arts. 344 a 793 do CPC, especialmente 345-VII.

Art. 32: 2. Não se admitem embargos do devedor (RT 344/142), que só poderá defender-se após imissão do arrematante na posse (art. 37 §§ 2.º e 3.º). Também poderá mover ação anulatória do leilão (cf. RTJ 104/333).

Art. 32: 3. v. arts. 344 a 793 do CPC, especialmente 345-VII.

Art. 33. Compreende-se<sup>1</sup> 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 assíntura do auto de arrematação, purgar o débito,<sup>1</sup> totalizado de acordo com o art. 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I — se a purgação se efetuar conforme o § 1.º 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.

§ 1.º A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário,

Art. 33: 1. "deve ser": "Compreendem-se".

Art. 34: 1. Não vale a cláusula que prevê o vencimento antecipado de toda a dívida, se não for paga qualquer prestação em atraso (JTA 71/66).

pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.<sup>1</sup>

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

Art. 34. Os públicos leilões<sup>1</sup> regulados pelo art. 32 serão anunciados e realizados, ao que este decreto-lei não prevê,<sup>2</sup> 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 subtraia 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<sup>1</sup> no Registro Geral de Imóveis.

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

§ 2.º Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arre-

matção, pode o adquirente requerer ao juiz competente imissão de posse no imóvel,<sup>2,3</sup> que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no § 3.º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário,<sup>4</sup> para o debate das alegações que o devedor, porventura aduzir em contestação.

§ 3.º 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<sup>1</sup> 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.<sup>5</sup>

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

Art. 37: 2. O credor hipotecário também pode arrematar e obter a ação de imissão de posse prevista no § 2.º (RTJ 79/1.829, 67/640).

O atual CPC não revogou o procedimento especial de imissão de posse previsto acima (v. nota inicial a este Des. lei). Acórdãos concordando a imissão, entre outros: RTFR 91767, RT 543/130, em., JTA 73/40.

Art. 37: 3. Há um acórdão entendendo que no pedido de imissão na posse cabe reconvenção (RTFR 111/75).

Art. 37: 4. v. CPC 274.

Art. 38: 1. "transcrição": hoje, "registro".

Art. 38: 2. v. arts. 346 a 791 do CPC, especialmente 365-VII.

Art. 34: 1. v. arts. 346 a 791 do CPC, especialmente 365-VII.

Art. 34: 1. Para validade do leilão, é necessária a intimação pessoal do devedor, na forma do art. 667 § 3.º do CPC (Lex-JTA 71/132).

Art. 34: 2. "leilão".

Art. 37: 1. "transcrição": hoje, "registro".

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 n. 4.395, de 31 de dezembro de 1964,<sup>1</sup> 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 acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juiz competente a nomeação de substituto.

§ 1.º 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 agen-

Art. 40: 1. Lei 4.395, de 31.12.64 (Dispõe sobre a política e as instituições monetárias, bancárias e creditícias, cria o Conselho Monetário Nacional e dá outras providências — RT 333/341, Lex 15.671.499, RDA 80/447), arts. 42 e 43.

te fiduciário eleito no contrato hipotecário, se não houver acordo entre eles para substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juiz competente sua destituição.

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

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

§ 4.º 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.

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

§ 6.º 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.

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

Art. 41: 1. v. CPC art. 2.º § 4.º; CPC 4.º

## DECRETO-LEI N. 167, DE 14 DE FEVEREIRO DE 1967 1-64

Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências.

Art. 41. Cabe ação executiva para a

cobrança da cédula de crédito rural.<sup>1</sup>

1.º DEC. LEI 167: 1. "Cédula de crédito rural — Ação de cobrança em face do novo CPC", por Arruda Alvim (RT 461/45-paracari); "Alienação antecipada de bens penhorados", por Arruda Alvim (RP 1/155 — Qual a ação cabível para a cobrança da cédula de crédito rural?); "Crédito rural e industrial — Alguns aspectos relacionados com o processo de execução", por Pedro Medeiros (RT 311/377, RP 262/401 e 263/410); "Cédulas de crédito rural — Execução — Bens penhorados — Alienação

antecipada — Permissão legal (art. 41, § 1.º do Dec. lei 167/67) — Conveniência", por Sady Dornelles Feres (RT 406/35).

DEC. LEI 167: 2. O Dec. lei 167 não foi revogado pelo CPC (RTAMQ 16/149).

DEC. LEI 167: 3. O art. 34 § 4.º e o art. 36 § 2.º deste dec. lei tiveram sua vigência parcialmente suspensa, por inconstitucionalidade (v. comentário).

Art. 41: 1. cf. CPC 385-VII.

pedido, proferirá a mesma instrução no sentido de facultar às partes a produção de provas, decidindo em seguida:

6.º) a decisão será proferida dentro de 30 (trinta) dias, a contar da efetivação da penhora;

7.º) não terão efeito suspensivo os recursos interpostos das decisões proferidas na ação de cobrança a que se refere este artigo;

8.º) o foro competente será o da praça do pagamento da cédula de crédito industrial.

Art. 57. Os bens vinculados à cédula de crédito industrial não serão penhorados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestante da garantia real, cumprindo a qualquer deles denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência, ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

Art. 41: 7. v. CPC 1.317.

Art. 57: 1. Esta impenhorabilidade persiste, em face da atual CPC (RTJ 103/411), salvo na execução fiscal (RTJ 80/628, 112/449; RTFR 126/93, 135/17, 140/23, RT 353/109, 379/88, RTJESP 100/300), e ainda que o crédito hipotecário seja anterior ao tributário (RTJ 81/400).

Art. 58. A ação de cobrança em processo civil, seja ou não, judicial ou administrativo, o emitente da cédula de crédito industrial responderá ainda pela multa de 10% sobre o principal e acessórios em débito, devida a partir do primeiro despacho da autoridade competente na petição de cobrança ou de habilitação do crédito.

Art. 59. No caso de execução judicial, os bens adquiridos ou pagos com o crédito concedido pela cédula de crédito industrial responderão primeiramente pela satisfação do título, não podendo ser vinculados ao pagamento de dívidas privilegiadas, enquanto não for liquidada a cédula.

Art. 58: 1. Esta multa "não resulta da lei, que se limita a autorizá-la e a lhe fixar o percentual, mas da convenção. Sem o contrato, não se há de cogitar de pena convencional" (RTJ 91/1.180, confirmado; em grau de embargo, por 6 votos a 3: RTJ 97/413). Neste sentido: RT 544/133 e JTA 77/132.

Art. 58: 2. A multa pode ser cumulada com a verba para honorários do advogado (v. Súmula 616, em CPC 20, nota 16; neste sentido: STF-RTJ 94/343 e JTA 62/218, RTFR 94/343), e se calcula sobre a dívida, na data da liquidação (JTA 73/57), mas é indevida na falência (RTJ 102/334).

Art. 59: 1. v. art. 37, nota 1.

## LEI Nº 5.741, DE 1.º DE DEZEMBRO DE 1971-8

Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

O Presidente da República

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

o LEI 5.741: 1. "Constitucionalidade das execuções extrajudiciais no Sistema Financeiro da Habitação", por Luís Renato Pedrosa (RT 457/19); "Execução extrajudicial — Aplicação de normas processuais especiais que regulam a execução de créditos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação", por Cristóvão Colombo dos Reis Miller (RT 332/47); "As condições da ação e a execução hipotecária regida pela Lei n. 5.741/71", por Carlos Roberto Leite Camêlo (Ajuris 30/154).

Art. 1.º Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei

LEI 5.741: 2. A Lei 5.741/71 continua em plena vigência (RTJ 73/297, JTA 35/208, 33/216, 35/246, 49/71, 52/86, Bol. CASP 941/134).

A execução hipotecária pode ser intentada nos moldes da Lei 5.741/71, mesmo que o contrato seja anterior a esse diploma legal (RTJ 83/1.071, 84/333, 87/648, 93/1.197, RT 328/248). Com a dívida vinda, não nos parece válida a afirmação, feita em JTA 22/87, de que o credor não pode agir pela anulação comum.

n.º 4.380, de 21.8.64, posto de 1964, é ilícito ao credor exigir a execução de que tratam os arts. 31 e 32 do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajulzar a ação executiva na forma da presente lei.

Art. 2.º 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 terceira de mandado e contra-lé, 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, multa e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;

Art. 1.º 1. Lei 4.380, de 21.8.64 — institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, e dá outras providências (CCLCV 347, RT 350/635, Lei 1964/755 e 815, p. mens., RDA 79/320 e 340, p. mens.).

Art. 1.º 2. v. arts. 31 e 32 do Dec. lei 70, de 21.11.66, acima, neste mesmo lit.

Art. 2.º 1. Súmula 12 de 1.º TASP: "O valor da causa na execução hipotecária, regida pela Lei n.º 3.741/71 corresponde ao montante das prestações em atraso e respectivos acréscimos" (RT 624/100 e JTA 97/10, reportando-se a RT 607/89 e JTA 97/133, com 3 votos vencidos). Neste sentido: RT 395/144, 395/150, JTA 90/185, 93/118.

Art. 2.º 2. A redação do "caput" e dos incisos está de acordo com a Lei 8.071, de 3.7.74, art. 2.º

Art. 2.º 3. A multa, no silêncio do contrato, se calcula sobre as prestações vencidas e não pagas, ao invés de recair sobre todo o saldo devedor (JTA 97/73).

Art. 2.º 4. Súmula 816: "É permitida a cumulação da multa contratual com os honorários do advogado, após o advento do Código de Processo Civil vigente".

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

Art. 3.º O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1.º A citação far-se-á na pessoa do réu ou do seu representante legal. Mas, a do marido dispensa a da mulher, quando aquele for o devedor.

§ 2.º Se o executado e seu cônjuge se acharem fora da jurisdição da situação do imóvel, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 10 (dez) dias, publicado, uma vez, no órgão

Súmula 119 do TFR: "A partir da violação do Código de Processo Civil de 1973, é cabível a cumulação da multa contratual com honorários advocatícios, na execução hipotecária, regida pela Lei n.º 3.741, de 1971" (v. jurisprudência e esta Súmula em RTFR 93/111 e 126).

Art. 2.º 5. Súmula 18 de 1.º TASP: "O pressuposto para admissibilidade da execução hipotecária fundada no Sistema Financeiro da Habitação é o de serem necessários dois avisos regulamentares, conforme o disposto no art. 2.º, IV da Lei 3.741/71" (Bol. AASP 1.333/3). Esta Súmula sub-stitui a em. de jur. publicada em RT 620/98 e que fora aprovada por 19 votos e 17.

De qualquer maneira, é imprescindível, como prova para constituição do processo, a juntada da cópia do aviso ou dos avisos (RT 596/133, JTA 53/90, 83/112, 94/165, 94/185, 101/123, Bol. AASP 1.524/49; TFR-4.ª Turma, AC 62.670-R1, j. 37.5.81, negaram provimento, v.u., DJU 19.6.81, p. 8.010, 1.ª col., em.).

Memos liberal: "Não há necessidade de juntada de cópias de avisos regulamentares reclamando o pagamento de dívidas quando o devedor estiver em atraso há seis meses, bastando um aviso" (RT 399/124, maioria). Neste sentido: RT 605/167 (em circunstância especial).

Art. 2.º 6. É ineficaz a notificação feita pela imprensa, se não consignar o montante do débito (JTA 99/28).

Art. 2.º 7. O BNH foi extinto e incorporado à Caixa Econômica Federal, pela Dec. lei 2.291, de 21.11.64 (Lei 1966/1.110, RDA 166/300, RF 296/509, Bol. AASP 1.454/4).

Art. 2.º 8. Não se aplica o CPC 732-IV (JTA 60/96).

TRIBUNAL DE



oficial do Estado e, pelo menos, duas vezes em jornal local de grande circulação, onde houver.

Art. 4.º Se o executado não pagar a dívida indicada no inciso II do art. 2.º, acrescida das custas e honorários de advogado e não depositar o saldo devedor, efetuar-se-á a penhora do imóvel hipotecado, sendo nomeado depositário o exequente ou quem este indicar.

§ 1.º Se o executado não estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará a expedição de mandado de desocupação contra a pessoa que estiver ocupando, para entregá-lo ao exequente no prazo de 10 (dez) dias.<sup>1</sup>

§ 2.º Se o executado estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará que o desocupe no prazo de 30 (trinta) dias, entregando-o ao exequente.<sup>2</sup>

Art. 5.º O executado poderá opor embargos no prazo de dez (10) dias contados da penhora<sup>3</sup> e que serão recebidos com efeito suspensivo, desde que alegue e prove:<sup>4</sup>

I — que depositou por inteiro a importância reclamada na inicial;

II — que resgatou a dívida, oferecendo desde logo a prova da quitação.

Parágrafo único. Os demais fundamentos de embargos, previstos no art.

É nulo o processo, "ab initio", se não foi nomeado curador à lide ao revel (Bol. AASP 1.462/307).

o Art. 6.º 1. "Da inconstitucionalidade do § 1.º do art. 4.º da Lei n. 5.741, de 1.12.71", por Victor A. Bomfim Martins (RT 616/247, RAMPR 43/47).

Art. 6.º 2. Pouco importa, no caso, que a penhora recaia em bem na posse de terceiro: a diferença reside, unicamente, no prazo para desocupação, conforme distinguem os §§ 1.º e 2.º (STF-RT 607/238).

Art. 5.º 1. A intimação da penhora é obrigatória, pois dá início ao prazo para a oposição de embargos (RT 521/163, JTA 57/31, RF 264/225, RJTAMG 19/351).

Art. 5.º 2. O "caput", os incisos e o § ún. estão de acordo com a redação dada pela Lei 6.014, de 27.12.73, art. 14.

741 do Código de Processo Civil, não suspendem a execução.<sup>5,6</sup>

Art. 6.º Rejeitados os embargos referidos no "caput" do artigo anterior,<sup>7,8</sup> o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado, em praça pública,<sup>9</sup> por preço não inferior ao saldo devedor,<sup>4</sup> expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. O edital será afixado à porta do edifício onde tiver sede o juízo e publicado três vezes, por extrato, em um dos jornais locais de maior circulação, onde houver.

Art. 7.º Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.<sup>1</sup>

Art. 8.º É lícito ao executado remir<sup>1</sup> o imóvel penhorado, desde que depo-

Art. 5.º 3. Redação de acordo com a Lei 6.014, de 27.12.73, art. 14.

Art. 5.º 4. v. RT 491/129, Bol. AASP 941/154.

Entendendo que o preceito do § ún. é inconstitucional ou, no mínimo, deve ser harmonizado com o CPC: RJTAMG 28/133.

o Art. 6.º 1. s/ avaliação: "Avaliação do imóvel no Sistema Financeiro da Habitação", por Morilo Amado Cardoso Maciel (RBDP 33/119); "Execução das hipotecas vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação — Necessidade da avaliação", por Erico Barone Pires (Ajuria 19/34).

Art. 6.º 2. Súmula 207 do TFR: "Nas ações executivas regidas pela Lei 5.741, de 1971, o precatório do imóvel penhorado independe de avaliação" (v. jurisprudência s/ esta Súmula em RTFR 142/97 a 123). Nesse sentido: RT 597/126, JTA 93/29, 93/182, 104/109, 105/76, Bol. AASP 1.442/189.

Há necessidade de avaliação: RT 978/148, JTA 87/39.

o Art. 6.º 3. s/ praça: "A praça pública da Lei 5.741", por José Vidal (RP 23/147).

Art. 6.º 4. corrigido monetariamente (JTA 102/98).

Art. 7.º 1. A exoneração é total: abrange o crédito, custas e honorários de advogado (Amagis 10/170). Nesse sentido: RJTAMG 22/184.

Art. 8.º 1. Não vale a cláusula contratual que apede o exercício do direito de remição assegurado por este artigo (RP 297/189).

ste em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada, mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalidará o contrato hipotecário.

Art. 9.º Constitui crime de ação pública, punido com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa de cinco a vinte salários mínimos, invadir alguém, ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial construída ou em construção objeto de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

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

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

§ 3.º O salário a que se refere este artigo é o maior mensal vigente no País, à época do fato.

Art. 10. A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, que se aplicará, subsidiariamente, à ação executiva de que trata esta lei.

Art. 8.º 2. L. c., das prestações em atraso, custas e honorários de advogado, e não o valor total da dívida (UTA 105/162).

Art. 9.º 1. "sic"; deve ser "cominadas".

Art. 10. 1. v. CPC 366 e 367.

Art. 11. Ficam dispensadas de averbação no Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida, realizadas em operações do Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei n. 4.340, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares, ou em cédulas hipotecárias.

Parágrafo único. O registro da cédula hipotecária limitar-se-á à averba-

ção de suas características originais, a que se refere o art. 13 da Decreto-lei n. 70, de 21 de novembro de 1966, ficando dispensadas de averbação também as alterações que decorrem da circulação do título.

Art. 12. As entidades credoras integrantes do Sistema Financeiro da Habitação ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o art. 11, quando requeridas por interessados.

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

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 1.º de dezembro de 1971; 150.º da Independência e 83.º da República — EMÍLIO G. MEDICI — Alfredo Buzaid — José Costa Cavalcanti.

Art. 11: 1. Dec. lei 70, de 21.11.66 — Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências (RT 578/413, Lei 1966/1.739 v., neste título, ante parênt.).

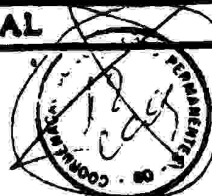
1971, 14 MAR 1970

DIÁRIO OFICIAL

SEÇÃO 1

DIÁRIO OFICIAL

QUARTA-FEIRA, 11 MAR 1970



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
19 MAR 1970															
SECRETARIA															

## Atos do Poder Legislativo

LEI Nº 8.004, de 14 de março de 1970.

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA  
Faz saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte  
Lei:

Art. 1º - O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação - (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obriga-



ções decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo Único - A formalização da venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor da instituição financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a intervenção obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observado os requisitos legais e regulamentares para o financiamento de casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas nos Artigos 2º e 3º desta Lei.

Art. 2º - A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

- I - contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750-Valores de Referência de Financiamento - VRF (art. 4º);
- II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;
- III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.300 VRF.

Art. 3º - Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1º - A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

§ 2º - Nas transferências de que se trata este 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 do preço de venda ou de avaliação do imóvel financiado;
- c) localização do imóvel no domicílio do comprador;
- d) contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

§ 3º - As transferências que, à data da publicação desta Lei, tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem intervenção da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta Lei.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, considerará-se o Valor de Referência de Financiamento (VRF) aquele que, à época da contratação original, tenha sido indicado no contrato como referencial para efeito de atualização monetária do financiamento.

Art. 5º - O mutuário do SFH, que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado.

§ 1º - A critério do mutuário, a liquidação antecipada poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de montante equivalente ao valor total das mensalidades vencidas.

§ 2º - O valor da mensalidade (§ 1º), correspondente à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação, esse valor será, para essa finalidade, reajustado "pro rata die", com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do dia 1º de mês do último reajustamento até a data da liquidação da dívida.

**Art. 69 -** O disposto nos arts. 39, 39 e 50 somente se aplica aos contratos que tenham cláusulas de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

**Art. 70 -** Os abatimentos de que tratam os arts. 39 e 50 serão suportados pelas instituições financiadoras, em valores equivalentes a vinte por cento do saldo devedor contábil, atualizado na forma definida nesta Lei, podendo ser diferidos em vinte semestres. As parcelas remanescentes dos abatimentos, de responsabilidade do FCVS, poderão, a critério das instituições financiadoras, ser por estas suportadas.

**Art. 80 -** No caso de descontos em contratos celebrados com recursos de repasse do extinto Banco Nacional de Habitação - BNH, será concedido, pela Caixa Econômica Federal - CEF, desconto proporcional ao montante repassado.

**Art. 90 -** Tratando-se de descontos em contratos caucionados para garantia de refinanciamento e de operações de outros fundos geridos pelo extinto BNH, os vinte por cento do saldo devedor de responsabilidade das instituições financiadoras (art. 70) serão por estas repassados à CEF nas mesmas condições em que o FCVS vier a ressarcir-las (art. 11, III). As instituições financiadoras caucionarão em favor da CEF os respectivos créditos perante o FCVS.

**Art. 10 -** Nas operações de que tratam os arts. 80 e 90 e nas realizadas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, em que tenha havido operação direta da CEF como instituição financiadora, ficará a cargo do FCVS a responsabilidade sobre o desconto concedido.

**Art. 11 -** O FCVS quitará o saldo de sua responsabilidade junto às instituições financiadoras e, nas hipóteses previstas nos arts. 80, 90 e 10, junto à CEF, na qualidade de sucessora do BNH, o qual será reajustado mensalmente com base no índice de atualização dos depósitos de poupança e com juros calculados à taxa contratual, observado o seguinte:

I - os saldos decorrentes da aplicação do art. 39, no prazo de até dez anos, sendo três de carência, com pagamento mensal de juros, e sete de amortização em parcelas mensais consecutivas, vencendo a primeira no 37º mês a contar da liquidação efetivada pelo mutuário;

II - os saldos decorrentes da aplicação do art. 39, no prazo de até oito anos, em parcelas mensais consecutivas, vencíveis a partir do trigésimo dia após a celebração do contrato de transferência; e

III - a parcela de vinte por cento de que trata o art. 90, no prazo de cinco anos, em parcelas mensais consecutivas, vencendo-se a primeira no trigésimo dia após a liquidação da dívida pelo mutuário ou após a transferência do financiamento.

**Art. 12 -** Os financiamentos concedidos na forma dos arts. 69 e 11 conservarão a classificação original (novos ou usados).

**Art. 13 -** A instituição financiadora poderá, mediante liquidação do saldo devedor existente e concessão de novo financiamento, ampliar o valor financiado, utilizando como garantia a hipoteca do respectivo imóvel, observado o disposto nos arts. 70 e 11.

**Art. 14 -** Será considerada, para os efeitos dos arts. 39 e 50, a data do contrato original do financiamento, ainda que tenha ocorrido sub-rogação da dívida, desde que regular.

**Art. 15 -** Para os contratos de financiamento com cronograma de desembolso parcelado, a data a ser considerada para fins do disposto nos arts. 39, 39 e 50 é a da liberação da última parcela.

Art. 16 - Os valores expressos em números de VNF (art. 4º) correspondentes aos descontos absorvidos pelas instituições financiadoras (arts. 3º e 3º) serão considerados como aplicação habitacional pelo prazo de um ano, reduzindo-se em cinquenta por cento após a expiração desse prazo.

Art. 17 - O reajustamento das prestações dos mutuários enquadrados no Plano de Equivalência Salarial por Catego-

Art. 18 - O § 1º do art. 3º da Lei nº 3.741, de 10 de dezembro de 1971, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 19 - O art. 31 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 31 - Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preterido 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.

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

§ 2º - Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, sabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por 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."

Art. 20 - (VETADO)

Art. 21 - Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou da Lei nº 3.741, de 10 de dezembro de 1971, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento de três ou mais prestações.

Art. 22 - O art. 3º do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º - As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário, utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

§ 1º - Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real do salário.

§ 2º - As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Pleno serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter autônomo, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

§ 30 Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste-anual-seguinte.

§ 40 - O reajuste da prestação em função da primeira data-base após a assinatura do contrato, após a alteração da data-base ou após a opção pelo PZS/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.

~~§ 50 - A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.~~

§ 60 - Não se aplica o disposto no § 30 às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirantes, assegurado ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 70 - Sempre que em virtude da aplicação do PZS a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real do salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 30.

§ 80 - Os mutuários cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PZS/CP, poderão optar por este Plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 90 - No caso de opção (§ 80), o mutuário não terá direito a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) da eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro."

Art. 23 - As importâncias eventualmente cobradas a mais dos mutuários deverão ser ressarcidas devidamente corrigidas pelos índices de atualização dos depósitos de poupança, em espécie ou através da redução nas prestações vincendas imediatamente subsequentes.

Art. 24 - O Banco Central do Brasil baixará as instruções necessárias à aplicação desta Lei.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, em 14 de março de 1990;  
1699 da Independência e 1029 da República.

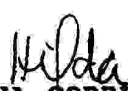
JOSE SARNEY  
Márcio Ferraz de Mello

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 386/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 25 / 06 / 91 , por 3 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 1991

  
**HILDA DE SENA CORRÊA WIEDERHECKER**  
**Secretária**

**PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991**

(Do Sr. José Carlos Coutinho)

**Dispõe sobre responsabilidade do agente financeiro do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.**

**(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º As obras financiadas nos termos previstos pelo art. 1.245 do Código Civil contarão solidariamente com a garantia do agente do Sistema Financeiro de Habitação, do empreiteiro e do construtor, pela segurança e solidez das mesmas.

Art. 2º Solidários serão, igualmente, agente financeiro, empreiteiro e Construtor, nas exigências contratuais definidas quanto à execução das obras e prazos estipulados.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Justificação**

A falta de responsabilidade legal de quem responde por danos nos imóveis adquiridos pelos mutuários do SFH, decorrentes de erros estruturais do projeto, má qualidade do material empregado, tem sido constante nos empreendimentos e não encontram guarida em dispositivo que proteja o pobre adquirente da casa própria, que, a custo de sacrifícios insanos se dispõe adquiri-la.

O que se observa rotineiramente são inúteis tentativas de reclamações desamparadas dos incautos compradores logrados que não sabem a quem recorrer para reclamar da deterioração da obra que, concluída, o empreiteiro e construtor desaparecem e o agente financeiro se exime de responsabilidade por falta de definição da lei.

Agentes financeiros, todos poderosos, dispõem de empresas de engenharia e construção, empreiteiros de confiança, e se previnem para esquivar-se de responsabilidade, quando por ventura molestados e não é justo que os mutuários fiquem desamparados.

Entendemos de justiça arrolar o agente financeiro como co-responsável nas cominações prescritas pelo Código Civil, protegendo a parte mais frágil do contrato, o mutuário oprimido pela especulação imobiliária e a correção monetária absurda nos reajustes da prestação, que cada vez mais distancia a população da casa própria.

Por justiça consideramos a proposição eminentemente social e carecedora do apoio dos nobres colegas.

Sala das Sessões, 20 de março de 1991. — Deputado José Carlos Coutinho.

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES

CÓDIGO CIVIL

LEI Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916

TÍTULO V  
Das Várias Espécies de Contratos

CAPÍTULO IV  
Da Locação

SEÇÃO III  
Da Empreitada

Art. 1.245. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante 5 (cinco) anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, exceto, quanto a este, se, não o achando firme, preveniu em tempo o dono da obra.

40

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 420/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 25/06/91, por 3 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 1991

  
**HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER**  
Secretária

**PROJETO DE LEI Nº 728-A, DE 1991**  
**(DO SR. MENDES BOTELHO)**

**Regula o pagamento antecipado de Financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.**

**(APENSADO AO PL Nº 4.101/89)**

**S U M Á R I O**

**I - Projeto inicial**

**II - Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior:**  
· emenda apresentada na Comissão  
· termo de recebimento de emendas  
· parecer do relator  
· parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 19 O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação.

Art. 29 Com a antecipação do prazo de término do contrato, o saldo remanescente será pago em até 120 (cento e vinte) meses pelo devedor, de acordo com a sua capacidade financeira.

Art. 39 A cada 6 (seis) meses, o agente financiador informará ao mutuário o valor do seu saldo devedor e as correções sofridas a partir do último comunicado.

Art. 49 O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 59 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 69 Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICAÇÃO

Para um grande número de famílias a aquisição da casa própria é o investimento da vida. A casa própria, além de satisfazer a necessidade fundamental de moradia, é um fator de segurança, tranquilidade e de estabilidade econômica para as famílias brasileiras.

De todo desejável é, portanto, que os mutuários, em assim o desejando, possam destinar suas economias para saldar, o mais cedo possível, suas dívidas junto ao Sistema Financeiro da Habitação.

A situação atual, entretanto, inviabiliza qualquer tentativa do devedor de reduzir o prazo do seu financiamento, já que os agentes financeiros só permitem a liquidação total do débito.

O presente projeto de lei visa, portanto, a garantir ao mutuário o direito de antecipar o vencimento do seu contrato.



42

Para sua aprovação, esperamos contar com o apoio dos ilustres Deputados.

Sala das Sessões, em

18 de Abril de 1991

Deputado MENDES BOTELHO

EMENDA Nº

001 / 92

CLASSIFICAÇÃO

☐ SUPRESSIVA      ☐ SUBSTITUTIVA      ☐ ADITIVA DE  
☐ AGLUTINATIVA      ☐ MODIFICATIVA

COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

DEPUTADO PAES LANDIM

AUTOR

PARTIDO  
PFL

UF  
PI

PÁGINA  
01 / 01

TEXTO/JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI Nº 728, DE 1991  
(Do Sr. Mendes Botelho)

**EMENTA:** "Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação".

**Emenda:** Suprima-se o art. 2º, renumerando os demais.

**JUSTIFICATIVA**

A justificação promovida para a apresentação do presente projeto é no sentido de que a casa própria "é um fator de segurança, tranquilidade e de estabilidade econômica para as famílias brasileiras".

Em razão disto, como diz ainda a justificação do projeto, é de todo desejável que os mutuários, em assim o querendo,

43

"possam destinar suas economias para saldar, o mais cedo possível, suas dívidas junto ao Sistema Financeiro de Habitação".

Se a intenção é facilitar a redução do prazo de financiamento, não é coerente determinar que o saldo remanescente seja pago em até 10 (dez) anos, de acordo com a capacidade financeira do devedor.

O art. 2º merece ser suprimido, porque não é consentâneo com as razões que deram causa à apresentação do presente projeto.

Ademais, o prazo e o critério de pagamento previstos contratualmente não podem ser alterados por lei posterior, em razão do disposto no art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição do Brasil.

22/06/92  
DATA

PARLAMENTAR

*João P. Noronha*

ASSINATURA

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 728/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 15/06/92, por cinco sessões, tendo, ao seu término, este Órgão Técnico recebido 01 emenda(s).

Sala da Comissão, em 23 de junho de 1992.

*Ronaldo de Oliveira Noronha*  
 RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA  
 Secretário

## COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

## I - RELATORIO

Coube a nós a análise do Projeto de Lei nº 728, de 1991, que "regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação", de autoria do ilustre Deputado Mendes Botelho.

A proposição estabelece a possibilidade do mutuário antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação. Dispõe que com a antecipação, o saldo devedor remanescente será pago em até 120 meses, de acordo com a capacidade financeira do devedor. Determina que a cada 6 meses o agente financeiro informe ao mutuário o valor do seu saldo devedor e as correções sofridas a partir do último comunicado. Finalmente, remete a regulamentação da lei ao Poder Executivo, num prazo de 60 dias.

Na Justificação, explana o Autor:

"De todo desejável é, portanto, que os mutuários, em assim o desejando, possam destinar suas economias para saldar, o mais cedo possível, suas dívidas junto ao Sistema Financeiro da Habitação.

A situação atual, entretanto, inviabiliza qualquer tentativa do devedor de reduzir o prazo do seu financiamento, já que os agentes financeiros só permitem a liquidação total do débito".

Ao projeto foi apresentada pelo nobre Deputado Paes Landim a Emenda 001, propondo a supressão do art. 29. Argumenta-se que tal dispositivo não é consentâneo com as razões que deram causa à apresentação da proposição. Se a intenção é facilitar a redução do prazo de financiamento, coloca o Deputado, não há coerência em determinar-se o prazo máximo de 10 anos.

O PL 728/91 vai ser objeto de análise, também, da Comissão de Finanças e Tributação.

É este o nosso relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Parece-nos justa a preocupação motivadora do PL 728/91 de que o mutuário possa antecipar o prazo de término do seu contrato com o Sistema Financeiro da Habitação de acordo com as suas possibilidades financeiras. Atualmente, só há a possibilidade de antecipação mediante a liquidação total do débito.

Como ponto positivo, entendemos que a proposta do Deputado Mendes Botelho implica um provável aumento de liquidez no Sistema Financeiro da Habitação, hoje tão carente de recursos.

Concordamos com a emenda apresentada pelo Deputado Paes Landim. O art. 29 do projeto merece ser suprimido, pois não há razão lógica para a fixação do prazo de 120 meses.

Vale lembrarmos que a antecipação da liquidação dos contratos tem implicações em relação ao Fundo de Compensação de Variações Salariais, o que com certeza será

46

propriamente tratado no âmbito da Comissão de Finanças e Tributação.

Votamos, pois, pela aprovação do Projeto de Lei nº 728, de 1991, com a Emenda nº 001.

Sala da Comissão, em 5/11/92

  
Deputado César Bandeira

-Relator-

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, APROVOU, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 728/91 e a emenda apresentada na Comissão, nos termos do Parecer do Relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Paulo de Almeida, Presidente, Nicias Ribeiro e Augusto Carvalho, Vice-Presidentes; Carlos Santana, César Bandeira, Murilo Resende, Munhoz da Rocha, Carlos Nelson, Alacid Nunes, Fernando Carrion, Antônio Morimoto, Telmo Kirst, Romel Anísio, Luiz Pontes, Ernesto Gradella, Lae Varella, Aloízio Santos, Mário Martins, Laíre Rosado, João Baptist Motta, Francisco Rodrigues, Pedro Irujo, Fernando Diniz, José Esôdio, Francisco Diógenes e Junot Abi-Ramia.

Sala da Comissão, em 18 de novembro de 1992.

  
Deputado PAULO DE ALMEIDA  
Presidente

  
Deputado CÉSAR BANDEIRA  
Relator

**PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991****(Do Sr. Luiz Henrique)**

Assegura aos desempregados o direito à suspensão dos pagamentos da casa própria, pelo prazo e nas condições que especifica.

**(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)**

O CONGRESSO NACIONAL *Decreta*:

Art. 1º - O trabalhador comprovadamente desempregado, mutuário do sistema Financeiro de Habitação, terá direito de suspender, por até 12 (doze) meses, os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização.

Art. 2º - O atraso decorrente do motivo referido no artigo anterior não acarretará qualquer prejuízo contratual ou novo encargo ao mutuário, salvo se ele conseguir novo emprego e não retomar os pagamentos das prestações mensais.

Art. 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

**J U S T I F I C A Ç Ã O**

O desemprego, com suas conseqüências danosas e angustiantes, é uma constante na vida dos trabalhadores em geral, particularmente nos dias que correm: mesmo os que antes se julgavam seguros em

seu trabalho, em razão de antigüidade ou outro motivo qualquer, hoje temem a perda do emprego.

Na verdade, a situação econômica do País só fez piorar nos últimos anos, não se vislumbrando quaisquer perspectivas de que venha a superar as dificuldades que resultam na recessão e que estão a determinar o fechamento de fábricas ou a extinção de inúmeras atividades geradoras de mercado de trabalho.

Por isto é preciso não esquecer dos pobres trabalhadores que, estimulados pelo próprio Governo em certa época de aparentes "vacas gordas", aceitaram participar dos planos de aquisição ou construção da casa própria, mediante financiamento, arriscando um compromisso, financeiro de longo prazo, com prestações nos salários que vão perdendo o seu poder aquisitivo a cada mês e que não escapam à ameaça de até deixar de ser recebido.

O projeto quer, assim, que o trabalhador acaso desempregado e uma vez comprovada tal situação, possa ficar despreocupado relativamente aos pagamentos de prestações de amortização do financiamento da casa própria, devo dizê-lo finalmente, é uma reivindicação dos trabalhadores metalúrgicos do Estado de São Paulo, que a fizeram a provar em seu 6º Congresso (entre 29 de abril e 19 de maio).

O presente projeto e sua justificação reproduzem literalmente iniciativa tomada na legislatura anterior por um dos mais operosos parlamentares brasileiros, o Deputado FRANCISCO AMARAL, da representação paulista e que, por não ter sido apreciado no devido tempo, teve seu arquivamento decretado no início desta sessão legislativa, por imposição do Regimento Interno.

Diante disso e, sobretudo, por considerar inegavelmente válida a proposição, deliberamos reapresentá-la para que possa, afinal, receber desta Casa o estudo de que, pelo seu mérito, se faz visivelmente credora.

Sala das Sessões, em

18/4/91.

  
Deputado LUIZ HENRIQUE

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 737/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 25/06 /91 , por 3 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 27 de junho de 1991

  
**HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER**  
Secretária

**COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 737/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 02 /12 /91 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 09 de dezembro de 1991.

Antonio Luis de Souza Santana  
Secretário





**PROJETO DE LEI Nº 742-A, DE 1991  
(DO SR. TUGA ANGERAMI)**

Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

**S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior:

- emendas apresentadas na Comissão (3)
- termo de recebimento de emendas
- parecer do relator
- emendas oferecidas pelo relator (4)
- parecer da Comissão
- emendas adotadas pela Comissão (4)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

ART. 1 - Os saldos devedores e as prestações dos contratos de financiamento, lastreados com recursos do FGTS, bem como os contratos de empréstimos celebrados com o ex-BNH e a CEF, e suas respectivas prestações de retorno, deverão ser atualizadas pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança, com data de aniversário, do dia DEZ, independentemente da data de sua celebração, mantidas a periodicidade, os limitadores de reajustes e as taxas de juros estabelecidas contratualmente.

§ 1º - Os mutuários poderão solicitar alteração da data do pagamento das suas prestações para o dia DEZ de cada mês, independentemente da data de celebração de seu contrato.

§ 2º - Os agentes financeiros e os seus mutuários celebrarão aditamento contratual, visando ajustar as datas anteriormente prevista, adequando-se o valor da prestação mensal e a evolução do saldo devedor à data prevista no caput e parágrafo primeiro deste artigo.

§ 3º - Estão dispensadas de registro, averbação e arquivamento, nos Cartórios de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, as alterações contratuais decorrentes da aplicação do previsto neste artigo.

ART. 2 - Aos mutuários com contratos vinculados ao PES/CP, firmados até 13/03/90, fica assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, este não excederá os percentuais aplicados ao respectivo aumento salarial da sua categoria profissional, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo.

ART. 3 - Aos mutuários que firmarem contratos vinculados aos PES/CP, após 14/03/90, fica assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo.

§ 1º - As prestações do PES/CP serão reajustadas no mês seguinte ao do reajuste salarial da categoria profissional do mutuário, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios e às antecipações a qualquer título.

§ 2º - Em caso de redução de renda, por desemprego ou mudança de emprego ou alteração na composição da renda familiar, poderá o mutuário solicitar renegociação do prazo contratual, bem como, no caso de desemprego, optar por solicitar revisão do cálculo das prestações com base nos índices aplicados a última categoria profissional a que pertencia.

ART. 4 - Os contratos do financiamento firmados após a vigência da lei 8.177/91, no âmbito do SFH deverão prever que a prestação mensal corresponderá, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros calculada a taxa convencionalizada no contrato, acrescido dos demais componentes do encargo mensal, respeitado o disposto no caput do artigo anterior.

ART. 5 - O mutuário que solicitar revisão do cálculo das suas prestações mensais, protocolado com os competentes documentos probatórios, não poderá sofrer qualquer penalidade, inclusive multa, se for levado a suspender os pagamentos, após transcorridos sessenta dias da solicitação, sem resposta elucidativa de seu agente financeiro.

ART. 6 - Na revisão do reajuste da prestação mensal deverá ser excluída da remuneração atual do mutuário, para efeito de cálculo, a parte que corresponder a promoção ou vantagem pecuniária de caráter pessoal, não existente ou não considerada por ocasião da assinatura do contrato de

financiamento. Deverá o Agente Financeiro solicitar a apresentação de documento oficial da Empresa ou do Sindicato a que pertencer o mutuário, demonstrando os índices aplicados à sua categoria profissional, a partir da primeira data-base anterior ao período reclamado.

ART. 7 - Aos mutuários que firmarem contratos de financiamento pelo PES/CP, será assegurado que as prestações mensais não poderão sofrer incidências de reajustes que ainda não foram efetivamente repassados aos seus salários.

ART. 8 - Deverá o Agente Financeiro aplicar em substituição aos percentuais previstos no caput e parágrafo primeiro do artigo 23 da Lei 8.177/91, o índice da categoria profissional que for antecipadamente conhecido.

ART. 9 - A partir de maio de 1991, os saldos das contas vinculadas do FGTS passam a ser remuneradas pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança, com data de aniversário no dia DEZ, observada a periodicidade mensal para a remuneração.

#### JUSTIFICAÇÃO:

O presente Projeto de Lei tem por objetivo explicitar condições que ficaram omissas por ocasião da aprovação da Lei 8.177/91, assim como reparar distorções que nela ficaram absorvidas, visando assegurar aos que possuem contratos firmados anteriormente à vigência da lei supra-citada, a aplicação da legislação que estava em vigor à época, e que fora refletida em seus contratos de financiamentos.

A defesa do respeito às disposições contratuais, pertence princípios já consagrados do Direito, qual seja, o "Pacta Sunt Servanda" e o da "Intangibilidade dos atos jurídicos perfeitos", princípios Constitucionais estes que são verdadeiras âncoras na garantia do Estado de Direito.

O parágrafo segundo do artigo 13 da Lei 8.036 de 11/05/90, prevê que com a centralização das contas vinculadas do FGTS a atualização monetária e a capitalização de juros será efetuada no dia dez de cada mês, com base no saldo existente no dia dez do mês anterior.

O Artigo 18 da Lei 8.177/91, deixou de mencionar as condições de atualização para os Empréstimos e Financiamentos realizados com recursos do FGTS, não pertencentes portanto, ao SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos). Considerando que os saldos das contas vinculadas do FGTS serão atualizados pela taxa aplicável a remuneração básica dos depósitos de poupança do dia DEZ de cada mês, do mesmo modo os

Saldos Devedores e as prestações dos Contratos de Empréstimos e Financiamento, deverão ser atualizados, nestas mesmas datas, independentemente do dia da sua celebração.

Ao ser estabelecido no artigo 1º a mesma data para a atualização dos saldos do FGTS, dos Empréstimos lastreados pelo mesmo Fundo, bem como dos Financiamentos deles decorrentes, está se tomando a medida mais adequada para atualizar as operações ativas e passivas com o mesmo indexador.

Vale ser dito que com a alteração da atualização das prestações de Empréstimos e Financiamento com recursos do FGTS para o dia DEZ, poderá propiciar ao mutuário o pagamento da sua prestações após ter efetivamente recebido seu salário mensal, hoje previsto para pagamento até o quinto dia útil do mês, concorrendo tal medida para se reduzir o grande índice de atrasos nos pagamentos das prestações do SFH pelo fato de, na maioria dos casos, vencerem em data anterior ao do efetivo pagamento dos salários.

Os mutuários com contratos vinculados ao PES/CP, firmados após 31/10/10/84, quando entrou em vigor o Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, instituído pelo Decreto Lei 2.164, de 19/09/84 e pela RCBNH 19/84 de 31/10/84, tiveram assegurados que os percentuais de reajuste de suas prestações corresponderiam ao mesmo percentual e periodicidade de aumento de salário de sua categoria profissional, razão pela qual explicitamos no art. 2º, assegurando tal direito para os que firmaram contratos pelo PES/CP até 13/03/90, já que no dia 14/03/90, foi publicada a Lei 8.004, que altera este dispositivo.

Quanto à época de aplicação dos reajustes, o Decreto Lei 2.164 de 19/09/84 e a RCBNH 19/84, de 31/10/84 previram que os reajustes ocorreriam no mês subsequente à data da vigência do aumento salarial da categoria profissional.

Já o Decreto Lei 2.240 de 31/01/85, estabeleceu que os reajustes ocorreriam no SEGUNDO mês subsequente à data da vigência do aumento salarial da categoria profissional do mutuário.

Posteriormente a Lei 8.004 de 14/03/90, voltou a reduzir este prazo prevendo que os reajustes seriam aplicados no mês seguinte ao que ocorresse o reajuste salarial da categoria profissional do mutuário.

A Lei 8.177 prescreve reajustes mensais para os contratos da modalidade plena do PES/CP, mas nada diz quanto ao rebatimento dos índices ser diferente do disposto na Lei

8.004, razão pelo qual propomos no parágrafo 1º do art. 3º a manutenção do prescrito nesta lei.

No caso de redução de renda do mutuário não basta lhe garantir a renegociação do prazo contratual já que o resultado poderá ser, na maioria dos casos, uma prestação superior à que possui, dependendo do tipo e da época do seu contrato.

A faculdade dada no parágrafo 2º do art. 3º ao mutuário desempregado, de que a revisão possa ser feita como se ainda estivesse na sua última categoria profissional, é um mecanismo justo para o agente e livra o mutuário da possibilidade de ser duplamente punido por estar desempregado, já que os índices a estes aplicados podem, as vezes, ser superiores aos da sua última categoria profissional.

Ao se prever no art. 4º que os mutuários com contratos firmados a partir da vigência da Lei 8.177/91, estarão sujeitos ao pagar prestação mensal que corresponda, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros acrescido dos demais componentes do encargo mensal, estar-se-á respeitando os contratos anteriormente firmados que não previam outros limitadores que não os já anteriormente mencionados.

Agentes financeiros tem levado mutuários a pagarem, por tempo indeterminado, as prestações com reajustes já por eles contestados, penalizando indevidamente o mutuário. A previsão, disposta no art. 5º, de suspensão de pagamentos sem incorrer o mutuário no pagamento de multas, levará os agentes financeiros a protelarem menos a busca dos esclarecimentos e solução pretendidos pelos mutuários.

Mutuários que, após a assinatura do contrato de financiamento, tiveram promoção por mérito no seu trabalho, estão tendo esta vantagem pecuniária pessoal, que é muitas vezes transitória, levada em consideração pelos Agentes Financeiros nos pedidos de revisão dos reajustes das prestações. Prevendo-se no art. 6º que deverá ser solicitado o índice de reajuste da categoria e não os holerits do mutuário, estaremos livrando-os de sujeitar-se àqueles que queiram apropriar indevidamente nas prestações, referidas promoções.

Atualmente os mutuários do PES/CP estão sujeitos a pagar reajustes de prestação que não foram ainda efetivamente repassados aos seus salários, levando-os à inadimplência nas suas prestações ou ao sacrifício no seu orçamento doméstico e no cuidado da sua família.

Deverão assim, os órgãos do SFH pelo disposto no art. 7º, prever, nas regulamentações que lhes competem, a compatibilização do período de pagamento das prestações

reajustadas, com a data prevista para incidência dos reajustes oficiais de salários.

Agentes financeiros estão aplicando reajustes nas prestações, superiores aos aplicados às categorias profissionais, ainda que estes sejam conhecidos. Ao impor-lhes, através do art. 89, a obrigatoriedade da aplicação dos índices publicamente conhecidos, assegurará em períodos de congelamento de salários, por exemplo, o rebatimento desta realidade às prestações mensais dos mutuários com contratos regidos pelo PES/CP.

Com a centralização das contas vinculadas do FGTS, prevista no artigo 12 da lei 8.036 de 11/05/90, a atualização monetária e a capitalização dos juros e respectivo crédito serão efetuados no dia DEZ de cada mês, com base no saldo existente no dia DEZ do mês anterior.

Ademais, a manutenção do dia primeiro hoje prevista no artigo 17 da Lei 8.177 de 04/03/91, colocaria a conta vinculada do FGTS dos trabalhadores, sujeita a ser remunerada com taxa aquém daquela à que teria direito no dia dez, especialmente em situação de inflação ascendente.

Não há mais razão, portanto, para se estabelecer data diferente que o dia dez para se ter como referência a taxa aplicável a remuneração básica da poupança, e é o que dispomos no art. 99.

Como podem Vossas Excelências apreenderem, este Projeto nada mais busca do que o cumprimento dos contratos em conformidade com as cláusulas pactuadas e com a legislação a que estavam à época sujeitos.

Prevendo-se a manutenção da periodicidade, limitadores de reajustes e as taxas de juros estabelecidas contratualmente, nada além estaremos promovendo do que o respeito a princípio Constitucional exarado no inciso XXXVI do artigo quinto: "A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada".

Os contratos já firmados até a edição da Lei 8.177 constituem-se atos jurídicos perfeitos não podendo ser modificados unilateralmente ou por lei que lhe sobrevenha, sob pena de se instaurar o caos jurídico no País.

Assim, esperamos contar com o apoio dos eminentes Pares para a rápida transformação deste projeto em norma de direito

56

positivo, com as contribuições que entenderem pertinentes, em homenagem aos superiores interesses da ordem jurídica.

Sala das Sessões em 18 de abril de 1991

*Angerami*  
Deputado Tuga Angerami

<b>EMENDA Nº</b> <div style="font-size: 1.5em; margin-top: 10px;">001 / 92</div>									
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> <div style="text-align: center; font-size: 1.2em; margin-top: 10px;">742 / 91</div>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span><input type="checkbox"/> SUPRESSIVA</span> <span><input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA</span> <span><input type="checkbox"/> ADITIVA DE</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span><input type="checkbox"/> AGLUTINATIVA</span> <span><input type="checkbox"/> MODIFICATIVA</span> </div>								
<b>COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR</b>									
<b>DEPUTADO</b> PAES LANDIM	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;"><b>AUTOR</b></td> <td style="width: 20%; text-align: center;"><b>PARTIDO</b></td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>UF</b></td> <td style="width: 40%; text-align: center;"><b>PÁGINA</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">PAES LANDIM</td> <td style="text-align: center;">PFL</td> <td style="text-align: center;">PI</td> <td style="text-align: center;">01 / 01</td> </tr> </table>	<b>AUTOR</b>	<b>PARTIDO</b>	<b>UF</b>	<b>PÁGINA</b>	PAES LANDIM	PFL	PI	01 / 01
<b>AUTOR</b>	<b>PARTIDO</b>	<b>UF</b>	<b>PÁGINA</b>						
PAES LANDIM	PFL	PI	01 / 01						
<div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;"> <b>TEXTO/JUSTIFICAÇÃO</b> </div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 20px;"> <b>PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 742, DE 1991.</b>  <b>(DO SR. TUGA ANGERAMI)</b> </p> <div style="margin-left: 40%;"> <p><b>Ementa:</b> "Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências."</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><b>EMENDA</b></p> <p>§§ 1º e 3º do artigo 1º - Suprimam-se estes dispositivos.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><b>JUSTIFICATIVA</b></p> <p>Os dispositivos ora suprimidos possibilitariam o acúmulo de vencimentos de prestações no dia 10 (dez) de cada mês.</p> </div>									

Ocorre que já é enorme o número de pessoas que se dirigem às agências bancárias no dia 10 (dez), quer para receberem seus salários, quer para pagar inúmeras contas com esta data de vencimento.

Aprovado aquele dispositivo, seria elevada a quantidade de pessoas nas agências bancárias no dia 10 (dez), o que impossibilitaria a prestação de serviços de forma satisfatória.

11 DATA	PARLAMENTAR <i>João F. Paes Landim</i> ASSINATURA
------------	---

EMENDA Nº  002 / 92	CLASSIFICAÇÃO
PROJETO DE LEI Nº  742 / 91	<input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> ASLUTINATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA

COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR			
DEPUTADO PAES LANDIM	AUTOR	PARTIDO PFL	UF PI
			PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO  
PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 742, DE 1991.  
(DO SR. TUGA ANGERAMI)

**Ementa:** "Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências."

#### EMENDA

Artigo 5º - Suprima-se este dispositivo.



58

## JUSTIFICATIVA

O dispositivo afronta a garantia constitucional ao ato jurídico perfeito (inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Brasileira), por permitir a alteração unilateral de contrato, facultando-a a uma das partes, sem que a outra parte assim o autorize.

1 / 1 DATA	PARLAMENTAR <i>Luiz Carlos Paes Landim</i> ASSINATURA
---------------	---

## EMENDA Nº

003 / 192

## CLASSIFICAÇÃO

## PROJETO DE LEI Nº

742 / 91

☐ SUPRESSIVA  
☐ AGLUTINATIVA

☐ SUBSTITUTIVA  
☐ MODIFICATIVA

☐ ADITIVA DE

## COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

DEPUTADO	AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
PAES LANDIM		PFL	PI	01 / 01

## TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 742, DE 1991.  
(DO SR. TUGA ANGERAMI)

**Ementa:** "Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências."

## EMENDA

§ 2º do artigo 3º - Suprima-se este dispositivo.

59

## JUSTIFICATIVA

O dispositivo afronta a garantia constitucional ao ato jurídico perfeito (inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Brasileira), por permitir a alteração unilateral de contrato, facultando-a a uma das partes, sem que a outra parte assim o autorize.

1/1  
DATA

PARLAMENTAR  
200-9-12  
ASSINATURA

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 742/91**

Nos termos do art. 119, **caput**, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 14/04/92, por cinco sessões, tendo, ao seu término, este Órgão Técnico recebido 03 emendas.

Sala da Comissão, em 24 de abril de 1992.

  
 RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA  
 Secretário

COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO  
 URBANO E INTERIOR

**I - RELATÓRIO**

Coube a nós a análise do mérito do Projeto de Lei nº 742, de 1991, de autoria do ilustre Deputado Tuga

Angerami, que "dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do SFH e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências".

A proposição estabelece, em seu art. 1º, que deverão ser atualizados pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança, com data de aniversário no dia dez:

- os saldos devedores e as prestações dos contratos de financiamento vinculados a recursos do FGTS;
- os contratos de empréstimo celebrados com o extinto BNH e com a CEF, e suas respectivas prestações de retorno.

Tal atualização independe da data de celebração do contrato, mantidos a periodicidade, os limitadores de reajuste e as taxas de juros contratuais. Dispõe-se que os mutuários poderão solicitar alteração da data do pagamento das suas prestações para o dia dez, qualquer que seja a data do contrato. Fixa-se que para isso os agentes financeiros e os mutuários celebrarão aditamento contratual, dispensando-se registro, averbação e arquivamento em cartório.

No art. 2º, segue a proposição estabelecendo que aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, firmados até 13/03/90, fica assegurado que os reajustes não excederão os percentuais aplicados ao respectivo aumento salarial da categoria profissional, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo.

Cabe notarmos que a data explicitada refere-se à vigência do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, que fixa no seu art. 9º:

"Art. 9º Os contratos para aquisição de moradia, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente.

§ 1º Não será considerada, para efeito de reajuste das prestações, a parcela do percentual do aumento salarial da categoria profissional que exceder, em 7 (sete) pontos percentuais, à variação da UPC em igual período.

§ 2º O reajuste da prestação ocorrerá no mês subsequente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos de aposentados, de pensionistas e de servidores públicos ativos e inativos, no mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários respectivamente.

§ 3º Sempre que da lei, do acordo ou convenção coletivos de trabalho ou da sentença normativa não resultar percentual único de aumento dos salários para uma mesma categoria profissional, caberá ao BNH estabelecer o critério de reajustamento das prestações aplicável ao caso, respeitados os limites superior e inferior dos respectivos reajustes.

§ 4º Os adquirentes de moradia própria que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionistas, com contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1985, terão suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário mínimo, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.

§ 5º Os adquirentes de moradia própria aposentados, pensionistas ou servidores públicos inativos e ativos não sujeitos ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) terão as suas prestações reajustadas com base nos critérios estabelecidos neste artigo, a partir de 1º de janeiro de 1985.

§ 6º A alteração da categoria profissional ou a mudança de local de trabalho acarretará a adaptação dos critérios de reajuste das prestações previstos no contrato à nova situação do adquirente, que será prévia e obrigatoriamente por este comunicada ao Agente Financeiro.

§ 7º Não comunicada ao Agente Financeiro a alteração da categoria profissional ou a mudança de local de trabalho, em até 30 (trinta) dias após o evento, o adquirente sujeitar-se-á à obrigação de repor a diferença resultante da variação não considerada em relação ao critério de reajuste que deveria ter sido aplicado, corrigida monetariamente com base na variação da UPC e acrescida de juros de mora pactuados contratualmente".

Continua o projeto no art. 3º, dispondo que aos mutuários que firmaram contratos vinculados ao PES/CP, após 14/03/90, os reajustes não excederão a relação prestação/salário verificada na data de assinatura do contrato, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo. Estabelece que as prestações serão reajustadas no mês seguinte ao da categoria profissional do mutuário. Em caso de redução de renda, fixa que o mutuário pode solicitar renegociação do prazo contratual e, nos casos de desemprego, a revisão do cálculo das prestações com base nos índices aplicados à última categoria profissional.

Tal relaciona-se ao conteúdo da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que em seu art. 22 dá a seguinte redação ao art. 9º do Decreto-lei supracitado:

"Art. 9º As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário utilizando-se a variação do índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

§ 1º Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 2º As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

§ 3º Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.

§ 4º O reajuste da prestação em função da primeira data-base ou após a opção pelo PES/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.

§ 5º A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

§ 6º Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 7º Sempre que em virtude da aplicação do PES a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real de salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 5º.

§ 8º Os mutuários, cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 9º No caso de opção (§ 8º), o mutuário não terá direito a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro\*.

No art. 4º, o projeto dispõe que os contratos de financiamento no âmbito do SFH firmados após a vigência da Lei 8.177/91, deverão prever que a prestação mensal corresponderá, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros calculada à taxa convencionada no contrato, acrescido dos demais componentes do encargo mensal, respeitada a relação prestação/salário verificada na data de assinatura do contrato, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo.

No art. 5º, segue a proposição estabelecendo que o mutuário que solicitar revisão do cálculo das suas prestações mensais não poderá sofrer qualquer penalidade, se for levado a suspender os pagamentos, transcorridos sessenta dias da solicitação, sem resposta do agente financeiro.

No art. 6º, fixa-se que na revisão do reajuste da prestação deverá ser excluída da remuneração atual do mutuário, para efeito de cálculo, a parte que corresponder a promoção ou vantagem pecuniária de caráter pessoal, não considerada na assinatura do contrato.

Ressalta-se no art. 7º que aos mutuários que firmarem contrato pelo PES/CP, será assegurado que as prestações não poderão sofrer reajustes não repassados aos salários.

No art. 8º, determina-se que o agente financeiro aplicará o índice da categoria profissional que for

antecipadamente conhecido, em substituição aos percentuais previstos no caput e § 1º do art. 23 da Lei 8.177/91.

Finalmente, o art. 9º dispõe que, a partir de maio de 1991, os saldos das contas vinculadas ao FGTS passam a ser remunerados pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança, com data de aniversário no dia dez, observada a periodicidade mensal para a remuneração.

Na sua Justificação ao projeto, o Deputado Tuga Angerami explica que a proposição objetiva explicitar condições que ficaram omissas no texto da Lei 8.177/91, além de reparar distorções nela existentes. Pretende-se assegurar a aplicação da legislação em vigor referente ao PES/CP, nos períodos:

- do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984 até a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990;
- da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990 até a Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991;
- a partir da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991.

Quanto à fixação do dia dez para a atualização dos saldos do FGTS, assim como dos empréstimos e financiamentos, esclarece que "está se tomando a medida mais adequada para atualizar as operações ativas e passivas com o mesmo indexador". Lembra-se que a alteração da atualização para o dia dez propiciará ao mutuário o pagamento das prestações imediatamente após o recebimento do seu salário.

Ressalta, ainda, que a manutenção da periodicidade, limitadores de reajustes e taxas de juros estabelecidos contratualmente, baseia-se no inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal, que preceitua:



"XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada".

A proposição recebeu nesta Comissão três emendas do Deputado Paes Landim. A primeira pretende suprimir os §§ 1º e 3º do art. 1º, alegando que haveria ainda maior concentração de pessoas nas agências bancárias no dia dez. A segunda pretende suprimir o art. 5º, alegando que estar-se-ia permitindo a alteração unilateral de contrato. Com a mesma justificação, a terceira emenda propõe a supressão do § 2º do art. 3º.

é este o nosso relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Concordamos com a atualização, no dia dez de cada mês, dos saldos do FGTS e dos empréstimos e financiamentos vinculados a ele.

Em relação à manutenção das condições contratuais do PES/CP nos diferentes períodos aqui já referidos, somos também favoráveis. Garantir aos mutuários a aplicação da legislação em vigor na data do contrato é fundamental.

Por tal motivo, pretendendo a manutenção da intenção original do Autor, visando somente a algum aperfeiçoamento, no art. 2º sugerimos a inclusão de parágrafo fixando que o reajuste da prestação ocorrerá no mês subsequente à data de vigência do aumento salarial da categoria profissional.

O projeto apresenta alguns problemas de redação: utilizam-se siglas como FGTS, BNH, CEF, PES/CP, SFH, sem em momento algum se escreverem os nomes por extenso. Certamente

tais vícios serão sanados na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação.

Vale a referência a que estão ausentes na proposição a cláusula de vigência e a revogatória. Propomos, ainda, duas emendas para tornar mais claro o conteúdo do caput do art. 3º e do art. 9º.

Votamos, pois, pela aprovação do PL 743/91, com as emendas que aqui apresentamos, e pela rejeição das emendas propostas pelo Deputado Paes Landim.

Sala da Comissão, em 22/6/92



Deputado César Bandeira  
- Relator -

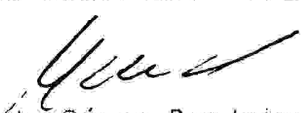
### EMENDAS OFERECIDAS PELO RELATOR

#### EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 9º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 9º Os saldos das contas do FGTS passam a ser remunerados pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia dez, observada a periodicidade mensal para a remuneração".

Sala da Comissão, em 22/6/92



Deputado César Bandeira  
- Relator -

**EMENDA ADITIVA**

Acresça-se ao art. 2º da proposição em epígrafe um parágrafo único, com a seguinte redação:

“Parágrafo único. Nos casos dispostos neste artigo, o reajuste da prestação ocorrerá no mês subsequente à data de vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa de categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos de aposentados, de pensionistas e de servidores públicos ativos e inativos, no mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários respectivamente”.

Sala da Comissão, em 22/6/92

  
Deputado César Bandeira  
-Relator-


**EMENDA ADITIVA**

Acresça-se os arts. 10 e 11 ao projeto em epígrafe, com a seguinte redação:

“Art. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11. Revogam-se as disposições em contrário.”

Sala da Comissão, em 22/6/92

  
Deputado César Bandeira  
-Relator-

**EMENDA MODIFICATIVA**

Dê-se ao caput do art. 3º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 3º Aos mutuários que firmaram contratos vinculados ao PES/CP, após 14 de março de 1990, fica assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, não se excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo.

.....

Sala da Comissão, em 22/6/92



Deputado César Bandeira

-Relator-

**III - PARECER DA COMISSÃO**

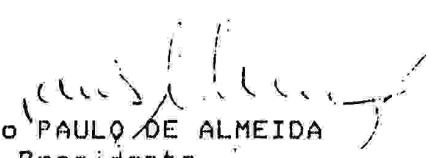
A Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, APROVOU, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 742/91, com emendas, e REJEITOU as emendas apresentadas na Comissão, nos termos do Parecer do Relator.

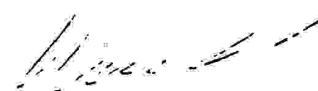
Estiveram presentes os Senhores Deputados: Paulo de Almeida, Presidente, Onáirves Moura, 1º Vice-Presidente; César Bandeira, Munhoz da Rocha, Antônio Morimoto, Nilmário Miranda, Fernando Carrion, Antônio Bárbara, Telmo Kirst, Jairo Azi, Romel Anísio, Mauro Miranda, Pedro Irujo, Vitório Mediolli, Alacid Nunes, Etevalda G. de Menezes, Mário Martins, Ernesto Gradella, José Reinaldo, Efraim Moraes, Luiz Pontes, Jairo Carneiro, Simão Sessim,

70

Francisco Diógenes, Osvaldo Reis, Carlos Santana, Lael Varella e Francisco Rodrigues.

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992.

  
Deputado PAULO DE ALMEIDA  
Presidente

  
Deputado CÉSAR BANDEIRA  
Relator

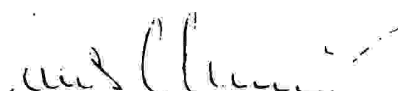
### EMENDAS ADOTADAS PELA COMISSÃO

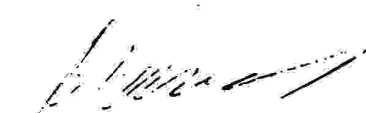
#### EMENDA Nº 1 - CDTDUI

Dê-se ao art. 9º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 9º - Os saldos das contas do FGTS passam a ser remunerados pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia dez, observada a periodicidade mensal para a remuneração."

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992.

  
Deputado PAULO DE ALMEIDA  
Presidente

  
Deputado CÉSAR BANDEIRA  
Relator


#### EMENDA Nº 2 - CDTDUI

Acresça-se ao art. 2º da proposição em epígrafe um parágrafo único, com a seguinte redação:

"Parágrafo único - Nos casos dispostos neste artigo, o reajuste da prestação ocorrerá no mês subsequente à data de vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa de categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos de aposentados, de pensionistas e de servidores públicos ativos e inativos, no mês subsequente à

data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimento ou salários respectivamente."

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992.

  
Deputado PAULO DE ALMEIDA  
Presidente

  
Deputado CÉSAR BANDEIRA  
Relator


EMENDA Nº 3 - CVTDUI

Acresça-se os arts. 10 e 11 ao projeto em epígrafe, com a seguinte redação:

"Art. 10 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário."

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992.

  
Deputado PAULO DE ALMEIDA  
Presidente

  
Deputado CÉSAR BANDEIRA  
Relator

EMENDA Nº 4 - CVTDUI

Dê-se ao caput do art. 39 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 39 - Aos mutuários que firmaram contratos vinculados ao PES/CP, após 14 de março de 1990, fica assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, não se excederá a relação prestação/salário

72

rio verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada revisão a qualquer tempo."

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992.

  
ALMEIDA

  
Deputado CÉSAR BANDEIRA  
Relator

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**

**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 742/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 25/06/91, por 3 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em

  
HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER  
Secretária

**COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO****TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 742-A/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 19, I, da Resolução nº 10 de 1991, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 01/04/93, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 12 de abril de 1993.

*Maria Linda Magalhães*  
Maria Linda Magalhães

Secretária

**PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991**  
**(Do Sr. Jair Bolsonaro e Outros 11)**

Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

**(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Ficam revogados os artigos 18, caput e §§ 1º e 4º; art. 20; art. 21 e parágrafo único; art. 23 e §§; art. 24 e §§, da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991.



74

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

# J U S T I F I C A Ç Ã O

Os artigos supracitados são manifestadamente inconstitucionais, pois contrariam ato jurídico perfeito e direito adquirido, protegidos pelo item XXXVI, do art 5º da Constituição Federal.

Sala das Sessões, em 30 de abril de 1991

Deputado JAIR BOLSONARO - PDC/RJ

Deputado GERMANO RIGOTTO - PMDB/RS

Deputado EDEN PEDROSO - PDT/RS

CHICO VIGILANTE PT-DF

CHICO VIGILANTE

JABES BARDELO

COF -

- PTB - RO

Nilton Barion -

PEDRO IVOLVIZS - PDC-MG

PMDB/ES

ROSELIANI -

Costa Ferreira - PFLA

João

Rob. Ren. PFLA

Marcelo Basso

Marcelo Basso PT-DF

João

João Bessa PMDB RJ

Antonio Falcão - (Kore)

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO  
DAS COMISSÕES PERMANENTES

# CONSTITUIÇÃO

## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1988

### Título II

#### DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

##### Capítulo I

##### DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXVI — a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

*Lei nº 8117 de 11 de maio de 1991*  
~~Lei nº 8177 de 01 de maio de 1991~~

Estabelece regras para a destinação da  
economia e da outra 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.

§ 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 as obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

**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 de 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.

**Art. 21** - Os saldos dos contratos de financiamento celebrados até o dia 31 de janeiro de 1991, realizados com recursos dos depósitos de poupança rural, serão atualizados, no mês de fevereiro de 1991, por índice composto:

-----  
**Parágrafo único** - A partir do mês de março de 1991, os saldos dos contratos mencionados neste artigo serão atualizados pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.  
 -----

**Art. 23** - A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do 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:

**I** - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia primeiro de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

**II** - do índice correspondente ao 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 fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 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, quando conhecido.

**Art. 24** - Aos mutuários com contratos vinculados ao (PES/CP), firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda anual não excederá a relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

§ 1º - Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculado à taxa convencionalizada no contrato.

§ 2º - Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nesses casos, o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 3º - Sempre que, em virtude da aplicação do PES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela recebida no art. 23 desta Lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 895/91**

Nos termos do art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 05/08/91, por 5 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 09 de agosto de 1991

  
**HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER**  
Secretária

**PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991**  
**(Do Sr. Paulo Paim)**

Revoga dispositivos da lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que estabelece regras para a desindexação da economia, e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Ficam revogadas o Art. 18, o art. 20, o artigo 21 e § Único, o Art. 23 e parágrafos, art. 24 e parágrafos, da Lei de nº 8177 de 1º de Março de 1991 e dá outras providências.

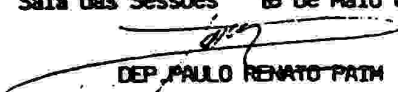
Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

### JUSTIFICAÇÃO

Os danos causados pela aplicação da Lei 8.177 nos artigos referenciados, sensibilizou o Supremo Tribunal Federal que decidiu suspender os reajustes da casa própria, entendendo que os momentos de dificuldade que vive o País será agravado com a aplicação da Lei, assim sendo temos certeza de que nossos Pares serão também sensíveis a esta proposição, que visa preservar milhões de mutuários da já tão sofrida população brasileira.

Sala das Sessões <sup>14</sup> 18 de Maio de 1991.

  
DEP. PAULO RENATO PAIM  
PT/RS

### **LEGISLAÇÃO CITADA, APROVADA PELA COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES**

LEI nº 8.177, de 01 de março de 1991.

Estabelece regras para a desindexação da  
economia e de 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 DTN, 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. 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.

Art. 21 - Os saldos dos contratos de financiamento celebrados até o dia 31 de janeiro de 1991, realizados com recursos dos depósitos de poupança rural, serão atualizados, no mês de fevereiro de 1991, por índice composto:

I - da variação do BTN Fical observado entre a data de aniversário ou de assinatura do contrato no mês de janeiro de 1991 e o dia 1º de fevereiro de 1991; e

II - da TRD acumulada entre 1º de fevereiro de 1991 e o dia do aniversário do contrato no mês de fevereiro de 1991.

Parágrafo único - A partir do mês de março de 1991, os saldos dos contratos mencionados neste artigo serão atualizados pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 23 - A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do 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:

I - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia primeiro de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

II - do índice correspondente ao 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 fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 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, quando conhecido.

Art. 24 - Aos mutuários com contratos vinculados ao PES/CP, firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não excederá a relação prestação/renda verificada na data de assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

§ 1º - Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculado à taxa convencionalizada no contrato.

§ 2º - Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência

da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nessas cases, o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 3º - Sempre que, em virtude da aplicação do PES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela referida no art. 23 desta Lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.

## PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991

(Do Sr. Costa Ferreira)

Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, fica restabelecido o princípio:

I - de reajustamento das prestações mensais, segundo o disposto na Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990;

II - de reajustamento do saldo devedor, nos termos da legislação anteriormente vigente à Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Parágrafo único. A atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser calculados pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança, obedecida a periodicidade e demais condições contratuais.

Art. 2º Revogam-se o art. 18, caput e parágrafos; art. 20; art. 21, parágrafo único; art. 23 e parágrafos; e art. 24, e parágrafos, da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, e demais disposições em contrário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

#### JUSTIFICAÇÃO

Os mutuários do SFH foram duramente atingidos pelas modificações introduzidas pela Lei nº 8.177/91. A incorporação integral dos juros contratuais acarretou, em muitos casos, aumentos tão elevados na prestação mensal que o seu valor excederia o limite máximo admitido em relação ao salário do mutuário. A deterioração da economia nacional acarretou um empobrecimento acentuado da classe média, a qual não pode suportar um comprometimento tão elevado de sua renda para pagamento das mensalidades da casa própria, sem graves reflexos na demanda agregada.

O projeto que apresentamos visa restaurar o Plano de Equivalência Salarial e revogar as modificações instituídas na Lei nº 8.177/91, pois estas contrariam ato jurídico perfeito e direito adquirido, o que é expressamente vedado pelo inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal.



82

Contamos com o indispensável apoio dos pares congressistas para o aperfeiçoamento e aprovação desta iniciativa, que consideramos de elevado alcance social.

Sala das Sessões, em 14 de maio de 1991

  
Deputado COSTA FERREIRA

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO**  
**DAS COMISSÕES PERMANENTES**

**CONSTITUIÇÃO**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1988**

**Título II**

**DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**Capítulo I**

**DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXVI — a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

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.

**Lei nº 8.177, de 01 de março de 1991.**

**Estabelece regras para a atualização da economia e da 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, ajustadas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas constitucionalmente.

**§ 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.

**§ 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. 20 -** O resultado apurado pela aplicação do critério de cálculo de atualização das operações de que trata o art. 18, instruídas com recursos de Depósitos de Poupança e de 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.

**Art. 21 -** Os saldos dos contratos de financiamento celebrados até o dia 31 de janeiro de 1991, realizados com recursos dos depósitos de poupança rural, serão atualizados, no mês de fevereiro de 1991, por índice composto:

**Parágrafo único -** A partir do mês de março de 1991, os saldos dos contratos mencionados neste artigo serão atualizados pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

**Art. 23 -** A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do 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:

**I -** do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia primeiro de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

**II - do índice correspondente ao 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 fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 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, quando conhecido.

Art. 24 - Aos mutuários com contratos vinculados ao (PES/CP), firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda anual não excederá a relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada, a qualquer tempo.

§ 1º - Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculado à taxa convencionalizada no contrato.

§ 2º - Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nesses casos, o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando restabelecer o comprometimento inicial de renda.

§ 3º - Sempre que, em virtude da aplicação do PES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela referida no art. 23 desta Lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.

**PROJETO DE LEI Nº 1.102-A, DE 1991  
(DO SR. FLÁVIO DERZI)**

Acréscita parágrafos ao artigo 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

**S U M Á R I O**

**I - Projeto inicial**

- II - Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior:**
- termo de recebimento de emendas
  - parecer do relator
  - parecer da Comissão

## O Congresso Nacional decreta:

Art. 1ª O art. 5ª da Lei nº 8.004, 14 de março de 1990, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 3ª e 4ª.

Art. 5ª .....

§ 1ª .....

§ 2ª .....

§ 3ª O mutuário, na condição estabelecida no caput deste artigo, que efetuar pagamento antecipado em valor menor do que a metade e maior do que 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor contábil atualizado terá abatido, deste saldo, o dobro do valor do pagamento efetuado.

§ 4ª O saldo devedor contábil que resultar do pagamento antecipado de que trata o parágrafo anterior será repactuado com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

Art. 2ª Esta lei terá vigência por 60 dias a contar da data de sua publicação.

Art. 3ª Revogam-se as disposições em contrário.

## Justificação

A Lei nº 8.004/90, ao prever a liquidação antecipada de dívidas para com o Sistema Financeiro de Habitação pelo pagamento da metade do débito atualizado ou do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas, exclui, por falta de incentivo, uma parcela considerável de mutuários desajustados, também, de antecipar a quitação, mas impossibilitados por disporem de quantia insuficiente para tal fim.

O projeto de lei ora apresentado tem o intuito de estender o incentivo à quitação antecipada aos mutuários que não possuem os recursos para o pagamento da metade do débito, o que lhes permitiria a liquidação da dívida.

Pretende-se, com a aprovação deste projeto, utilizar temporariamente, sistemática de incentivo idêntica à de citada Lei nº 8.004/90, segundo a qual a dívida é quitada com o mutuário contribuindo com, a metade de seu valor e a metade restante sendo suportada pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS e pelos agentes, conforme previsto naquela lei. Nestas condições, pela antecipação parcial do débito, nos termos deste projeto, fica concedido ao mutuário um abatimento do saldo devedor compreendendo o adiantamento efetuado acrescido de igual valor a ser suportado pelo FCVS e pelos agentes.

O saldo remanescente seria repactuado com o agente financeiro do SFH, na forma da legislação em vigor, de modo a ser liquidado em até igual número de meses que restaria para o final do financiamento original. Assim, fica concedida ao mutuário a possibilidade de antecipação da propriedade definitiva do imóvel pela renegociação do restante do saldo em prazo mais curto.

O projeto de lei procura, pelo lado dos mutuários, reparar uma injustiça, pois apenas os de maior poder aquisitivo podem beneficiar-se do que, na realidade, é um perdão da metade da dívida. Pelo lado do SFH permite o encaixe antecipado de financiamentos que só maturariam, na sua maioria, entre os anos de 1995 e 2005.

Cabe ressaltar finalmente, a oportunidade do presente projeto de lei em face dos aumentos que os valores das prestações mensais sofrerão, com base no disposto no § 1ª do art. 24 da Lei nº 8.177, de 1ª de março de 1991. De fato, a quitação pelo valor das prestações vincendas deixará de ser financeiramente vantajosa, não restando alternativa àqueles que não dispuserem de recursos para liquidar pelo pagamento da metade do saldo devedor atualizado.

Em face, do exposto, esperamos que a iniciativa mereça o acolhimento por parte dos ilustres membros do Congresso Nacional.

Sala das Sessões, 23 de maio de 1991. -  
Deputado Flávio Darzi.

## LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências.

Art. 5ª O mutuário do SFH, que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die, da data do último reajuste até a data de liquidação.

§ 1ª A critério do mutuário, a liquidação antecipada poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas.

§ 2ª O valor da mensalidade (§ 1ª) corresponde à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação. Esse valor será, para essa finali-

dade, reajustado pro rata die, com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do dia 1<sup>a</sup> do mês do último reajustamento até a data de liquidação da dívida.

#### LEI Nº 8.177, DE 1<sup>a</sup> DE MARÇO DE 1991

Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.

Art. 24. Aos mutuários com contratos vinculados ao (PES/CP), firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não excederá a relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a dívida comprovada perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

§ 1<sup>a</sup> Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculados à taxa convencionada no contrato.

§ 2<sup>a</sup> Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nesses casos, o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a estabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 3<sup>a</sup> Sempre que, em virtude da aplicação do PES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela referida no art. 23 desta Lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.

#### COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

##### Termo de Recebimento de Emendas

##### PROJETO DE LEI Nº 1.102/91

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1<sup>a</sup>, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a

partir de 25-11-91, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, 2 de dezembro de 1991.  
Ronaldo de Oliveira Noronha, Secretário.

#### PARECER DA COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

##### I - Relatório

O Projeto apresentado pelo nobre Deputado Flávio Derzi e ora relatado busca acrescentar dois parágrafos ao art. 5<sup>a</sup> da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, a fim de permitir que mutuários do SFH que tenham firmado contratos até 28 de fevereiro de 1986 queiram efetuar pagamento antecipado de valor inferior à metade e superior a 25% do saldo devedor atualizado adquiram direito a abatimento igual ao dobro do valor do pagamento efetuado. É mais: que o remanescente seja repactuado por prazo não maior do que o previsto inicialmente.

Justifica o ilustre Autor seu propósito de incentivar a quitação antecipada aos que não possuem recursos para pagar a metade da dívida, reparando uma injustiça da Lei citada, que privilegiou financiados de melhor poder aquisitivo.

##### II - Voto do Relator

Cabendo a esta Comissão Permanente pronunciar-se a respeito do mérito da proposição, não há como negar-lhe a conveniência, o alcance social e a oportunidade, bem como o espírito de equidade que a inspirou.

Incorporamos, data vênia, ao nosso parecer todo o arrazoado do insigne Autor e, assim sendo, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.102/91, do Deputado Flávio Derzi.

Sala da Comissão, 10 de dezembro de 1991 -  
Deputado César Bandeira, Relator.

##### III - Parecer da Comissão

A Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária de hoje, Aprovou, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 1.102/91, nos termos do parecer do Relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Paulo de Almeida, Presidente, Onairves Moura, Nícias Ribeiro e Augusto Carvalho, Vice-Presidentes; Murilo Rezende, Munhoz da Rocha, Carlos Santana, César Bandeira, Antônio Bárbara, Alofzio Santos, Sandra Cavalcanti, Nilmário Miranda, Alacid Nunes, Maurício Campos, Junot Abi-Ramla, Aracely de Paula,

Laél Varella, Ernesto Gradella, Nelson Bornier, Simão Sessim, Fernando Diniz, Jairo Azi, Pedro Irujo, Mauro Miranda, Carlos Scarpellini, Saulo Coelho, José Felinto, José

Reinaldo, Mário Martins, Telmo Kirst, José Egydio, Efraim Moraes e Francisco Rodrigues.  
Sala da Comissão, 8 de abril de 1992. -  
Deputado César Bandeira, Relator.

**PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991  
(DO SR. JACKSON PEREIRA)**

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidos para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original.

Parágrafo único. As transferências que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas entre mutuário e o adquirente, sem interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei."

Art. 2º É revogado o art. 3º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICAÇÃO

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) atravessa, atualmente, uma séria e profunda crise. Na tentativa de corrigir erros do passado, tem sido comum a edição de legislação com intuito de reduzir o déficit do Sistema. Porém, essas tentativas têm sido, até o momento, consideradas inconstitucionais.

Agrava-se, enquanto isso, a situação dos mutuários do SFH. Encontrando-se muitos desses mutuários em difícil situação econômica, não conseguindo, sequer, saldar as prestações ou vender o imóvel financiado por não encontrarem comprador.

Isto deve-se ao fato de que, ocorrendo a venda, o adquirente terá que refinanceir o saldo devedor, aplicando-se-lhe condições mais desfavoráveis e rígidas que as previstas no contrato original.

Propomos, então, o presente projeto de lei que, alterando os art. 2º e 3º da Lei 8.004/90, permitiria que fosse realizada a venda do imóvel financiado, mediante a simples substituição

do devedor, mantendo-se, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original.

Aprovada a legislação no sentido que propomos, além de facilitar a venda de imóveis financiados, evita-se o que se tem verificado atualmente: Para fugir à atual legislação, são celebrados contratos precários que não conferem às partes pactuantes a menor se gurança.

Esperamos, pois, contar com o apoio de nossos eminentes Pares do Congresso Nacional, de forma aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 28 de maio de 1991.

Deputado JACKSON PEREIRA

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO**  
**DAS COMISSÕES PERMANENTES**

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. 29 - A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I - contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento - VRF (art. 40);

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;

III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 VRF.

Art. 30 - Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1º - A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

§ 2º - Nas transferências de que se trata este 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 financiado;

c) localização do imóvel no domicílio do comprador;

d) contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

§ 3º - As transferências que, à data da publicação desta Lei, tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta Lei.

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 1.126/91

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e do item III do Ato da Mesa nº 177/89, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apre-

sentação de emendas, a partir de 05 / 08 / 91 , por 5 sessões.  
Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 09 de agosto de 1991

  
HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER  
Secretária

**PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991  
(DO SR. JACKSON PEREIRA)**

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados a partir da vigência desta lei por entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) serão atualizados exclusivamente pelo reajuste salarial da categoria profissional do mutuário, obtido por lei, dissídio coletivo ou acordo homologado na justiça.

§ 1º Ressalvado o disposto no "caput" deste artigo, as prestações serão atualizadas da seguinte forma:

I - caso o mutuário seja comerciante, profissional liberal e comissionista, com base na variação da remuneração básica dos depósitos de poupança; e

II - caso o mutuário seja aposentado, pensionista ou servidor público ativo ou inativo, na mesma proporção da correção nominal dos proventos, pensões e vencimentos ou salários da respectiva categoria.

§ 2º A atualização de que trata este artigo será efetivada 30 (trinta) ou 60 (sessenta) dias após o reajuste do provento, pensão, vencimento ou salário do mutuário, aplicando-se o prazo de 60 (sessenta) dias em caso de omissão do contrato.

Art. 2º As prestações serão mensalmente acrescidas da parcela de juros calculada à taxa convencionada no contrato e demais verbas acessórias previstas neste, de modo a que o saldo devedor corresponda sempre ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual.

Parágrafo único. Do recibo da prestação mensal constará sempre e de maneira discriminada, o valor da prestação principal e de cada verba acessória, destacando-se o percentual aplicado em cada caso, inclusive o referente aos juros e o saldo devedor.

Art. 3º É facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, juntamente com a prestação do mês, tantas ou tantas quantas desejar, a partir da última.

Art. 4º É extinto o Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), que é substituído pelo Fundo da Habitação (FH), destinado exclusivamente a financiar, através das Cooperativas Habitacionais Municipais, a construção de conjuntos habitacionais para trabalhadores urbanos e rurais.

§ 1º A contribuição do mutuário permanecerá em 3% (três por cento) do valor principal da prestação.

§ 2º O Poder Executivo, através do Banco Central do Brasil, regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias, o funcionamento do Fundo da Habitação.

§ 3º O saldo em conta vinculada ao extinto FCVS, quando credor, será transferido para o FH.

§ 4º O Poder Executivo proporá a abertura de crédito especial para cobrir, com recursos do Tesouro Nacional, os saldos devedores do FCVS.

Art. 5º O mutuário comprovadamente desempregado continuará a ser assistido pelo fundo FIEL, estendido a todos os contratos de mútuo.

Art. 6º É crime punido com pena de 1 (um) a 5 (cinco) anos de reclusão quem:

I - receber prestação ou quitação de financiamento do SFH, com correção monetária acima do previsto nesta lei ou, quando for o caso, do contrato;

II - negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus por lei ou ato normativo do SFH ou ainda constante de contrato.

Art. 7º As alterações contratuais previstas nesta lei serão revistas a pedido do mutuário que delas discordar no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação desta, permanecendo as condições contratuais originais, exceto quanto aos índices extintos que prevalecerá o determinado nesta lei.

Art. 8º A transferência de contratos de mútuo celebrados pelo SFH dar-se-á mediante a simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revoga-se a Lei nº 8.100/90, os arts. 18 a 24 da Lei nº 8.177/91 e as demais disposições em contrário.

### J U S T I F I C A Ç Ã O

A atual legislação brasileira concernente ao Sistema Financeiro da Habitação encontra-se, atualmente, disciplinada por várias leis esparsas o que, sem dúvida, dificulta a sua aplicação.

Várias são as modalidades de correção da prestação e do saldo devedor de contratos de mútuo para a aquisição da casa própria pelo SFH. Há contratos reajustados pela UPC, já extinta, pela URTN ou pela OTN, igualmente extintas, pela variação do Salário Mínimo e, após a extinção da BTN, passaram os contratos a serem reajustados pela variação da TR.

A edição das Medidas Provisórias nºs 260/90 e 294/90, convertidas nas Leis nºs 8.100/90 e 8.177/91, foram a gota d'água para transbordar o espírito de insatisfação dos mutuários, que há tempos vêm sendo espremidos nos seus pequenos salários, pagando prestações cada vez mais altas.

Entendemos que o modo justo de reajustar as prestações da casa própria foi instituído com a Lei nº 2.164/84, que incentivou os mutuários a optarem pelo sistema de equivalência salarial. Desta forma estaria garantido que a prestação não seria corrigida acima do reajuste do salário do mutuário.

É chegada, pois, a hora de por fim a essa verdadeira torre de babel que de uns tempos para cá passou a ser o SFH, adotando o critério único para a correção da prestação e saldo devedor.

Entendemos, igualmente, que é justo que seja dada ao mutuário a oportunidade de quitar, de modo simples e sem as complicações de cálculos ininteligíveis pela maioria, por antecipação, as prestações e obter mais cedo a sua escritura definitiva, ao mesmo tempo em que favorece o próprio sistema financeiro pela entrada de novos recursos.

Desta forma, entendemos ser de suma importância para a grande maioria dos mutuários do SFH, apresentamos o presente projeto de lei para que, através das emendas que esperamos sejam apresentadas, seja feito o enriquecimento e aprimoramento deste. Esperamos ainda, contar com o apoio de nossos Eminentíssimos Pares do Congresso Nacional para que, com a aprovação deste projeto de lei, venhamos a ter uma legislação mais sistemática disciplinando o SFH.

Sala das Sessões, em 13 de junho de 1991.

  
Deputado: GERALDO AKCKMIN FILHO

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO**  
**DAS COMISSÕES PERMANENTES**

**MEDIDA PROVISÓRIA Nº 294 DE 31 DE JANEIRO DE 1991.**

Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.

**Medida Provisória nº 260, de 19 de novembro 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.

LEI Nº 8.100, DE 05 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 5 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 disciplinadas 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 05 DE DEZEMBRO DE 1990  
1699 da Independência e 1029 da República

Nelson Carneiro

LEI nº 2.177, de 01 de março de 1991.

Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.

Art. 1º - Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986, por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros da 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, relativos 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.

Art. 21 - Os saldos dos contratos de financiamento celebrados até o dia 31 de janeiro de 1991, realizados com recursos dos depósitos de poupança rural, serão atualizados, no mês de fevereiro de 1991, por índice composto:

I - da variação do BTN Fiscal observado entre a data de aniversário ou de assinatura do contrato no mês de janeiro de 1991 e o dia 1º de fevereiro de 1991; e

II - da TRD acumulada entre 1º de fevereiro de 1991 e o dia do aniversário do contrato no mês de fevereiro de 1991.

Parágrafo único - A partir do mês de março de 1991, os saldos dos contratos mencionados neste artigo serão atualizados pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 22 - Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991 com recursos dos depósitos de poupança rural terão cláusulas de atualização pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 23 - A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do 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:

I - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia primeiro de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

II - do índice correspondente ao 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 fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 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, quando conhecido.

Art. 24 - Aos mutuários com contratos vinculados ao PES/CP, firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não excederá a relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

§ 1º - Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculado à taxa convencional no contrato.

§ 2º - Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nesses casos, o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 3º - Sempre que, em virtude da aplicação do FES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela referida no art. 23 desta Lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.



Decreto nº 2.164 de 19 de setembro de 1964

Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro de Habitação, e equi-  
valência salarial como critério de reajustamento das prestações e dá outras providências.

EMENDA Nº

001 / 93

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº

1282 / 91

☐ SUPRESSIVA  
☐ ABOLITIVA

☒ SUBSTITUTIVA  
☐ MODIFICATIVA

☐ ADITIVA DE

CONCESSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

AUTOR

DEPUTADO

ODELMO LEAO

PARTIDO

PRN

UF

MG

PÁGINA

01 / 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH e dá outras providências.

Dê-se ao art. 1º a seguinte redação:

"Art. 1º .....

100

§ 1º O percentual máximo correspondente à relação entre o valor de cada mensalidade e a renda bruta do mutuário no mês anterior não poderá ser superior a:

- a) 10% (dez por cento), para os mutuários com renda bruta mensal de até 02 (dois) salários mínimos;
- b) 20% (vinte por cento), para os mutuários com renda bruta mensal entre 02(dois) e 03(três) salários mínimos;
- c) 25% (vinte e cinco por cento), para os mutuários com renda bruta mensal entre 03(três) e 04 (quatro) salários mínimos;
- d) 30% (trinta por cento), para os mutuários com renda bruta entre 04(quatro) e 05 (cinco) salários mínimos;
- e) 35% (trinta e cinco por cento), para os mutuários com renda bruta superior a 05 (cinco) salários mínimos.

§ 2º .....

#### JUSTIFICAÇÃO

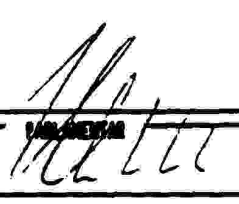
A legislação em vigência e a recente Medida Provisória nº 318/92 estabelecem um percentual único como o máximo da renda do mutuário destinado ao pagamento das mensalidades. Ocorre que os gastos em necessidades básicas como alimentação, medicamentos, vestuário e transportes são inversamente proporcionais à renda. A redação proposta estabelece uma segmentação de forma a atender melhor os perfis de consumo da população de baixa renda, que paga as prestações da casa própria com enorme sacrifício, corrigindo a linearidade massacrante do percentual único.

Deputado ODELMO LEÃO

<p>11/05/92</p> <p>DATA</p>	<p>PARA ALEIJA</p> <p>ASSINATURA</p>
-----------------------------	--------------------------------------

<b>EMENDA Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">002 / 93</div>		106 33						
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">1.282 / 91</div>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span><input type="checkbox"/> SUPRESSIVA</span> <span><input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA</span> <span><input type="checkbox"/> ADITIVA DE</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span><input type="checkbox"/> AGLOMERATIVA</span> <span><input type="checkbox"/> DO MODIFICATIVA</span> <span></span> </div>							
<b>COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR</b>								
<b>DEPUTADO</b> ODELMO LEÃO	<b>AUTOR</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><b>PARTIDO</b></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><b>UF</b></td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><b>PÁGINA</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">PRN</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">MG</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">01 / 01</td> </tr> </table>	<b>PARTIDO</b>	<b>UF</b>	<b>PÁGINA</b>	PRN	MG	01 / 01
<b>PARTIDO</b>	<b>UF</b>	<b>PÁGINA</b>						
PRN	MG	01 / 01						
<div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <b>TEXTO/JUSTIFICAÇÃO</b> </div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação- SFH, e dá outras providências</p> <p>O art. 2º passa a ter a seguinte redação:</p> <p>"Art. 2º Do recibo da prestação mensal constará sempre e de maneira discriminada o valor da amortização, dos juros e de cada encargo, de qualquer natureza, nela incluído, bem como o do saldo devedor do mutuário antes do pagamento da prestação.</p> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;"><b>JUSTIFICAÇÃO</b></p> <p>As prestações de empréstimos de dinheiro contêm, normalmente, juros e outras taxas conforme estabelecido no contrato, não sendo necessário que isto seja estabelecido nesta lei. As informações que devem constar do recibo, por outro lado, devem ser estabelecidos em norma legal para que os mutuários tenham a mesma informação sobre a situação dos seus empréstimos de forma uniforme.</p>								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; border-bottom: 1px solid black; padding-bottom: 5px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">14/05/93</div> <div style="display: inline-block; margin-bottom: 5px;">DATA</div> </td> <td style="width: 60%; border-bottom: 1px solid black; padding-bottom: 5px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="display: inline-block; margin-bottom: 5px;">ASSINATURA</div> </td> </tr> </table>			<div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">14/05/93</div> <div style="display: inline-block; margin-bottom: 5px;">DATA</div>	<div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="display: inline-block; margin-bottom: 5px;">ASSINATURA</div>				
<div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">14/05/93</div> <div style="display: inline-block; margin-bottom: 5px;">DATA</div>	<div style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="display: inline-block; margin-bottom: 5px;">ASSINATURA</div>							

102

<b>EMENDA Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">003 / 93</div>		<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <span>(x) SUPRESSIVA</span> <span>( ) SUBSTITUTIVA</span> <span>( ) ADITIVA DE</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <span>( ) ABOLITIVATIVA</span> <span>( ) MODIFICATIVA</span> </div>	
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">1282 / 91</div>			
<b>COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR</b>			
<b>DEPUTADO</b> ODELMO LERO	<b>AUTOR</b>	<b>PARTIDO</b> PRN	<b>UF</b> MG
		<b>PÁGINA</b> 01 / 01	
<div style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 10px;"> <b>TEXTO/JUSTIFICAÇÃO</b> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;"> <p>Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.</p> <p>Suprima-se o § 1º do Art. 4º, renumerando-se os demais parágrafos.</p> <p><b>Justificação</b></p> <p>Deve caber à regulamentação do Fundo de Habitação determinar como serão os critérios de estabelecimento do valor do encargo para os mutuários.</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>1º 10/5/93</u></p> <p style="font-size: x-small;">DATA</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><u></u></p> <p style="font-size: x-small;">ASSINATURA</p> </div> </div>			

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR****TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 1.282/91**

Nos termos do art. 119, **caput**, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11.05.93, por 5 sessões. Esgotado o prazo, foram recebidas 3 emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 19 de maio de 1993

  
**ESTEVAM DOS SANTOS SILVA**  
Secretário

**PROJETO DE LEI Nº 1.309-A, DE 1991  
(DO SR. VLADIMIR PALMEIRA)**

Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

**S U M Á R I O****I - Projeto inicial****II - Na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público:**

- termo de recebimento de emendas
- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso nacional decreta:

Art. 1.<sup>o</sup> Os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação ficam obrigados a informar, quando solicitados pelos mutuários com os quais tenham firmado contrato de financiamento, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores.

§ 1.<sup>o</sup> Para efeito deste artigo, a metodologia do cálculo de atualização de saldo devedor do contrato de financiamento no âmbito do SFH compreenderá, além das disposições legais e regulamentares que a fundamentam, as seguintes informações:

I - os índices oficiais de atualização;

II - os índices utilizados por determinação judicial;

III - os prazos considerados em cada atualização;

IV - os incentivos financeiros, benefícios, abatimentos e subsídios concedidos;

V - as taxas de juros aplicadas ao financiamento;

VI - valores, parcelas ou resíduos acrescentados ao saldo devedor;

VII - quaisquer outros fatores que tenham sido aplicados no cálculo de atualização.

§ 2.<sup>o</sup> A informação obrigatória de que trata este artigo abrangerá todo o período de financiamento do mutuário.

Art. 2.<sup>o</sup> O Banco Central do Brasil fica autorizado a baixar as normas e a adotar as medidas necessárias ao cumprimento desta lei no prazo de 60 dias a contar da data de sua publicação.

Art. 3.<sup>o</sup> Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4.<sup>o</sup> Revogam-se as disposições em contrário.

#### Justificação

O mutuário do SFH vem, historicamente, encontrando crescente dificuldade na obtenção de informações relacionadas com seu contrato junto ao agente financeiro. Uma das maiores dificuldades diz respeito ao valor do saldo devedor atualizado do financiamento. Normalmente, o mutuário não é informado corretamente, permanecendo em dúvida quanto ao valor informado.

Isto se deve, por um lado, aos vários planos e pacotes econômicos editados desde o início da década de 80, modificando índices, provocando descompasso entre diversos tipos de correções ou atualizações monetárias, revogando ou modificando parcialmente dispositivos anteriores, entre outras turbulências.

Por outro lado, há falta de interesse dos agentes financeiros em esclarecer convenientemente os mutuários, alegando não possuírem estrutura administrativa para realizar um levantamento da situação.

O mutuário familiarizado com cálculos financeiros e índices econômicos não chega a compreender bem a evolução do seu saldo devedor. Que dizer dos mais humildes, que são a grande maioria dos mutuários do SFH? Estes, diuturnamente pressionados por problemas financeiros de desemprego, de baixos salários continuamente corroídos pela inflação, sentem-se, e na verdade são, humilhados quando procuram informações sobre seus contratos de financiamento da casa própria.

O projeto que apresentamos tem como objetivo obrigar os agentes financeiros a fornecer informações detalhadas e definitivas ao mutuário interessado em conhecer o histórico de seu saldo devedor. Simultaneamente, protege os mutuários menos favorecidos e, os mais idosos, que também têm dificuldades em perguntar e entender esta confusão armada por sucessivos governos.

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO  
E SERVIÇO PÚBLICO

Termo de Recebimento de Emendas

PROJETO DE LEI Nº 1.309/91

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1.<sup>o</sup>, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 25-5-92, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, 1.<sup>a</sup> de junho de 1992.  
- Antonio Luis de Souza Santana, Secretário.

PARECER DA COMISSÃO DE TRABALHO,  
DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

#### I - Relatório

Com a iniciativa em epígrafe, o Deputado Vladimir Palmeira tenciona criar a obrigatoriedade de que os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação passem a informar, quando solicitados pelos mutuários com os quais tenham firmado contrato de financiamento, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Tal metodologia compreenderá, além das disposições legais e regulamentares que a fundamentam, outras informações devidamente especificadas no referido projeto de lei.

Segundo S. Ex.<sup>a</sup>, o mutuário vem encontrando "crescente dificuldade na obtenção de informações relacionadas com seu contrato jun-

to ao agente financeiro". Dessa forma, a medida tem o mérito de atenuar um dos problemas do mutuário, em especial os menos favorecidos e os mais idosos, que, geralmente, enfrentam grande dificuldade para resolver dúvidas relativas às suas obrigações para com o Sistema Financeiro da Habitação.

A matéria foi distribuída à Comissão de Constituição e Justiça e de Redação e deverá passar, ainda pela Comissão de Viação e Transporte, Desenvolvimento Urbano e Interior.

## II - Voto do Relator

Compete à Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, nos termos regimentais, manifestar-se quanto ao mérito do Projeto em epígrafe.

Estamos de acordo com o nobre Autor em relação à necessidade e conveniência de se assegurar ao mutuário o acesso a dados precisos sobre a metodologia de cálculo do saldo devedor de suas obrigações. O fornecimento de informações aos interessados é atividade inerente a todas as entidades prestadoras de serviço público, sendo perfeitamente recomendável incluí-la no rol de atribuições das instituições de financiamento da habitação. A aprovação deste projeto de lei viria atender uma demanda antiga dos mutuários e se constituiria num importante passo no sen-

tido do aprimoramento dos serviços executados pelos agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação.

Em vista destes aspectos, concluímos pela aprovação, sem emendas do Projeto de Lei nº 1.309, de 1991.

Sala da Comissão, 26 de novembro de 1992.  
- Deputado Paulo Paim, Relator.

## III - Parecer da Comissão

A Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, o Projeto de Lei nº 1.309/91, nos termos do parecer do Relator.

Estiveram presentes os seguintes Senhores Deputados: Carlos Alberto Campista - Presidente, José Carlos Sabóia - Vice-Presidente, Aldo Rebelo, Mauri Sérgio, Maurici Mariano, Zaire Rezende, Chico Vigilante, Edmundo Galdino, Mauro Sampaio, Paulo Paim, Paulo Rocha, Hugo Biehl, João de Deus Antunes, Maria Laura, Jair Bolsonaro, Mário de Oliveira, Augusto Carvalho, Jaques Wagner e Ernesto Gradella.

Sala da Comissão, 26 de novembro de 1.992.  
- Deputado Carlos Alberto Campista, Presidente - Deputado Paulo Paim, Relator.

## PROJETO DE LEI Nº 1.924-A, DE 1991 (Do Sr. Jackson Pereira)

Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção do salário.

## (APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

## S U M Á R I O

- I - Projeto inicial
- II - Na Comissão de Finanças e Tributação:
  - termo de recebimento de emendas
  - parecer do relator
  - parecer da Comissão



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º É facultado aos mutuários da Caixa Econômica Federal e demais entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, o mutuário dirigirá, por escrito, o pedido relativo à opção à entidade financeira, comprovando a data em que recebe o salário mensal.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, aos

#### J U S T I F I C A Ç Ã O

No momento em que vivemos grave crise econômica, os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação não têm com o

saldar quaisquer compromissos financeiros antes de receberem seu salário mensal.

Por isso, não são poucos os mutuários que, todos os meses, pagam em atraso suas prestações, com juros e demais ônus.

É justo, por conseguinte, que a esses cidadãos seja assegurado o direito de opção pelo pagamento da prestação na mesma data em que receberem sua remuneração mensal.

Tal o anelo desta proposição que, esperamos, haverá de merecer acolhimento.

Sala das Sessões, aos 25 de setembro de 1991.

JACKSON PEREIRA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 1.924/91

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 19, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para

108

apresentação de emendas, a partir de 1 / 4 / 92 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 8 de abril de 1992.

*Maria Linda Magalhães*  
Maria Linda Magalhães  
Secretária

#### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe objetiva facultar aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação o pagamento das prestações da casa própria na mesma data de percepção do Salário, para o que deverá ser feita solicitação formal ao agente financeiro com prova da data do recebimento do salário.

Compete à Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias opinar quanto ao mérito da proposição, à qual não foram apresentadas emendas.

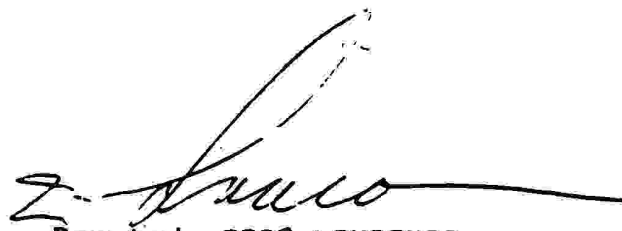
#### II - VOTO DO RELATOR

O Projeto pretende conferir aos mutuários a possibilidade de ajustar o vencimento das prestações da casa própria, à mesma data de percepção dos respectivos salários.

A iniciativa, se aprovada, beneficiará os mutuários, facilitando-lhes o controle do orçamento doméstico, e também o S.F.H., pela diminuição do nível de inadimplência. A coincidência entre a data de vencimento das contas e de percepção do salário facilita a efetivação dos pagamentos em dia, seja pela maior disponibilidade de dinheiro, seja pela menor possibilidade de esquecimento, etc.

Por outro lado, a proposta não possui contra-indicações que pudessem prejudicar os seus méritos, razão pela qual opinamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.924, de 1991.

Sala da Comissão, em 22 de maio de 1992.



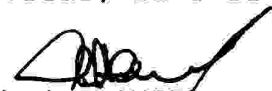
Deputado JOSÉ LOURENÇO  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO


A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, o Projeto de Lei nº 1.924/91, nos termos do parecer do Relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Manoel Castro, Vice-Presidente no exercício da Presidência e Fernando Bezerra Coelho, Vice-Presidente; José Falcão, César Maia, Germano Rigotto, Luís Roberto Ponte, Wilson Campos, Carrion Júnior, Elio Dalla Vecchia, Sérgio Gaudenzi, Delfim Netto, José Lourenço, Jackson Pereira, José Serra, Geddel Vieira Lima, Félix Mendonça, Paulo Mandarino, Pedro Novais, Luiz Carlos Hauy, Jerônimo Reis, Nelson Jobim, Paulo Bernardo e Matheus Iensen.

Sala da Comissão, em 3 de junho de 1992



Deputado MANOEL CASTRO  
Vice-Presidente no exercício da Presidência



Deputado JOSÉ LOURENÇO  
Relator

110

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO**

**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 1.924-A/91**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 22 / 06 / 92 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 26 de junho de 1992.



**HILDA DE SENA CORREA WIEDERHECKER**  
Secretária

**PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991**  
**(DO SR. JACKSON PEREIRA)**

**Proíbe o financiamento dos imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.**

**(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)**

**S U M Á R I O**

**I - Projeto inicial**

**II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior:**  
- emendas apresentadas na Comissão (3)  
- termo de recebimento de emendas

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 19. É proibido o financiamento dos imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 29. Consideram-se imóveis de lazer, para os efeitos desta lei:

- I - as casas de campo, fora do perímetro urbano;
- II - qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização;
- III - edificações em zonas de lazer, como cassinos, hotéis e clubes privados, qualquer que seja a sua destinação.

Art. 39. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 49. Revogam-se as disposições em contrário.

#### J U S T I F I C A Ç Ã O

A política habitacional brasileira, desde quando era executada pelos antigos Institutos de Previdência Social, há vários decênios, sempre se endereçou à solução do problema habitacional dos trabalhadores urbanos. Seguindo tradição das indústrias existentes no Rio de Janeiro (Fábrica de Bangu), São Paulo (tanto na capital como na região do ABC), Recife (Tecelagem TSAP) e Fortaleza e outras cidades, visa-se, inclusive, à dispensa de transporte entre residência e local de trabalho. Ainda hoje por exemplo, permanece, em Itapira, no Estado de São Paulo, o núcleo residencial da usina local de açúcar e álcool, abrigando centenas de operários e contando com todas as facilidades urbanas do distrito-sede.

Não se concebe que o Sistema Financeiro da Habitação, que se alimenta do Fundo de 'Garantia de Tempo de Serviço, financie imóveis considerados de lazer, absorvendo recursos que devem ser preferentemente destinados à solução do problema da habitação popular, propiciando, antes de tudo, residência aos assalariados, que compõem noventa por cento dos dez milhões de famílias carentes de habitação no País.

Mas é preciso definir o que seja imóvel de lazer, o que procuramos fazer, nos diversos itens do art. 2º deste projeto, para o qual esperamos a colaboração das Comissões Técnicas e a aprovação do Plenário.

Sala das Comissões em 01 de dezembro de 1991

Dep. Nilmário Miranda

ETIQUETA

Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior  
APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

01/93

2	DATA	3	PROPOSIÇÃO
	13 / 05 / 93		PL 1941/91
4	AUTOR	5	Nº PRONTUÁRIO
	Deputado Nilmário Miranda		
6	TIPO		
	1 <input type="checkbox"/> - SUPRESSIVA 2 <input checked="" type="checkbox"/> - SUBSTITUTIVA 3 <input type="checkbox"/> - MODIFICATIVA 4 <input type="checkbox"/> - ADITIVA 9 <input type="checkbox"/> - SUBSTITUTIVO GLOBAL		
7	PÁGINA	8	ARTIGO
			2º
			PARÁGRAFO
			III
			ALÍNEA

Dê-se ao inciso III do art. 2º a seguinte redação:

Art. 2º

.....

III - edificações destinadas ao lazer, assim entendidas as edificações cujo uso se relacione, direta ou indiretamente, ao repouso ou entretenimento da população.

### JUSTIFICATIVA

O texto proposto traduz melhor a intenção do autor

10

ASSINATURA

*Nilmário Miranda*

Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior

### APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

ETIQUETA

02/93

135

Ry

2 DATA  
13/ 05 / 93

3 PROPOSIÇÃO  
FL 1941/91

4 AUTOR  
Deputado Nilmário Miranda

5 Nº PRONTUÁRIO

6 TIPO  
1 ☒ - SUPRESSIVA 2 ☐ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA 8 ARTIGO 2º 9 PARÁGRAFO II 10 INCISO 11 ALÍNEA

Suprima-se, no artigo 2º, II, a expressão "turística não prevista no plano oficial de urbanização".



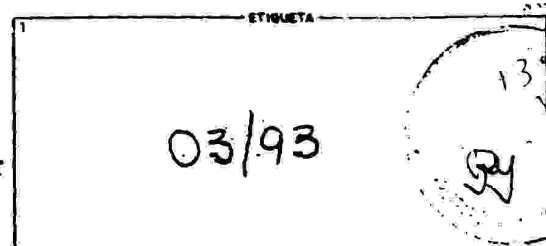
114

## JUSTIFICATIVA

Todo e qualquer tipo de hospedaria, destinada ao turismo, convenções ou negócios não devem ser financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação, mesmo que sejam previstas nos planos diretores das cidades onde se localizem.

10 *Nilmário Miranda* ASSINATURA

Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior  
APRESENTAÇÃO DE EMENDAS



2 DATA  
13 / 05 / 93

3 PROPOSIÇÃO  
PL 1941/91

4 AUTOR  
Deputado Nilmário Miranda

5 Nº PRONTUÁRIO

6 TIPO  
1 ☐ - SUPRESSIVA 2 ☒ - SUBSTITUTIVA 3 ☐ - MODIFICATIVA 4 ☐ - ADITIVA 9 ☐ - SUBSTITUTIVO GLOBAL

7 PÁGINA

8 ARTIGO

2º

PARÁGRAFO

INCISO

II

ALÍNEA

No artigo 2º, II, substitua-se a expressão "as casas de campo", por "residência secundária".

## JUSTIFICATIVA

A expressão proposta traduz de forma melhor a intenção do autor.

10 *Nilmário Miranda* ASSINATURA

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR****TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 1.941/91**

Nos termos do art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11.05.93, por 5 sessões. Esgotado o prazo, foram recebidas 3 emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 19 de maio de 1993

  
**ESTEVAN DOS SANTOS SILVA**  
Secretário

**PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991**  
**(Do Sr. Jackson Pereira)**

Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação fica restabelecido o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, a partir da entrada em vigor desta lei, conforme o princípio disposto no art. 9º, *caput*, do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984.

Art. 2º O reajuste da prestação ocorrerá no segundo mês subsequente à revisão salarial na data-base da categoria

profissional do mutuário, e aos reajustes e antecipações previstos em Lei Salarial.

Art. 39 A cada aumento salarial recebido, fica o mutuário obrigado a apresentar ao agente financeiro documento emitido pelo empregador, no qual deverá ser especificada a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional.

Art. 40 O mutuário fica obrigado a comprovar ao agente financeiro toda mudança de emprego ou de categoria profissional.

Parágrafo único. A ausência de comprovação de aumento salarial e de mudança de emprego ou de categoria profissional obriga o mutuário a reportar ao agente financeiro, em pagamento único, a eventual diferença apurada entre os valores das prestações pagas e os valores que deveriam ser efetivamente pagos, corrigida monetariamente na forma da lei.

Art. 50 Os aumentos decorrentes de promoção, mérito ou outras vantagens pessoais não poderão ser considerados no cálculo de reajuste de prestação pelo agente financeiro.

Art. 60 Os reajustes aplicados pelo agente financeiro que onerem o mutuário além do que determina esta lei serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, será abatida, de uma só vez, do valor correto da prestação mensal.

Art. 70 A relação entre a prestação e o salário do mutuário não poderá exceder, após a aplicação de reajuste da prestação, a mesma relação apurada no início do contrato de financiamento.

Art. 89 O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) quitará o eventual resíduo do saldo devedor do mutuário ao final do prazo do contrato de financiamento.

Art. 90 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

### JUSTIFICAÇÃO

As sucessivas modificações introduzidas na legislação, por meio de decreto-lei, de medidas provisórias ou até mesmo por lei de iniciativa do legislativo, atingiram duramente os mutuários do SFH. O objetivo do presente projeto de lei é estabelecer o retorno da equivalência salarial para efeito do cálculo de reajuste das prestações dos financiamentos da casa própria firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, corrigindo uma das maiores injustiças cometidas contra os mutuários.

Pretendemos, também, a volta de reajustes no segundo mês subsequente à data do aumento salarial e a introdução da obrigatoriedade, pelo mutuário, de comunicação de aumento salarial, mudança de emprego ou de categoria profissional, sob pena de repor a diferença ao agente financeiro de uma só vez. Como proteção ao seu direito de ascensão econômica, as vantagens pessoais como aumento por mérito ou por promoção não poderão ser computadas para efeito de cálculo de reajuste.

Em face do interesse social que tais modificações acarretariam, esperamos contar com o apoio dos nobres Pares do

**118**

Congresso Nacional para aperfeiçoamento e aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em 10 de outubro de 1991

  
Deputado JACKSON PEREIRA

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO  
DAS COMISSÕES PERMANENTES**

Decreto-lei nº 2.164 de 19 de setembro de 1984

Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação, a equivalência salarial como critério de reajustamento das prestações e dá outras providências.

.....  
Art. 9º Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente.  
.....  
.....

**PROJETO DE LEI Nº 2.105-A, DE 1991**  
(Do Sr. Jackson Pereira)

Estabelece prazo para renegociação de prestação em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.

**(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)**

## SUMÁRIO

- I - Projeto Inicial
- II - Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior
  - termo de recebimento de emendas
  - parecer do Relator
  - emenda oferecida pelo Relator
  - parecer da Comissão

## CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º É fixado prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data de publicação desta lei, para que as entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação renegociem débitos em atraso de seus mutuários.

Parágrafo único. No caso deste artigo, as parcelas vencidas serão pagas mensalmente ao final do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao Fundo de Compensação das Variações Salariais.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

## JUSTIFICAÇÃO

Em virtude da grave crise que assola a economia nacional, tendo como corolários o achatamento salarial, a depreciação vertiginosa do poder de compra da moeda e o flagelo do desemprego, contam-se aos milhares os mutuários da Caixa Econômica Federal e demais entidades

120

vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação que se encontram em atraso no pagamento das prestações mensais devidas.

Como proposta de solução dessa questão, que atormenta a tantos brasileiros, preconizo, nesta proposição, que, no prazo de cento e vinte dias, as instituições do SFH negociarão com os mutuários em débito as parcelas vencidas, que deverão ser pagas ao final do prazo de amortização.

Em se tratando de medida de justiça, tenho a plena convicção de que a iniciativa haverá de merecer acolhimento.

Sala das sessões, em 29 de outubro de 1991.

Deputado JACKSON PEREIRA

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 2.105/91**

Nos termos do art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 19, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 14/04/92, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 24 de abril de 1992.

RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA

Secretário

*PARCELA DA*

## COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

**I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 2.105, de 1991, de autoria do Deputado JACKSON PEREIRA, propõe que as entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, em um prazo de 120 dias, renegociem com seus mutuários os débitos em atraso, relativos às prestações de moradias adquiridas pelo Sistema.

Prevê, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente ao final do prazo contratual original, não podendo ser debitadas à conta do Fundo de Compensação das Variações Salariais.

Em sua justificação, o ilustre autor alega que a crise da economia nacional levou ao acúmulo de atrasos no pagamento das prestações devidas ao Sistema Financeiro da Habitação pelos seus mutuários, devido ao desemprego e a defasagem salarial. Com o presente Projeto de Lei, pretende dar uma solução para estes problemas.

É o relatório.

**II - VOTO DO RELATOR**

O Sistema Financeiro da Habitação - SFH teve origem em 1964, através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto do mesmo ano, que "Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências".

Os recursos aplicados pelo SFH originam-se de duas fontes principais:

- recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, que constituem, ainda, a parcela mais significativa;

- depósitos em caderneta de poupança, dos quais uma parcela é destinada ao SFH.

Desde sua criação, o SFH financiou a aquisição de cerca de 5 milhões de residências, sendo que destas menos de um terço, ou cerca de 1,5 milhão, foram destinadas a populações consideradas de baixa renda. Uma parcela considerável de mutuários do SFH está,



hoje, inadimplente para com o sistema, devido às injunções da política salarial, à crise econômica e outros fatores alheios à sua vontade. A realidade econômica do País assinala que esses mutuários inadimplentes nunca terão condições de regularizarem sua situação, a não ser mediante renegociação de débitos que não sobrecarregue sua atual - e já precária - capacidade de pagamento.

Os recursos do FGTS, que constituem a maior parcela dos financiamentos em débito, são atualmente administrados pela Caixa Econômica Federal, sob diretrizes estabelecidas pelo CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO. Este Conselho Curador, instituído pela Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, é integrado por três representantes dos empregados, três representantes dos empregadores e um representante de cada uma das entidades: Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento; Ministério do Trabalho; Ministério da Ação Social; Caixa Econômica Federal; e Banco Central do Brasil.

O Conselho Curador do FGTS tem atuado no sentido de estabelecer algumas regras básicas para a renegociação de débitos em atraso para com o Sistema Financeiro da Habitação, necessárias para a defesa dos recursos do FGTS que são, em última análise, patrimônio do trabalhador brasileiro. Assim, qualquer sistema de renegociação de débitos em atraso para com o SFH, deve levar em conta a preservação desse fundo. Com base nesse princípio, elaboramos a emenda anexa, a qual, mantendo as intenções do projeto original, o adequa à necessidade de preservação dos recursos do FGTS e à atuação de seu Conselho Curador.

Pela repercussão positiva que terá, regularizando, sem onerar os cofres públicos, a situação de milhares de brasileiros, mutuários de Sistema Financeiro da Habitação, não temos dúvida quanto ao mérito do presente projeto de lei, no que tange aos interesses do consumidor. Por esta razão e com base em nossa análise, encaminhamos nosso voto pela aprovação, quanto ao mérito, do Projeto de lei nº 2.105, de 1991, com a emenda anexa.

Sala da Comissão, em 21 de julho de 1992.

Deputado FERNANDO DINIZ

Relator

**EMENDA OFERECIDA PELO RELATOR****EMENDA**

Acrescente-se ao art. 1º o seguinte parágrafo 1º, mantendo-se e renumerando-se o seu parágrafo único.

"§ 1º As renegociações de débitos a que se refere o caput deste artigo devem subordinar-se às resoluções pertinentes do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS".

Sala da Comissão, em 21 de julho de 1992.

Deputado **FERNANDO DINIZ**

Relator

**III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, APROVOU, por unanimidade o Projeto de Lei nº 2.105/91, com emenda, nos termos do Parecer do Relator.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Paulo de Almeida, Presidente, Onaireves Moura, 1º Vice-Presidente; César Bandeira, Munhoz da Rocha, Antonio Morimoto, Nilmário Miranda, Fernando Carrion, Antônio Bárbara, Telmo Kirst, Jairo Azi, Romel Anísio, Mauro Miranda, Pedro Irujo, Vitorio Mediolli, Alacid Nunes, Etevalda G. de Menezes, Mário Martins, Ernesto Gradella, José

Reinaldo, Efraim Moraes, Luiz Pontes, Jairo Carneiro, Simão Sessim, Francisco Diógenes, Osvaldo Reis, Carlos Santana, Lael Varella e Francisco Rodrigues.

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992

  
Deputado PAULO DE ALMEIDA  
Presidente

  
Deputado FERNANDO DINIZ  
Relator

**PROJETO DE LEI Nº 2.152, DE 1991  
(DO SR. JACKSON PEREIRA)**

Disciplina a responsabilidade da construtora quanto ao reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O CONGRESSO NACIONAL decreta :

Art. 1º As construtoras de obras financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação respondem pela entrega da moradia contratada, com "habite-se", no prazo determinado no respectivo contrato, e pelo cumprimento das multas contratuais previstas, quando não cumpriam, no prazo prefixado, os reparos ordenados pela fiscalização.

Parágrafo Único. São condições indispensáveis, as construções no "caput" deste artigo :

I - nenhum cômodo terá menos de quatro metros quadrados de área, nem o pé direito respectivo será inferior a dois metros e vinte centímetros;

II - as aberturas para aeração terão um metro quadrado, pelo menos, para quatro metros lineares de parede aberta para o exterior, ou fração proporcional;

III - permite-se que o banheiro da área de serviço, com janela para o exterior, tenha um e meio metro quadrado;

IV - na zona urbana, todos os cômodos da habitação construída dentro das finalidades desta lei serão estucados e pintados internamente, exigidos reboco e pintura externa;

V - os serviços de água e esgoto serão abastecidos por uma caixa de água de pelo menos trezentos litros;

VI - a entidade financiadora não aceitará o "hite-se" quando, além de todas as condições anteriores, não se fizer a ligação elétrica à rede urbana e o encanamento aos condutos externos de água e esgoto.

Art. 2º A infração de qualquer norma do artigo anterior deverá ser corrigida dentro de 60 (sessenta dias), importando a ocorrência na aplicação de multa equivalente a dez por cento do contrato, sem prejuízo da ação judicial cabível por perdas e danos.

Art. 3º As construtoras são responsáveis, pelo prazo de 05 (cinco) anos, por problemas decorrentes de erros de construção.

Art. 4º Dentro de 120 (cento e vinte) dias esta lei será regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

### J U S T I F I C A Ç Ã O

Em sua edição de 21 de agosto último, à página 106, a revista "Veja" divulgou uma reportagem, tendo, como título, "Prancheta Selvagem" e, como subtítulo, "as filas da COHAB vão até o ano 2091, mas os brasileiros de baixa renda raramente moraram em casas tão ruins".

Na verdade, a partir da criação do extinto BNH, o padrão de segurança e conforto das habitações operárias entrou em célere decadência no Brasil.

Quem percorre, hoje, a Rua Visconde de Suaçuna, por exemplo, no Recife, não reconhece, em muitas casas do seu lado ímpar, hoje habitadas pela burguesia local, a origem de tais construções: uma vila operária da TSAP, da família Pessoa de Queiroz, construída na década de trinta - casas com três quartos, sala, banheiro, cozinha, mais de sessenta metros quadrados, estucadas e cobertas de telhas - posteriormente vendida pela fábrica e remodelada pelos novos ocupantes.

O mesmo acontecia com a Fábrica Bangu, tecelagem do Rio de Janeiro, e várias empresas de São Paulo, da Bahia ou Ceará.

As usinas de açúcar fluminenses, paulistas e nordestinas ainda mostram relíquias desse tempo em que o patrão, principalmente industrial, sabia da importância da moradia e da economia de transporte para o seu operariado.

Hoje, um serviço do Estado consente que firmas construtoras entreguem, com "habite-se" conseguido não se sabe como, aos futuros residentes, conjuntos e apartamentos inabitáveis e quase sempre de arquitetura incompleta e de péssimo gosto.

A VEJA denuncia :

"O grande problema dos conjuntos habitacionais é a falta de arquitetura em sua construção, ou a existência de arquitetos trabalhando sob constrangimento."

No depoimento que prestou aquele órgão de imprensa, o arquiteto paulista Joaquim Guedes, "com a autoridade de quem já projetou cidades inteiras", adverte :

"Mais do que lugares para morar, as casas populares brasileiras são peças publicitárias que as autoridades gostam de incluir em suas biografias. Adoram encerrar o mandato com o cofre cheio de contribuições de empreiteiros e números fabulosos em matéria de realizações, ainda que, pouco tempo depois, suas obras venham a baixo."

Quando desmoronam, quase sempre há corpos humanos esfaqueados sob os escombros, operários que tiveram a desdita de serem beneficiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Tais as razões do presente projeto, que desejamos seja aperfeiçoada pelos órgãos técnicos competentes, para a favorável apreciação do augusto Plenário.

Sala das Sessões, em 31 de outubro de 1991.

Deputado JACKSON PEREIRA

**PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992****(Do Sr. Nilton Baiano)**

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991).

**O CONGRESSO NACIONAL decreta:**

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 2º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse o limite de 2.000 Valores de Referência de Financiamento (VRF)".

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

**J U S T I F I C A Ç Ã O**

Nosso propósito é o de facilitar e regularizar a aquisição de imóveis financiados pelo SFH. Em função do achatamento salarial observado a partir do início dos anos 80, verifica-se uma dificuldade dos novos adquirentes em arcar com as condições e encargos do refinanciamento. Assim, existe um grande número de transferência de imóveis sem a devida regularização junto aos agentes financeiros.

A Lei nº 8.004 representa um avanço importante, ao permitir a transferência de financiamento mediante a simples substituição do devedor no contrato. Entretanto, os limites fi-

xados para tal benefício são muito baixos, especialmente em relação aos contratos antigos, uma vez que o teto de financiamento do SFH era então 3.500 UPC. Dessa forma, propomos a elevação do limite mencionado para 2.000 VRF, para todos os contratos.

Sala das Sessões, em 25/02/92

Deputado NILTON BAIANO

*Nilton Baiano*

**LEI N. 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. 2.º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I — contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 (setecentos e cinquenta) Valores de Referência de Financiamento — VRF (artigo 4.º);

II — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 (mil e cem) VRF;

III — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 (mil e quinhentos) VRF.

**PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992**

(Do Sr. Walter Nory)

Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Uma parcela equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pelo Governo da União com a privatização das empre



sas estatais será destinada ao Sistema Financeiro da Habitação, por crédito ao Fundo de Compensação das Variações Salariais.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Révogam-se as disposições em contrário.

### J U S T I F I C A Ç Ã O

Há uma perspectiva inevitável de insolvência do Sistema Financeiro da Habitação, detectada e demonstrada tecnicamente pelos estudos econômico-financeiro já repetidamente efetuados.

Somente o aporte de novos recursos contribuirá para contornar o colapso do sistema.

Esse verdadeiro "rombo" é devido ao Plano de Equivalência Salarial. O Governo cobrou um determinado coeficiente dos mutuários para fazer face à diferença entre as taxas cobradas pelos agentes financeiros e os ajustes determinados legalmente e pagos pelos mutuários. Como o coeficiente foi mal calculado, isso gerou um "rombo" da ordem de US\$20 bilhões. Essa é outra responsabilidade do Governo, que errou, e não dos mutuários, que pagam integralmente suas prestações.

Mas ao invés de assumir sua responsabilidade, o Governo já tentou, por meio de Medida Provisória, cobrar essa diferença do mutuário, como pretensão ganho de capital, obrigando-o a pagar a diferença ao final do contrato, em cinco anos, com o que não concordamos. Assim, a Medida acabou sendo rejeitada pelo PMDB. Hoje o Governo volta à carga no Emendão, querendo subtrair dos mutuários essa diferença.

Não consideramos justo que os mutuários arquem com as responsabilidades de um erro que não foi deles.

Mas o Governo tem como superar isso, utilizando os recursos obtidos com as privatizações de estatais, destinando a metade desses recursos a esse fim, além de outras fontes que vierem a ser identificadas, no interesse da população em geral.

Sala das Sessões, em 24 de Março de 1992.



Deputado WALTER NORY

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 2.641/92**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 19, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 15/06/92, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 23 de junho de 1992.



RONALDO DE OLIVEIRA MORONHA  
Secretário

## PROJETO DE LEI Nº 2.660-A, DE 1992

(Do Sr. Jurandyr Paixão)

Acréscenta dispositivo à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

### SUMÁRIO

- I - Proposição inicial
- II - Proposição apensada: nº 2.799/92
- III - Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior
  - termo de recebimento de emendas
  - parecer do relator
  - parecer da comissão

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art.1º- O art.23 da Lei nº 8177, de 1º de março de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º.

"§ 4º- Em nenhuma hipótese o valor total de cada prestação poderá exceder a quinze por cento (15%) da renda líquida mensal do mutuário."

Art.2º- Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

### J U S T I F I C A Ç Ã O

A atual política econômica extremamente recessiva, adotada pelo governo nos últimos têmpos, tem causado uma série de consequências negativas ao País. dentre elas se destaca a mais grave: o sensível empobrecimento da sempre sofrida classe assalariada.

A perda do poder aquisitivo dos salarios é um fato irrefutável e pode ser facilmente demonstrado até mesmo pela simples observação da mudança radical de hábitos do povo brasileiro.

O jornal "Correio Braziliense" em sua edição do dia vinte e três do corrente, nos dá notícia de que o brasileiro está deixando de adquirir determinados produtos que, até algum tempo atrás, eram considerados indispensáveis, como por exemplo, os artigos de vestuário. A tendência tem sido sentida de forma contundente pela indústria têxtil que, somente no mês de fevereiro próximo passado, registrou cento e oitenta e três lôuças apenas em São Paulo e Rio de Janeiro.

Por outro lado, constatou-se um acentuado aumento no consumo de mortadelas mais populares, conforme informam os grupos Sadia e Perdigão, caracterizando, dessa forma, mais evidência do achatamento salarial que aflige o assalariado brasileiro.

Pesquisa realizada pelo Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Sócio-Econômico -

Dieese- com setenta e cinco categorias profissionais, confirma uma perda salarial de sessenta a setenta por cento do poder aquisitivo que tinham em março de 1990.

Os aumentos reais e constantes das tarifas públicas em geral têm contribuído decisivamente para agravar ainda mais a situação de penúria ora vigente, que impede a grande maioria de saldar seus compromissos mensais

Por essa razão tem se registrado um alto índice de inadimplência nas prestações de contratos celebrados com entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, ou seja, da prestação da casa própria, cujo valor compromete, atualmente, trinta por cento da renda do mutuário.

Esse limite percentual adotado pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação teve por base idêntica percentagem prevista na equação do salário mínimo, onde o fator habitação está fixado em trinta por cento. No entanto, a atual situação econômica do País tem determinado um desequilíbrio nessa equação à vista da elevação do custo de fatores como alimentação, transporte, educação e, também, habitação, tornando insipiente a capacidade aquisitiva correspondente.

Dessa forma, não se justifica mais a fixação do limite de trinta por cento relativa ao comprometimento salarial no tocante às prestações do Sistema Financeiro de Habitação.

Daí a iniciativa do presente Projeto de lei voltado para o sentido de reduzir aquela relação percentual, fixando-a em quinze por cento da renda líquida mensal do mutuário, como medida inconfundível de realização da justiça social.

Sala das Sessões, em 26.03.92

Deputado JURANDYR PAIXAO

LEI nº 8.177, de 01 de março de 1991.

Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**  
Faz saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

Art. 23 - A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do 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:

I - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia primeiro de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

II - do índice correspondente ao 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 fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 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, quando conhecido.

## PROJETO DE LEI Nº 2.799, DE 1992

(Do Sr. Victor Faccioni)

Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991, limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992).

O CONGRESSO NACIONAL Decreta:

Art. 1º - O Art. 24, caput, da Lei nº 8177, de 07 de maio de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24 Aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação mensal na renda atual não excederá aos seguintes limites:

I - até 10% (dez por cento) para renda de até 3 (três) salários mínimos mensais;

II - até 15% (quinze por cento) para renda acima de 3 (três) e até 7 (sete) salários mínimos mensais;

III - até 20% (vinte por cento) para renda acima de 7 (sete) e até 15 (quinze) salários mínimos mensais;

IV - até 25% (vinte e cinco por cento) para renda acima de 15 (quinze) e até 25 (vinte e cinco) salários mínimos mensais;

V - até 30% (trinta por cento) para renda acima de 25 (vinte e cinco) salários mínimos mensais."

.....

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em de de 1992.

Deputado VICTOR FACCIONI

J U S T I F I C A Ç Ã O

Os mutuários do Sistema Financeiro da Habitação defrontam-se com dificuldades para cumprir seus compromissos junto aos agentes financeiros. Esta situação existe desde a década passada, quando o salário real entrou em declínio. Esta situação vigora desde a década passada, quando iniciou-se o processo de declínio do salário real. No período, ocorreram diversas tentativas para redução da defasagem entre os reajustes salariais e os das prestações. Entretanto, o SFH não pode prescindir de normas estáveis.

O problema é grave atualmente. A taxa de inadimplência aproxima-se de 40% e o salário mínimo, nos meses de reajuste, mal atinge a US\$ 100. Desta forma, o nosso propósito é o estabelecimento de uma norma permanente sobre o comprometimento da renda

Nossa proposição constitui-se, na realidade, em atualização do PL nº 1298, por nós apresentado em 1983, quando a economia brasileira encontrava-se na auge de uma recessão. Aquele projeto, aprovado nesta Casa, e reenumerado para 236, de 1984, recebeu parecer favorável da então Comissão de Economia do Senado Federal.

Portanto, solicitamos o apoio dos Nobres Colegas à nossa proposição que, premida pela situação aflitiva dos mutuários, restabelece os termos do PL nº 236, de 1984, deste Casa.

Sala das Sessões, em        de        de 1992.

Deputado -VICTOR FACCIONI

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CDI"**

LEI Nº 8.177, DE 1º DE MARÇO 1991 (\*)

*Estabelece regras para a desindexação  
da economia e da outras providências.*

.....

Art. 24. Aos mutuários com contratos vinculados ao PES CP, firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na apli-



cação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não excederá a relação prestação renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 2.660/92**

Nos termos do art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 19, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 15/06/92, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 23 de junho de 1992.

  
 RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA  
 Secretário

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES,**  
**DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

**I - RELATÓRIO**

Coube a nós a análise do mérito do projeto de lei em epígrafe, de autoria do ilustre Deputado Jurandir Paixão, que acresce ao art. 23 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, o § 4º, estabelecendo que em nenhuma hipótese o valor da prestação do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação poderá exceder ao correspondente a 15% de sua renda mensal.

Na Justificação à proposição, expõe o Autor o problema da perda do poder aquisitivo dos assalariados brasileiros, que está originando um alto índice de inadimplência nas prestações de contratos celebrados com entidades integrantes do SFH. Lembra que o limite percentual adotado por estas entidades equivale atualmente a 30% da renda do mutuário. Esse limite, explica ainda, "teve por base idêntica percentagem prevista na equação do salário mínimo, onde o fator habitação está fixado em trinta por cento".

Cabe, por fim, ressaltarmos que o art. 23 da Lei nº 8.177/91 estabelece que:

"Art. 23. A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, serão reajustados em função da data base para a respectiva revisão salarial, mediante a aplicação:

I - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no primeiro dia de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

II - do índice correspondente ao 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 fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 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 da categoria profissional, quando conhecido."

É este o nosso relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

A política econômica nos últimos anos tem levado, de fato, ao grande empobrecimento da classe assalariada, conforme coloca o ilustre Autor da proposição em análise. A década de 80 marcou-se pelo recrudescimento dos indicadores de pobreza no País, qualquer que seja a ótica adotada. Em paralelo, verificou-se no período uma marcada passividade das políticas públicas na área social. Certamente há fundamento na afirmação que tal situação tem originado um alto índice de inadimplência nas prestações de contratos celebrados com entidades do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Questionamos, no entanto, a validade da iniciativa de reduzir-se a relação percentual relativa ao comprometimento salarial no tocante às prestações do SFH. Explicaremos o porquê.

O SFH, é fato notório, concentrou historicamente as suas aplicações nas faixas da população de renda média e, até mesmo, alta. Das quase cinco milhões de unidades cuja produção e/ou aquisição foi patrocinada por esse sistema, apenas 25% acabaram destinadas a famílias com renda de até 5 salários mínimos. A base da pirâmide social foi muito pouco atendida pelos mecanismos do SFH.

Ao efetivar-se a redução proposta pelo projeto de lei em análise, estar-se-ia no nosso entender:

- beneficiando, em grande parte, uma parcela da população que tem como continuar arcando com a faixa de comprometimento atual de 30%, haja vista a concentração de financiamentos nas faixas de renda média, aqui já referida;

- desviando recursos para subsidiar tal faixa da população, em detrimento de aplicações em programas voltados verdadeiramente para a habitação de interesse social;

- comprometendo ainda mais a já precária situação do SFH.

A solução do problema de inadimplência com o SFH não pode passar, em nossa avaliação, por soluções como a proposta pelo Projeto de Lei nº 2.660, de

1992. Votamos, pois, pela rejeição da proposição e do Projeto de Lei nº 2.799/92, em apenso.

Sala da Comissão, em 08/10/92.

  
Deputado Nilmário Miranda  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, REJEITOU, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 2.660/92 e o de nº 2.799/92, apensado, nos termos do Parecer do Relator. O Deputado Ernesto Gradella absteve-se de votar.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Paulo de Almeida, Presidente, Onaireves Moura, 1º Vice-Presidente, César Bandeira, Munhoz da Rocha, Antônio Morimoto, Nilmário Miranda, Fernando Carrion, Antônio Bárbara, Telmo Kirst, Jairo Azi, Romel Anísio, Mauro Miranda, Pedro Irujo, Vitorio Medioli, Alacid Nunes, Etevalda G. de Menezes, Mário Martins, Ernesto Gradella, José Reinaldo, Efraim Moraes, Luiz Pontes, Jairo Carneiro, Simão Sessim, Francisco Diógenes, Osvaldo Reis, Carlos Santana, Lael Varella e Francisco Rodrigues.

Sala da Comissão, em 21 de outubro de 1992.

  
Deputado NILMÁRIO MIRANDA  
Relator

### PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992 (Do Sr. Paulo Palm)

Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.  
(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991).

O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:

Art. 1º Os contratos firmados no âmbito do SFH, serão regidos pelo princípio de equivalência salarial.

**142**

§ 1º - Em nenhuma hipótese a prestação do mutuário do S.F.H. ultrapassará 20% do seu salário contratual.

§ 2º - Caberá ao empregador informar, semestralmente, a variação percentual do reajuste pago ao mutuário empregado, ou sempre que o agente financeiro solicitar.

§ 3º - É garantida a imutabilidade da cláusula e condições do contrato mantido junto ao S.F.H. em caso de transferência de titularidade, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel também financiado pelo S.F.H.

Art. 2º A periodicidade dos reajustes das prestações dos financiamentos do S.F.H. será semestral.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICATIVA

Senhoras e Sres. Deputados, este projeto visa assegurar de fato ao mutuário, o princípio da Equivalência Salarial

Principalmente devido a alta rotatividade de mão de obra nas empresas do País.

Com o desemprego, milhares de trabalhadores acabam não tendo um mesmo reajuste da categoria da poupança ou mesmo da TR, como é feito hoje, pelo agente financeiro.

Com isso milhares de trabalhadores acabam perdendo a casa própria, pois as prestações acabam sendo maiores que os seus próprios salários.

Visamos também com o presente projeto ,fazer com que o m pregador comunique o agente financeiro , toda a vez que o trabalhador tiver aumento de salário.Assim fazendo estaremos evitando que o Agente Financeiro aumente de forma indiscriminada o valor das prestações, evitando portanto que o trabalhador tenha que primeiro tenha que pagar , para depois pedir revisão dos índices aplicados.

Sala das Sessões

1992

Dep. Fed. Paulo Paim

PT/RS

**PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992**  
**(Do Sr. José Genoino)**

Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das pretações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Os adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade contratual, que comprovadamente se encontrarem desempregados ou em estado de invalidez temporária, poderão transferir o pagamento das prestações que se vencerem no período que perdurar a situação de desemprego ou invalidez.

§ 1º - Para se beneficiar do disposto no "caput" deste artigo, o mutuário deverá comprovar a situação de desemprego ou de invalidez temporária, junto ao agente financeiro.

§ 2º - As prestações que se vencerem no período de desemprego ou invalidez temporária, serão pagas no final do prazo contratual, corrigidas nos termos das demais prestações do contrato.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICATIVA

O objetivo do presente Projeto de Lei é o de garantir a solvência dos mutuários do SFH que, em função do desemprego ou invalidez temporária, se encontram impossibilitados de pagar as prestações.

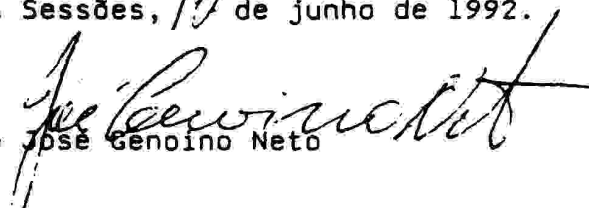
Os atrasos nos pagamentos decorrentes destas situações podem tornar-se irreversíveis, tornando inadimplente mutuários que efetivamente têm capacidade de pagamento.

Para evitar flagrante injustiça, apresentamos o Projeto de Lei em tela, que prevê a transferência do pagamento das prestações que se vencerem no período que perdurar a situação de desemprego ou invalidez temporária, para o final do contrato.

Acreditamos estar dando um passo significativo na perspectiva de garantir a aquisição da casa própria por parte da população e esperamos a apreciação e aprovação deste Projeto de Lei o mais rapidamente possível, devido à urgência que a matéria requer.

Sala das Sessões, 19 de junho de 1992.

Deputado José Genoino Neto  
PT-SP



## **PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992**

**(Do Sr. José Genoíno)**

Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário, e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Os contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, serão revisados quando do advento da aposentadoria do mutuário, a fim de adaptá-lo aos critérios de reajuste se seus proventos.

Art. 2º - O reajuste das prestações, bem como a atualização do saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário, deverão acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

Art. 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

### **JUSTIFICATIVA**

O presente Projeto de Lei visa garantir a adimplência dos mutuários que em virtude de sua aposentadoria, geralmente, têm seus ganhos reduzidos.

A sistemática vigente só prevê a revisão na data do dissídio coletivo da categoria em que o mutuário estava em



146

quadrado, e , muitas vezes, a demora na revisão causa muitos transtornos aos mutuários que se aposentam, pois as prestações nesse tempo, continuam a ser reajustadas pelos índices de reajuste da categoria profissional e, seus proventos, na maioria das vezes, não têm esses mesmos índices.

Sala das Sessões, 10 de junho de 1992

Deputado José Genoino Neto - PT-SP



**PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992  
(DO SR. JOSÉ LUIZ MAIA)**

Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

**SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior:  
- emenda apresentada na Comissão  
- termo de recebimento de emendas

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal conterá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores.

§ 1º - O agente financeiro exigirá, para liberação do financiamento, prévia apresentação do projeto original, cumprindo o disposto no caput deste artigo.

§ 2º - A responsabilidade pela administração e manutenção da referida área é do Condomínio do conjunto habitacional.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

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

A especulação imobiliária acabou com a área de lazer de grande parte das crianças do Brasil. Seus espaços foram invadidos por gigantescos conjuntos habitacionais, verdadeiros monstros de concretos, que as aprisionam ainda mais.

A violência que hoje assola este País coloca nossos filhos em verdadeiras "prisões domiciliares". Elas vivem cercadas de grades, cães e vigilância armada, cada vez mais vítimas do processo de massificação produzido por culturas individuais alienígenas como os videogames. Nossas crianças precisam de vida esportiva. Esporte é saúde. Vamos incentivar a prática do esporte.

148

te amador em todo o País, pois assim formaremos gerações mais saudáveis física e mentalmente.

Sala das Sessões, em 12 de agosto de 1992

Deputado JOSÉ LUIZ MAIA

EMENDA Nº

001/92

PROJETO DE LEI Nº

3.128 / 92

CLASSIFICAÇÃO

☐ SUPRESSIVA

☐ SUBSTITUTIVA

☐ ADITIVA DE

☐ AGLOMERATIVA

☐ MODIFICATIVA

COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

DEPUTADO JOSÉ FORTUNATI

AUTOR

PARTIDO  
PT

UF  
RS

PÁGINA

1 / 2

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dá-se ao artigo 1º do Projeto de Lei nº 3.128 de 1992, a seguinte redação:

" Art. 1º - Todo loteamento para mais de 200 famílias financiado pelo Governo Federal, conterá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores. "

#### JUSTIFICAÇÃO

Apresentamos, nesta emenda duas modificações que consideramos de expressiva relevância para melhorarmos a aplicabilidade desta legislação.

Preliminarmente gostaríamos de salientar que tal legislação terá alguns empecilhos para sua implementação, pois não considera em seu bojo a heterogeneidade das realidades concretas das cidades brasileiras. Para ilustrar esta afirmação gostaríamos de montar um cenário com atores conhecidos: O Departamento de Habitação da Cidade de Porto Alegre decide construir um loteamento próximo ao Parque da Harmonia. Com certeza se faria desnecessário a construção de aparelhos em tela no projeto por, o Parque citado possuir grande número de espaços para a prática de esporte coletivo. Portanto, consideramos que tal legislação deveria ter a iniciativa no âmbito da municipalidade, por estar esta mais próxima a realidade. Também gostaríamos de citar a Lei nº 6.766/79 que no seu § 1º, Inciso IV do art. 4º, estipula o percentual de 35% do loteamento para áreas públicas.

Apresentadas estas considerações de caráter geral gostaríamos de passar a justificação das modificações por nós apresentadas.

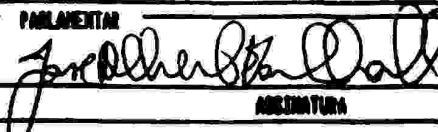
A primeira modificação diz respeito ao termo conjuntos habitacionais, que entendemos ser mais amplo e usual a utilização de loteamentos, por este absorver um conceito mais amplo de habitação, saindo da vala comum de casas e passando a incluir, também, os lotes urbanizados e que não contem com a casa propriamente dita.

A segunda modificação que propomos diz respeito ao tamanho dos loteamentos. Não conseguimos admitir que um loteamento que conte com poucos moradores tenha seu custo final elevado por conta de uma área que ficaria ociosa. Por isto trabalhamos com um loteamento para mais de duzentas famílias, número que consideramos ideal para que a demanda por tais aparelhos urbanos justifique a elevação do custo da moradia, elemento de subsistência tão caro em nossos dias.

03 / 11 / 92

DATA

PARLAMENTAR




ASSINATURA

150

**COMISSÃO DE VIAÇÃO E TRANSPORTES, DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 3.128/92**

Nos termos do art. 119, **caput**, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 19, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 27/10/92, por cinco sessões, tendo, ao seu término, este Órgão Técnico recebido 01 emenda.

Sala da Comissão, em 04 de novembro de 1992.

  
 RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA  
 Secretário

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**  
**PROJETO DE LEI Nº 3.128/92**

Nos termos do art. 119, **caput**, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11.05.93, por 5 sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 19 de maio de 1993

  
 ESTEVAM DOS SANTOS SILVA  
 Secretário

## PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992

(Do Sr. Odelmo Leão)

Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os contratos de financiamento habitacional firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação a partir de 1º de janeiro de 1988, mediante solicitação do mutuário, serão obrigatoriamente repactuados nas condições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. Serão beneficiados com a repactuação referida no caput deste artigo os mutuários que comprovem renda familiar inferior a 5 (cinco) salários-mínimos.

Art. 2º As novas condições contratuais do mútuo serão ajustadas de forma que seja de, no máximo, 10% (dez por cento) o comprometimento da renda familiar do mutuário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, comprometimento da renda é a relação percentual entre a primeira prestação do contrato após a repactuação, incluídos os valores acessórios, e a renda familiar bruta comprovada pelo mutuário.

§ 2º Para ajustar o contrato de mútuo ao disposto no caput, o Agente Financeiro poderá prorrogar o prazo de pagamento em até a metade do prazo do contrato inicial.

Art. 3º Os reajustes das prestações dos contratos obedecerão ao intervalo mínimo de 6 (seis) meses, não excedendo o limite estipulado no art. 2º.

Art. 4º Os recursos necessários ao cumprimento do disposto nos artigos anteriores serão suportados em 50% (cinquenta por cento) pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais e o restante pelos Agentes Financeiros, que poderão diferi-los em 5 (cinco) anos.

Art. 5º O Governo Federal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, providenciará para que seja retirada do preço das unidades habitacionais construídas sob a forma de conjunto habitacional destinado à população de baixa renda a parcela correspondente aos equipamentos urbanos, urbanização e redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica.

Art. 6º Os valores relacionados no artigo anterior serão repassados, sob a forma de financiamentos de mesmo prazo que o original:

I - ao Município onde se situe o conjunto habitacional, os valores relativos aos equipamentos comunitários e urbanização;

II - às concessionárias, os valores referentes às redes de abastecimento de água e energia elétrica.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta) dias contados da sua publicação.

Art. 8º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICAÇÃO

A proposição que ora apresento à apreciação desta Casa tem por finalidade corrigir graves distorções da política habitacional brasileira, que consistem no valor exorbitante das prestações pagas pela população de baixa renda em conjuntos habitacionais recentemente construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

Os imóveis, de tamanho exíguo, com área em torno de 30 m<sup>2</sup>, compostos basicamente do embrião de moradia, situados na periferia dos centros urbanos,

desprovidos de infra-estrutura econômica e social, não justificam os valores de financiamento e das prestações que são impostas aos seus ocupantes pelos Agentes Financeiros.

Freqüentemente a imprensa tem denunciado, em todo o Brasil, a situação de intranquilidade em que vivem estes mutuários, espoliados por prestações superiores a um salário-mínimo e, muitas vezes, superior à renda do ocupante.

É evidente o paradoxo destes programas habitacionais: simplesmente a população-alvo de sua atuação não pode arcar com o seu custo, tal é a desproporção dos valores em relação a sua renda. No financiamento ou na produção das unidades habitacionais existem custos incompatíveis e distorções que precisam ser contornadas para que se cumpra a finalidade social dos programas habitacionais.

Nos conjuntos, as unidades habitacionais são oneradas com o custo da urbanização, dos equipamentos sociais e das redes de abastecimento de água e energia elétrica. Tal prática constitui um absurdo, pois, o fornecimento desta infra-estrutura é finalidade precípua do Poder Público, que para este fim cobra impostos. Além disso, é socialmente injusto, uma vez que as obras já realizadas no contexto urbano não foram pagas por seus beneficiários diretos.

Outra evidência confirma a distorção: a larga superação do saldo devedor em relação ao valor físico (de mercado) do imóvel. Este fato aprisiona, vincula, em caráter permanente, o mutuário, pois, mesmo reconhecendo sua incapacidade financeira de continuar honrando o contrato, não pode transferi-lo a terceiros, mediante o recebimento do valor já aplicado. Resta-lhe tão-somente aguardar a execução judicial proposta pelo Agente Financeiro.

A situação destes mutuários não tem saída econômica, nem se resolverá com a salvaguarda dos valores financeiros dos contratos, pois é evidente a incapacidade financeira destas populações, agravadas, ainda, pela recessão e o desemprego que tem atingido muitas famílias.

O Estado não pode ser agiota do trabalhador. É necessária uma solução de caráter social para o problema e este é o objetivo deste projeto de lei: promover o ajustamento necessário para que as famílias atingidas possam de forma digna amortizar seus contratos habitacionais.



154

Diante do exposto, solicito a aprovação dos nobres Pares do Congresso para que esta proposta tenha acolhimento e celeridade em sua tramitação na Casa.

Sala das Sessões, em 4 DE NOVEMBRO 1992

Deputado EDELMO LEÃO

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 3.320/92

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 26/02/93, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 05 de março de 1993.

Maria Linda Magalhães  
Secretária

PROJETO DE LEI Nº 3.560, DE 1993  
(Do Sr. José Carlos Sabóia)

Estabeleça novas regras para o financiamento habitacional à população de baixa renda.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Subordinam-se ao disposto nesta lei os contratos de financiamento novos firmados com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, para aquisição de casa própria para a população de baixa renda.

§ 1º Para os efeitos desta lei, consideram-se como de baixa renda, os mutuários cuja renda bruta familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos.

§ 2º Aos mutuários que assinaram contratos de financiamento habitacional a partir de julho de 1987 a que, simultaneamente, atendam ao disposto no parágrafo anterior, é facultado optar pela repactuação de seus mutuados, a fim de adaptá-los ao regime desta lei.

Art. 2º Os financiamentos a que se refere o artigo anterior obedecerão necessariamente às seguintes condições:

I - valor máximo do financiamento de Cr\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de cruzeiros), em dezembro de 1992, corrigido mensalmente, a partir de janeiro de 1993, de acordo com a Taxa Referencial;

II - taxa máxima de juros aplicável aos financiamentos de 5% (cinco por cento) ao ano;

III - prazo mínimo de amortização de 25 anos e máximo de 30 anos;

IV - o valor da mensalidade, assim compreendida a soma de todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário em decorrência da operação, não excederá ao limite de 15% (quinze por cento) da renda familiar bruta do mutuário;

V - inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação;

VI - periodicidade do reajuste das prestações não inferior a 6 (seis) meses.

Art. 3º As diferenças mensais verificadas entre o valor da prestação calculado mediante a correção do saldo devedor pelo índice de correção aplicado ao recursos utilizados e o valor cobrado do mutuário na forma do disposto no art. 2º, inciso IV, serão suportadas pelo Tesouro Nacional.

Parágrafo Único. O Banco Central do Brasil intermediará o pagamento aos agentes financeiros, estabelecendo os mecanismos contábeis e financeiros necessários à sua efetivação, bem como fiscalizará a aplicação dos recursos.

Art. 4º As sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, caixas econômicas e bancos múltiplos autorizados a operar no Sistema Financeiro da Habitação destinarão obrigatoriamente 30% (trinta por cento) dos recursos captados em depósitos de poupança para aplicação nos financiamentos referidos no art. 1º.

§ 1º É facultado às instituições referidas no caput deste artigo alternativamente adquirirem Letras Hipotecárias emitidas pela Caixa Econômica Federal para o atendimento do percentual de aplicação.

§ 2º As Letras Imobiliárias de que trate o parágrafo anterior, além da correção monetária de acordo com a remuneração básica da caderneta de poupança livre, pagarão juros de 4% (quatro por cento) ao ano, e terão prazo mínimo de resgate de 3 (cinco anos).

Art. 5º Serão priorizados na concessão dos financiamentos os projetos que envolvam mutirão, auto-construção ou sejam conduzidos por Estados e Municípios, em que o Poder Público participe através da doação de terrenos, de materiais ou da construção de infra-estrutura urbana, com recursos orçamentários.

Parágrafo Único. Os valores decorrentes da participação do Poder Público serão rateados entre as unidades habitacionais beneficiadas, cujos preços finais serão deduzidos do valor unitário correspondente.

Art. 6º É facultado ao mutuário tomar sob sua responsabilidade a produção da moradia, contratando os recursos diretamente com o agente financeiro, desde que comprove possuir lote urbanizado e servido de, pelo menos, energia elétrica e água potável.

Art. 7º O Poder Executivo fará consignar anualmente, na proposta de Orçamento da União, a dotação necessária ao atendimento das despesas decorrentes desta lei.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias contados da sua publicação.

Art. 9º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICAÇÃO

O Sistema Financeiro da Habitação chegou a um impasse definitivo: a população-alvo dos programas sociais de habitação simplesmente não consegue adquirir as casas que ele produz. A realidade está à vista: milhares de casas prontas não encontram compradores pela simples razão de que não podem pagar seus preços, de que não conseguem pagar suas prestações. A política econômica aplicada ao País nos últimos três anos tem cobrado um alto preço da população mais pobre - inflação elevada, desemprego, salários comprimidos, tarifas públicas reajustadas acima da inflação. Toda esta sorte de privações tornou a casa própria inatingível ou relegada a uma prioridade menor. No entanto, é indiscutível o papel da habitação na sobrevivência e reprodução desta população e os efeitos positivos da habitação e do saneamento sobre sua saúde e bem-estar social.

O presente projeto visa a estabelecer novas regras para o financiamento da casa própria destinada à população de baixa renda, em bases que ela possa suportar, com o objetivo de resgatá-la das favelas, mocambos e da sub-habitação.

Não se trata de proposta nova, pois outro não era o objetivo do Sistema Financeiro da Habitação, instituído pela Lei nº 4.380/64. Infelizmente, o SFH desviou-se de seus objetivos sociais, priorizando as classes média e média alta na concessão de financiamentos. Estudos elaborados em 1984 demonstram que o SFH, até então, aplicara apenas 10% dos recursos captados no financiamento de famílias com até 3 salários-mínimos de renda familiar e 24%, no financiamento de famílias com até 3 salários-mínimos de renda familiar.

Para garantir a equivalência salarial, é proposto um mecanismo de subsídio à prestação, através do "resgate" mensal das posições devedoras dos contratos junto aos agentes financeiros. Esta forma de subsídio, além de ser dirigida a uma faixa de população definida e efetivamente carente, apresenta maior transparência orçamentária: a liquidação financeira dos déficits acontece mensalmente.

Que não se fale de paternalismo e assistencialismo para condenar a fórmula, pois, subsídio maior e indiscriminado tem sido concedido através do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais e de toda série de descontos no valor das prestações ocorridos durante a década de 80. Recentemente, foi permitida a liquidação antecipada dos contratos através do pagamento da metade do saldo devedor. Ou seja, quem foi beneficiado com prestação reduzida, agora tem desconto na liquidação do saldo devedor. Todo o esquema de subsídio adotado pelo SFH tem sido indiscriminado e regressivo - beneficia especialmente os mutuários de renda mais alta, cujos descontos são maiores e detém capacidade financeira para aproveitarem os descontos da liquidação antecipada.

Além disso, os investimentos em habitações dignas, dotadas de infra-estrutura e saneamento, tem apresentado excelentes retornos, pois, proporcionam aumentos de produtividade da mão-de-obra, economia nos gastos com saúde, elevação social e, também, a redução da marginalidade e dos conflitos de vizinhança.

A proposta constitui uma política compensatória para possibilitar às populações mais carentes atravessarem a atual conjuntura econômica, que lhes é extremamente desfavorável. Com a redução da inflação, o próprio mecanismo se encarregará de reduzir os aportes do Governo, tendo em vista que a correção salarial estará mais próxima da correção dos saldos devedores.

São priorizadas na proposta as ações locais que envolvam recursos estaduais ou municipais, principalmente aquelas em que a autoridade executiva participa, através da doação do terreno ou com recursos orçamentários, para a redução do custo final da habitação.

Além disso, ao mutuário de baixa renda que disponha de lote com infra-estrutura é facultada a contratação do financiamento diretamente com o agente financeiro, para que possa construir sua casa. Este dispositivo facilitará, aqueles que dispõem de lotes urbanizados, a produção de casa própria, dispensando-se dos custos indiretos dos conjuntos e dos lucros das construtoras, além de permitir a mobilização de familiares e amigos para a construção solidária.

Finalmente, esclarecemos que, ao par de propostas novas, o presente projeto incorpora dispositivos de diversas proposições em trâmite na duas Casas do Congresso e, como tal, sintetiza a determinação dos Colegas Parlamentares de oferecer solução ao aflitivo problema da habitação social.

Diante do exposto, solicitamos a colaboração dos nobres Pares do Congresso para que esta proposição mereça acolhimento nesta Casa.

Sala das Sessões, em 10 de fevereiro 1993  
Deputado JOSÉ CARLOS SABÓIA

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-Cedi"**

Lei N.º 4.380 / 64

"Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição de casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências".

O Presidente da República:

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

**CAPÍTULO I**

**Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada**

Art. 1.º — 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. 2.º — 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 (CAFE), das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

**DECRETO Nº 2.291, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1986**

*Extinção do Banco Nacional da Habitação — BNH e de outras providências.*

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 85, item II, da Constituição:

**D E C R E T A :**

Art. 1.º É extinto o Banco Nacional da Habitação — BNH, empresa pública de que trata a Lei nº 4.762, de 11 de dezembro de 1971, por incorporação à Caixa Econômica Federal (CEF).

§ 1.º A CEF sucede ao BNH em todos os seus direitos e obrigações, inclusive:

**PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992**

"(Dos Srs. Inocêncio Oliveira e Antônio Barbosa)"

**Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para Habitação.**

**(APENSE-SE AO PL 4.101/89)**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º As prestações mensais dos contratos de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação firmados no âmbito do Plano de Ação Imediata para Habitação, aprovado pela Resolução nº 18, de 28 de junho de 1990, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, relativos a unidades habitacionais com área construída de no máximo 30 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), não ultrapassarão o valor de Cr\$104.437,00 (cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e sete cruzeiros), valor correspondente ao mês de novembro de 1992.

Parágrafo Único. O valor, em cruzeiros, correspondente ao limite estabelecido neste artigo, será mensalmente corrigido pelo INPC — Índice Nacional de Preços ao Consumidor.

Art. 2.º Os prazos de término dos contratos enquadrados no disposto no artigo anterior serão prorrogados em até 10 (dez) anos, nos termos do que dispuser a regulamentação desta lei.

Art. 3.º O Poder Executivo regulamentará esta lei, no prazo de 60 (sessenta) dias da data de sua publicação.

Art. 4.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º Revogam-se as disposições em contrário.

**Justificação**

No início do Governo Collor, lançou-se com grande alvoroço o Plano de Ação Imediata para Habitação — PAIH, como uma ampla e efetiva ação nacional de estímulo à produção de moradias populares. O plano englobava atendimento em três modalidades programáticas: lotes urbanizados e cesta básica de materiais de construção, moradias populares e ação municipal para habitação popular.

Os resultados efetivos do PAIH deixaram muito a desejar. As distâncias entre as metas preconizadas e as ações realizadas demonstraram-se significativas. Mas os problemas não ficaram somente em unidades habitacionais não construídas. Há dados que demonstram importantes distorções na aplicação dos recursos.

Recebemos documentação de mutuários do Estado do Paraná, por exemplo, denunciando que para o mesmo tipo de moradia popular financiada no âmbito do PAIH, com a mesma época de contrato, as famílias pagam valores de prestações diferenciados. Para unidades de 27m<sup>2</sup>, são cobradas prestações mensais variando entre Cr\$200.000,00 e Cr\$1.000.000,00. Tais números são verdadeiramente absurdos: casas construídas pelo Governo do Paraná, com 48m<sup>2</sup>, têm suas prestações atreladas ao teto máximo de 20% do salário-mínimo.

Ao serem cobradas prestações tão altas para construções de tamanho tão reduzido, criou-se uma situação insustentável. A classe média, que poderia arcar com as prestações, não se interessou pelas habitações. Os menos favorecidos que se sujeitaram a morar em uma construção tão ínfima, não estão mais tendo condições de continuar pagando. Temos hoje uma grande inadimplência dos mutuários deste tipo de habitação construída pelo PAIH.

Visa o nosso projeto a sanar essa injustiça: paga-se absurdamente caro para morar mal. Ou, diante da impossibilidade de efetivarem-se os pagamentos, fica-se sujeito a ações judiciais ou mesmo à perda das moradias. Propomos a redução das prestações para o valor equivalente a 20% do salário mínimo, prorrogando-se o prazo de término dos contratos.

Contamos com o apoio de nossos ilustres pares para a aprovação de tão importante projeto de lei.

Sala das Sessões, 12 de novembro de 1992.  
Deputado Inocêncio Oliveira - Deputado Antônio Barbara.

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI**

**RESOLUÇÃO Nº 18, DE 28 DE JUNHO DE 1990**

O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, na forma dos arts. 5ª, 6ª e 7ª da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, resolve:

I - aprovar o Plano de Ação Imediata para Habitação, com vistas a propiciar o acesso de famílias de baixa renda (prioritariamente com renda de até cinco salários mínimos) a moradias de custo reduzido, estimulando ações que visem o desenvolvimento da comunidade e a melhoria da qualidade de vida da população;

II - o Plano de Ação Imediata para Habitação exigirá recursos da ordem de 140 (cento e quarenta) milhões de Valores de Referência de Financiamento - VRF, ou 77 (setenta e sete) bilhões de cruzeiros, a preços de abril de 1990, e tem como meta viabilizar o atendimento de 200.000 famílias, mediante a contratação de operações através das três modalidades programáticas seguintes:

a) lotes urbanizados e cesta básica de materiais de construção ou módulos pré-fabricados - com valor máximo de investimento por unidade de 500 VRF;

b) moradias populares - com valor máximo de investimento por unidade de 720 VRF; e

c) ação municipal para habitação popular - com valor máximo de investimento por unidade de 500 VRF;

III - os recursos para a execução dos programas citados no item II serão oriundos da modalidade PROHAP-OUTROS, da área de Habitação Popular, do Plano de Aplicações - FGTS/1990.64, constante do Anexo I da Resolução/FGTS nº 9, de 2º de fevereiro de 1990, com as alterações posteriores;

IV - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação. - Antônio Rogério Magri, Presidente.

(Of. nº 219/90)

**CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA  
DO TEMPO DE SERVIÇO**

**RESOLUÇÃO Nº 20, DE 31 DE JULHO DE 1990**

O Presidente do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, na forma do inciso VIII do art. 4ª do seu Regimento Interno - Resolução nº 3, de 11 de dezembro de 1989.

Considerando que o valor de investimento definido pela Resolução nº 17, passou a incorporar custos que não serão repassados ao mutuário final,

Considerando que esta alteração de conceito tornou imprópria a utilização do valor de investimento para a determinação de limites tributários para os programas do Plano de Ação Imediata para Habitação - PAIH, pois impede o enquadramento de projetos já viabilizados em regiões com custos de produção mais elevados,

Considerando que há diferença entre as duas Resoluções - nº 17 e nº 18 -, no estabelecimento de valores unitários máximos de referência para os Programas do PAIH, fato que está criando obstáculos operacionais ao enquadramento e à aprovação das operações,

Considerando que a urgência em dar andamento às operações de créditos decorrentes da aprovação do PAIH,

Decide, ad referendum do Conselho Curador, alterar os itens II, III e IV da Resolução nº 18 do Conselho Curador do FGTS, de 28 de junho de 1990, que passam a ter a seguinte redação:

"II - o Plano de Ação Imediata para Habitação exigirá recursos da ordem de 140 (cento e quarenta) milhões de Valores de Referência de Financiamento - VRF, ou 77 (setenta e sete) bilhões de cruzeiros, a preços de abril de 1990, e tem como meta viabilizar o atendimento de 200.000 famílias, mediante a contratação de operações das três programáticas seguintes:

a) lotes urbanizados e cestas básicas de materiais de construção ou módulos pré-fabricados - valor máximo de investimento por unidade de 500 VRF;

158

b) moradias populares - valor máximo de venda por unidade de 720 VRF; e

c) ação municipal para habitação popular - valor máximo de empréstimo por unidade de 500 VRF.

Parágrafo Único. Os valores de referência acima mencionados poderão ser acrescidos das despesas de legalização e comercialização das unidades.

III - os recursos para a execução dos programas citados no item II serão oriundos da modalidade PROMAP-OUTROS. FGT5/1990-94, constante do Anexo I da Resolução/FGT5 nº 9, de 28 de fevereiro de 1990.

IV - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições em contrário." - Antonio Rogério Magri, Presidente.

(Of. nº 266/90)

## COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI Nº 3.340/92

Nos termos do art. 119, caput, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 10, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11/05/93, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao substitutivo oferecido pelo relator.

Sala da Comissão, em 18 de maio de 1992.

*Maria Linda Magalhães*  
Maria Linda Magalhães  
Secretária

#### PROJETO DE LEI Nº 3.562, DE 1993 (DO SR. PAULO RAMOS)

Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O mutuário do <sup>Sistema</sup> financeiro da Habitação (SFH) pode promover, vender, prometer ceder, ceder, ceder ou de qualquer modo alienar o imóvel de que tenha a propriedade e es

ja hipotecado em favor de instituição financiadora do SFH, desde que comunique ao credor com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias e que a escritura seja lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da comunicação, na qual constará a menção ao ônus real e o nome da instituição financiadora do SFH.

Art. 2º O negócio jurídico realizado, mediante qualquer forma, instrumento particular ou escritura pública, independe do consentimento da instituição financiadora do SFH.

Art. 3º O imóvel continuará hipotecado em favor da instituição financiadora do SFH no grau constante da respectiva matrícula e a transferência dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, qualquer que tenha sido o valor primitivo e a época em que foi firmado, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, passando os recibos de quitação das prestações vincendas a serem emitidos pela instituição financiadora do SFH em nome do adquirente a qualquer título.

Art. 4º O adquirente a qualquer título do imóvel hipotecado em favor da instituição financiadora do SFH será o beneficiário do seguro obrigatório do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 5º São ineficazes as cláusulas dos contratos pactuados em qualquer época anteriormente à vigência desta Lei, vedativas de alienação de imóvel hipotecado, e a de execução da dívida hipotecária pelo tão só fundamento da alienação no curso do prazo do contrato.

Art. 6º Todas as promessas de venda, promessas de cessão e cessão e alienações efetuadas de qualquer modo, sob a forma pública ou particular, relativas a imóveis gravados em favor de instituição financiadora do SFH, celebrados entre o mutuário e o adquirente em qualquer época anterior à vigência desta Lei, sem a inter-

veniência da instituição financiadora do SFH são eficazes produzindo todos os efeitos de direito e serão regularizadas nos termos desta Lei, mediante simples requerimento do interessado junto à instituição financiadora do SFH.

Art. 7º Ficam restauradas as disposições dos arts. 292 e 293 da Lei 6.015, de 31.12.73 acrescentados pela Lei 6.941, de 14.09.81, naquilo que não contrarie as disposições desta lei.

Art. 8º Ficam revogadas as disposições da Lei 8.004 de 14.03. 1990 que contrariem as disposições desta Lei.

Art. 9º O Banco Central do Brasil baixará as instruções a serem observadas pelas instituições financiadoras do SHF e necessárias à fiel aplicação das disposições desta Lei.

Art. 10º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º Regogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICATIVAS

1- O presente Projeto de Lei visa ensejar, em última análise, que os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação- SFH possam, de qualquer modo, alinear os seus imóveis, independentemente do consentimento e interveniência da instituição financiadora do SFH, ficando mantidas as condições do contrato originário, ou seja, sem que haja alterações do contrato originário, ou seja, sem que haja alteração dos valores das prestações, salvo os reajustamentos contratuais, e mantido o restante do prazo do contrato.

2- Milhares de mutuários, devido às mais diversas razões, têm necessidade de alienar o seu imóvel, o esbarram na exigência da ins



tituições financiadoras do SFH de ser firmado outro contrato com o adquirente com novo valor da prestação e novo prazo contratual, o que inviabiliza a negociação.

Dai existirem milhares de contratos entre mutuários e adquirentes chamados "de gaveta", que não produzem os efeitos legais que deveriam produzir, em prejuízo dessas partes contratantes.

3- Frize-se que as transferências dos contratos de financiamentos almejados pela lei proposta, em nada prejudica as instituições financiadoras do SFH porque além de continuarem recebendo o restante das prestações vincendas os seus créditos estão garantidos pelas hipotecas sobre os imóveis.

4- Vigoravam as disposições dos art. 292 e 293 da Lei 6.015 de 01- 12- 73, acrescentadas pela lei 6.941, de 14.09.81 que permitam as lavraturas e registros de documentos particulares ou públicos tendo como objeto a transferência de financiamento sem a interveniência da instituição fiadora do SFH, mantidas as mesmas condições dos contratos originais.

5- Todavia, a Lei 8.004 de 14.03.90, criou uma série de requisitos para que as transferências pudessem se dar, inclusive com as interveniências das instituições financiadoras do SFH e mudança das condições contratuais, com visível prejuízo para os mutuários e adquirentes, daí a imperiosa necessidade de ser modificada essa situação.

6- Por isso, o Projeto ora apresentado procura afastar todos os impecilhos a que estão sujeitas as partes interessadas, sem prejudicar, repete-se as instituições financiadoras do SFH.

7- Por outro lado, regulou-se o direito do adquirente beneficiar-se do seguro obrigatório, cujo prêmio vinha sendo pago mutuário, vendedor ou cedente, pena de enriquecimento sem causa da companhia seguradora.



8- Ademais, o Projeto, na conformidade do disposto no§3º do art. 2º da Lei de Introdução ao Código Civil, Decreto-Lei 4.657, de 04-09-92, restaura as disposições dos antes mencionados arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, para evitar-se a incidência da regra jurídica de que a lei revogada, no caso, os mencionados arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, não se restaurariam por ter a lei revogadora, na espécie, a Lei 8.004/90 perdido a vigência por força da lei que se originar deste Projeto (art. 7º).

9- em consonância com a restauração pretendida dos art. 292 e 293 da Lei 6.015/73, o Projeto revoga as disposições contrárias emanadas da Lei 8.004/90 (art. 8º).

10- Para que possam ser regularizadas os centenas de situações existentes, o Projeto dispõe que ficam beneficiadas todas as alienações que foram celebradas em qualquer data anterior a vigência da lei, em que se venha transformar este Projeto (art. 6º).

11- Acreditamos que este Projeto irá de encontro ao desejo de milhares de brasileiros que se encontram nas situações nele previstas, por isso, temos certeza, terá o apoio dos Senhores congressistas.

  
DEPUTADO PAULO RAMOS

Sala das Sessões em, 1º de fevereiro de 1993.

## "LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

LEI N.º 6.015 — DE 11 DE DEZEMBRO  
DE 1973

*Dispõe sobre os registros públicos e  
de outras providências*

O Presidente da República

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

### TÍTULO II

*Do Registro Civil de Pessoas Naturais*

#### CAPÍTULO I

##### Disposições Gerais

Art. 2º. Serão registrados no registro civil de pessoas naturais:

- I — os nascimentos;
  - II — os casamentos;
  - III — os óbitos;
  - IV — as emancipações;
  - V — as interdições;
  - VI — as sentenças declaratórias de ausência;
  - VII — as opções de nacionalidade;
  - VIII — as sentenças que decretarem a legitimação adotiva.
- § 1º Serão averbados:
- I — as sentenças que decretarem a nulidade ou anulação do casamento, o divórcio e o restabelecimento da sociedade conjugal;
  - II — as sentenças que julgarem legítimos os filhos concebidos na constância do casamento e as que decretarem a filiação legítima;
  - III — os casamentos de que resultar a legitimação de filhos havidos ou concebidos anteriormente;
  - IV — os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos legítimos;
  - V — as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;
  - VI — as alterações ou abreviações de nomes.

§ 2º É competente para a inscrição da opção de nacionalidade o cartório da residência do optante, ou de sua pais, se forem residentes no estrangeiro, far-se-á o registro no Distrito Federal.

### TÍTULO VI

*Do Registro da Propriedade Literária,  
Científica e Artística*

Art. 292. As obras literárias e científicas, cartas geográficas e quaisquer outros escritos inclusive composições teatrais, serão registradas na Biblioteca Nacional; as composições musicais, na Escola Nacional de Música, e as obras de caráter artístico, inclusive fotografias, na Escola Nacional de Belas Artes da Universidade Federal do Rio de Janeiro; as obras cinematográficas, no Instituto Nacional do Cinema.

Art. 293. Para obter o registro, o autor ou proprietário, nos termos da lei civil, da obra original ou reduzida divulgada por tipografia, litografia, gravura, modelagem ou qualquer outro sistema de reprodução, deverá requerê-lo, por si ou por procurador, ao diretor do estabelecimento que compilar e, aí, depositará dois exemplares em perfeito estado de conservação.

§ 1º As composições teatrais poderão ser registradas mediante duas cópias datilografadas, rubricadas pelo autor.

§ 2º As obras de pintura, arquitetura, desenho, plano, gravuras, esboços ou de outra natureza mediante dois exemplares das respectivas fotografias, perfeitamente nítidas, conferidas com o original, com as dimensões mínimas de 0,18 m x 0,24 m.

§ 3º As obras cinematográficas serão registradas mediante termo lavrado no Livro correspondente, na forma do artigo 297, e depósito de dois exemplares das películas no Instituto Nacional do Cinema.

## LEI Nº 6.941, DE 14 DE SETEMBRO DE 1981

*Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os Registros Públicos, com a modificação constante da Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980, e dá outras providências.*

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

Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os Registros Públicos, com a modificação constante da Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980, passa a vigorar com as seguintes alterações:

«Art. 167. ....

II — ....

15 — da rerratificação do contrato de mútuo com pacto ad-  
jeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Fi-  
nanceiro da Habitação, ainda que importando elevação da divi-  
da, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra  
hipoteca registrada em favor de terceiros.

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados  
com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, fi-  
nanciada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzi-  
dos em 50% (cinquenta por cento).

§ 1º O registro e a averbação referentes à aquisição da ca-  
sa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou enti-  
dade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo de  
custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua  
cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por  
cento) do Maior Valor de Referência.

§ 2º Nos demais programas de interesse social, executados  
pelas Companhias de Habitação Popular — COHABs ou entida-  
des assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos  
atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção  
estarão sujeitos às seguintes limitações:

a) imóvel de até 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área  
construída: 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência;

b) de mais de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) até 70  
m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze  
por cento) do Maior Valor de Referência;

c) de mais de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e até 80  
m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte  
por cento) do Maior Valor de Referência.

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a finan-  
ciamento rural serão cobrados de acordo com a legislação fede-  
ral.»

Art. 2º Os atuais artigos 291 a 296 da Lei nº 6.015, de 31 de de-  
zembro de 1973, ficam renumerados para 294 a 299, passando a figurar  
como artigos 291, 292 e 293 as seguintes:

«Art. 291. A emissão ou averbação da Cédula Hipotecária,  
consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica

modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação.

**Art. 292.** É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

**Art. 293.** Se a escritura deixar de ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da comunicação do alienante, esta perderá a validade.

**Parágrafo único.** A ciência da comunicação não importará consentimento tácito do credor hipotecário.»

**Art. 3º** É vedado incluir ou acrescentar, às custas dos Registros Públicos, quaisquer taxas ou contribuições.

**Art. 4º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 14 de setembro de 1981; 160ª da Independência e 93ª da República.

JOÃO FIGUEIREDO  
Mário Andreazza

#### LEI N. 8.004 — DE 14 DE MARÇO DE 1990

*Dispõe sobre transferência de financiamento 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. 1.º** 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 relativa a imóvel gravado em favor de instituições financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora; mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas no artigos 2.º e 3.º desta Lei.

**Art. 2.º** A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I — contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 (setecentos e cinquenta) Valores de Referência de Financiamento — VRF (artigo 4.º);

II — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 (mil e cem) VRF;

III — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 (mil e quinhentos) VRF.

Art. 3. Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualização "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1.º A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

## DECRETO-LEI Nº 4.657, DE 4 DE SETEMBRO DE 1942 (\*)

*Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro.*

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

Art. 2.º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 3.º Salvo disposição em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogada perdido a vigência.

### COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

#### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI Nº 3.562/93

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10 de 1991, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a par-

tir de 01 / 04/93 , por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 12 de abril de 1993.

*Maria Lúcia Magalhães*  
Maria Lúcia Magalhães

Secretária

**PROJETO DE LEI Nº 3.606, DE 1993**  
**(DO SR. DERCIO KNOP)**

Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação aos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 1º de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências"

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 29 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 29. As hipotecas referidas nos arts. 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, serão objeto de execução judicial, na forma da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971"

Art. 2º São revogados os arts. 30 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, e o art. 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art 3º Os arts. 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Para a cobrança do crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, o credor ajuizará a ação executiva na forma da presente lei.

Art. 5º O executado poderá opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias contados da intimação da penhora."

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

#### JUSTIFICAÇÃO

O Decreto-Lei nº 70, de 26 de novembro de 1966, estabelece, em seus artigos 29 a 41, a execução extrajudicial dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação. Tal dispositivo, promulgado nos primórdios do SFH, teve com justificativa agilizar as cobranças dos créditos habitacionais

e garantir liquidez e segurança às poupanças investidas no Sistema.

Todavia, é necessário considerar o conteúdo autoritário, e hoje claramente inconstitucional, deste Decreto-Lei, razão por que estamos propondo a sua revogação parcial, para extirpar da ordem jurídica nacional esta violência.

Segundo o disposto no Decreto-Lei, verificada a inadimplência, o devedor será notificado pelo agente fiduciário para em 20 dias purgar o débito. Caso não o faça, estará o agente fiduciário, de pleno direito, autorizado a publicar editais e a efetuar, no prazo de 15 dias, o primeiro leilão público do imóvel.

A forma de execução preconizada pelo Decreto-Lei nº 70/66 contraria frontalmente o art 5º, incisos XXXV, LIV e LV, da Constituição Federal, que dispõem, in verbis:

"Art. 5º .....

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

.....

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes em processo judicial ou administrativo e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;"

O Decreto-Lei nº 70/66, ao subtrair a questão do exame jurisdicional, praticamente cassa os meios de defesa e contestação do mutuário. A única alternativa que lhe resta



para sustar a execução é comprovar o pagamento do valor integral da dívida.

Tal injustiça assume caráter dramático nos dias atuais, quando o emprego e a remuneração do trabalho são negativamente influenciados pelas medidas de ajuste do setor público e de combate à inflação e delas decorrem muito mais que do esforço produtivo e da previdência financeira do trabalhador.

O presente projeto objetiva revogar instituto tão arbitrário, odioso e fator de intranquilidade dos trabalhadores brasileiros, que vislumbra a circunstância de perderem sumariamente sua moradia em razão de desemprego ou de problemas financeiros. Em aditamento, o projeto altera dispositivos da Lei nº 5.741/71: o art. 1º, para revogar a opção do credor pela forma de execução, e o art. 5º, porque estabelece condição que, na prática, impede a suspensão da ação executiva.

Submetendo o presente projeto à apreciação desta Casa, solicitamos a colaboração dos nobres Pares para seu aperfeiçoamento e aprovação.

Sala das Sessões, 09 de MARÇO de 1993

Deputado Dêrcio Knop



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

# CONSTITUIÇÃO

## REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

### 1988

#### Título II

#### DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

##### Capítulo I

##### DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXXV — a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XLIV — constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV — nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

#### 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 arts. 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, a escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (arts. 298 e 301) ou deste Decreto-lei (arts. 31 a 38).

• *Refere-se ao Código de 1939.*

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 arts. 31 a 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.

• *O Banco Central da República do Brasil passou a denominar-se Banco Central do Brasil: Decreto-lei n.º 278, de 28 de fevereiro de 1967.*

§ 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 e incisos com redação determinada pela Lei n.º 8.004, de 14 de março de 1990.*

• *Vide Lei n.º 5.741, de 1º de dezembro de 1971.*

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subsequentes, 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 n.º 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 n.º 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.

• *Vide nota ao art. 31.*

§ 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, sem 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 adquirir o 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, conterá 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 4.593, 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 destitutoria 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.

#### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

# **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*

O Presidente da República,

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

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 arts. 31 e 32 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma da presente lei.

*Nota - Ver Lei nº 8.004/90, art. 21.*

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 terceira de mandado e contrafe, 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. *(Redação dada pela Lei nº 8.071, de 03.07.74)*

Art. 3º. O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1º. A citação far-se-á na pessoa do réu e de seu cônjuge ou de seus representantes legais. *(Redação dada pela Lei nº 8.004/90)*

§ 2º. Se o executado e seu cônjuge se acharem fora da jurisdição da situação do imóvel, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 10 (dez) dias, publicado, uma vez, no órgão oficial do Estado e, pelo menos, duas vezes, em jornal local de grande circulação, onde houver.

Art. 4º. Se o executado não pagar a dívida indicada no inciso II do art. 2º, acrescida das custas e honorários de advogado ou não depositar o saldo devedor, efetuar-se-á a penhora do imóvel hipotecado, sendo nomeado depositário o exequente ou quem este indicar.

§ 1º. Se o executado não estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará a expedição de mandado de desocupação contra a pessoa que o estiver ocupando, para entregá-lo ao exequente no prazo de 10 (dez) dias.

§ 2º. Se o executado estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará que o desocupe no prazo de 30 (trinta) dias, entregando-o ao exequente.

Art. 5º. O executado poderá opor embargos no prazo de dez (10) dias contados da penhora e que serão recebidos com efeito suspensivo, desde que alegue e prove:

- I - que depôs ou por inteiro a importância reclamada na inicial;

II - que paga ou a dívida, oferecendo desde logo a prova da quitação. *(Redação dada pela Lei nº 8.014, de 27.12.73)*

Parágrafo único. Os demais fundamentos de embargos, previstos no art. 741 do Código de Processo Civil, não suspendem a execução. *(Redação dada pela Lei nº 8.014, de 27.12.73)*

Art. 6º. Rejeitados os embargos referidos no caput do artigo anterior, o juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado, em praça pública, por preço não inferior ao valor devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único. O edital será afixado à porta do edifício onde tiver sede o juízo e publicado três vezes, por extrato, em um dos jornais locais de maior circulação, onde houver.

Art. 7º. Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 8º. É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalidará o contrato hipotecário.

Art. 9º. Constitui crime de ação pública, punido com a pena de detenção de 4 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa de cinco a vinte salários mínimos, levar alguém, ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial construída ou em construção, objeto de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 1º. Se o agente usa de violência, incorre também nas penas a este cominadas.

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

§ 3º. O salário a que se refere este artigo é o maior mensal vigente no país, à época do fato.

Art. 10. A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, à ação executiva de que trata esta lei.

Art. 11. Ficam dispensadas de averbação no Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida, realizadas em operações do Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares, ou em cédulas hipotecárias.

Parágrafo único. O registro de cédulas hipotecárias limitar-se-á à averbação de suas características originais, a que se refere o art. 13 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ficando dispensadas de averbação também as alterações que decorram da circulação do título.

Art. 12. As entidades credoras integrantes do Sistema Financeiro da Habitação ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o art. 11, quando requeridas por interessados.

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

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 1º de dezembro de 1971; 150ª da Independência e 63ª da República - EMÍLIO G. MÉDICI - Alfredo Buzaid - José Costa Cavalcanti. (DOU 02.12.71)

## **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. 19. O artigo 31 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"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.

§ 1º - Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subsequentes, 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.

§ 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 noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária."

## 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 da Habitação (BNH), e sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.*

## PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993 (Do Sr. Mário Chermont)

Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 311, DE 1988)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação far-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo junto à instituição financiadora, mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original.

Art. 2º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação, que tenha firmado contrato até 14 de março de 1990, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação.

Art. 3º Os valores decorrentes do abatimento referido no artigo anterior serão suportados pelas instituições financiadoras na forma da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

### JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação tem-se revelado insatisfatória no sentido de resolver os graves problemas enfrentados pelos mutuários do SFH. Os limites estabelecidos para a transferência de contratos nas mesmas condições do contrato original atenderam apenas a uma pequena parcela de mutuários. A grande maioria continuou a utilizar-se do mesmo expediente de venda através de contratos informais, tendo em vista que a transferência do financiamento junto ao agente financeiro importa grave ônus ao comprador, pois as prestações são reajustadas a níveis insuportáveis.

Neste sentido, a lei foi inócua, pois não resolveu os conflitos nem corrigiu as situações de fato que a realidade social e econômica do país impõe aos adquirentes de casa própria. É necessário que se estenda a todos os mutuários que se encontram em situação irregular, ou que tenham alienado informalmente seus imóveis, a oportunidade de efetivar a transferência do financiamento e, ao comprador, prestações condizentes com sua renda.

Por outro lado, a mesma lei permitiu aos mutuários com contratos firmados até 1986 o desconto de metade do saldo devedor contábil no caso de liquidação antecipada do financiamento. Tal dispositivo discriminou os mutuários com contratos posteriores a 1986, aos quais foi negado o mesmo direito. O presente projeto visa a corrigir tal injustiça, estendendo o benefício a todos os mutuários que firmaram contratos com o SFH até a data de promulgação da Lei nº 8.004/90.



Pelas razões expostas, solicito aos nobres Pares do Congresso o apoio indispensável à aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 08 de 08 de 1993

Deputado Mário Chermont

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**

LEI N. 8.004 — DE 14 DE MARÇO DE 1990

*Dispõe sobre transferência de financiamento 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. 1.º 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 relativa a imóvel gravado em favor de instituições financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas no artigos 2.º e 3.º desta Lei.

Art. 2.º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I — contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 (setecentos e cinquenta) Valores de Referência de Financiamento — VRF (artigo 4.º);

II — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 (mil e cem) VRF;

III — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 (mil e quinhentos) VRF.

Art. 3.º Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualização "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1.º A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

Defiro. Apense-se o PL nº 756/95 ao PL nº 4.101/89, nos termos do art. 142 do Regimento Interno. Oficie-se ao Requerente e, após, publique-se.  
Em 19 / 09 / 97

  
PRESIDENTE

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**

Ofício nº 165/97-P


Brasília, 03 de setembro de 1997.

Senhor Presidente,

Tramitam nesta Comissão os **Projetos de Lei nºs 756/95** - do Sr. Ivo Mainardi - que "Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências"; e **4.101/89** - do Sr. Paulo Paim - que "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências".

Solicito, portanto, a V. Exa. que determine a apensação dos mesmos, nos termos do art. 142 do Regimento Interno, tendo em vista a correlação das matérias por eles tratadas.

Atenciosamente,

  
Deputado ANTÔNIO CARLOS PANNUNZIO  
1º Vice-Presidente, no exercício da Presidência.

A Sua Excelência o Senhor  
Deputado MICHEL TEMER  
Presidente da Câmara dos Deputados

**PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995**

(Do Sr. Ivo Mainardi)

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

**O CONGRESSO NACIONAL DECRETA:**

Art. 1º. A Lei nº 8.004, de 14 de março de 1.990, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12 .....

Parágrafo Único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituição financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante a transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria vigentes no momento da transferência.

Art. 22. A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, e serão mantidas as mesmas condições e encargos do contrato original para o novo mutuário.

Art. 32. Para os financiamentos onde já foram quitadas, no mínimo, 50 % das prestações, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 12 .....

§ 22 .....

a) .....

b) .....

c) .....

§ 32 .....

Art. 42.....

Art. 52 O mutuário do SFH poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas.

§ 12 O mutuário do SFH que já amortizou mais de 50 % do total das prestações contratadas originalmente, poderá liquidar totalmente sua dívida mediante o pagamento de valor correspondente à metade

do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data de liquidação.

§ 2º O valor da mensalidade referida, no caput corresponde à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação. Esse valor será, para esta finalidade, reajustado pro rata die, com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do dia 1º do mês do último reajustamento até a data de liquidação da dívida.

Art. 6º Os abatimentos de que tratam os arts. 3º e 5º serão suportados pelas instituições financiadoras podendo ser diferidos em até vinte semestres. As parcelas remanescentes dos abatimentos, de responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FVCS ou do Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB serão suportadas pelas instituições financiadoras, a critério destas.

Art. 7º No caso de descontos em contratos celebrados com recursos de repasse do extinto Banco Nacional de Habitação-BNH, a Caixa Econômica Federal-CEF concederá desconto proporcional ao montante repassado.

Art. 82 Tratando-se de descontos em contratos caucionados para garantia de refinanciamento e de operações de outros fundos geridos pelo extinto BNH, os saldos devedores de responsabilidade das instituições financiadoras (art. 62) serão por estas repassados à CEF nas mesmas condições em que o FCVS ou FUNDHAB vier a ressarcí-las. As instituições financiadoras caucionarão em favor da CEF os respectivos créditos perante o FCVS ou FUNDHAB.

Art. 92 Nas operações de que tratam os arts. 72 e 82, e nas realizadas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS em que tenha havido operação direta da CEF, como instituição financiadora, ficará a cargo do FCVS ou do FUNDHAB a responsabilidade sobre o desconto concedido.

Art. 10 O FCVS e o FUNDHAB quitarão os saldos de suas responsabilidades, reajustados mensalmente com base no índice de atualização dos depósitos de poupança, e com juros calculados à taxa contratual, junto às instituições financiadoras e junto à CEF, nas hipóteses previstas nos arts. 72, 82 e 92, segundo os mesmos critérios adotados pelas instituições financiadoras para o suporte das parcelas remanescentes dos abatimentos (art. 62).

Art. 11 Os financiamentos concedidos na forma dos arts 22, 32, 52 e 12 conservarão a classificação original (novos ou usados).

Art. 12 A instituição financiadora poderá, mediante liquidação do saldo devedor existente e concessão de novo financiamento, ampliar o valor financiado utilizando, como garantia, a hipoteca do respectivo imóvel, observado o disposto nos arts. 62 e 10.

Art. 13 Será considerada, para os efeitos dos arts. 32 e 52, a data do contrato original do financiamento, ainda que tenha ocorrido sub-rogação da dívida, desde que regular.

Art. 14 Para os contratos de financiamento com cronograma de desembolso parcelado, a data a ser considerada para fins do disposto nos arts. 22, 32 e 52 é a da liberação da última parcela.

Art. 15 Os valores expressos em número de VRF (art. 42), correspondentes aos descontos absorvidos pelas instituições financiadoras (arts. 32 e 52), serão considerados como aplicação habitacional pelo prazo de um ano, reduzindo-se em cinquenta por centos após a expiração desse prazo.

Art. 16 O reajustamento das prestações dos mutuários enquadrados no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP levará em consideração também o reajuste total de salário concedido no próprio mês da celebração do contrato.

Art. 17 O §12. do art. 32. da Lei, Nº 5.741. de 12 de dezembro de 1.971. passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 18 O art. 31. do Decreto-Lei nº 70. de 21 de novembro de 1.966. passa a vigorar com a seguinte redação:

"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, multas e outros encargos contratuais legais; e



IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

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

§22 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 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."

Art. 19 Somente serão objeto de execução, na conformidade dos procedimentos do Decreto-Lei Nº 70, ou da Lei Nº 5.741, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento superior a seis prestações.

Art. 20 O art. 92, do Decreto-Lei Nº 2.164, de 19 de setembro de 1.984, passa a vigorar, com a seguinte redação:

"Art. 92 As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados

ao PES/CP, serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário, segundo o mesmo percentual de reajuste total de salário por ela obtido.

§ 1º As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, nestes incluindo os de caráter automático, complementar e compensatórios.

§ 2º Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.

§ 3º O reajuste da prestação em função da primeira data-base, ou após a opção pelo PES/CP, terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as eventuais antecipações já repassadas às prestações.

§ 4º A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

§ 5º Nos casos de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, ao mutuário ficará assegurado o direito de renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 6º Os mutuários cujos os contratos ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 7º No caso de opção § 6º o mutuário não terá direito à cobertura pelo FCVS de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro."

Art. 21 As importâncias eventualmente cobradas a mais dos mutuários deverão ser ressarcidas devidamente corrigidas pelos índices de atualização dos depósitos de poupança, em espécie ou através de redução nas prestações vincendas imediatamente subsequentes.

Art. 22 O Banco Central do Brasil baixará as instruções necessárias à aplicação desta lei.

Art. 22. Revogam-se todas e quaisquer disposições em contrário.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Aproximadamente 60 % de unidades habitacionais vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação estão, hoje, em situação de titularidade irregular.

Tal fato tem provocado inúmeros transtornos pessoais e legais, embaracos e insegurança não só para esses adquirentes como, igualmente, para os que utilizam ou trabalham com esses imóveis.

O presente projeto de lei objetiva ampliar a segurança, a legalidade, a acessibilidade, a desburocratização e a transparência das operações imobiliárias no âmbito do SFH.

Já nos seus arts. 2º, 3º e 5º se observa maior simplificação e justiça para com os adquirentes dos imóveis, através da nova redação proposta : eliminam-se os limites estabelecidos nos incisos I, II e III, do art. 2º, da Lei nº 8.004/90, bem como a diferenciação injusta e imprópria dos seus arts. 3º e 5º. Como consequência, suprimiu-se o art. 6º dessa Lei.

Eliminou-se, igualmente, o limite percentual estabelecido como de abatimentos a serem suportados pelas instituições financiadoras, do seu art. 7º, por se entender que, num mercado livre e competitivo, cabe a elas próprias estabelecer tal

valor, e de maneira a beneficiar o adquirente do imóvel.

Propõe-se a ampliação do prazo de inadimplência(art. 21) para seis meses, prazo este mais condizente com a realidade dos assalariados.

Plenário Ulysses Guimarães, em 9 de agosto de 1.995.

Ivo Mainardi

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CeDI"**

**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.*

O Presidente da República.

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

**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 relativa a imóvel gravado em favor de instituições financiadoras do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a intervenção obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas nos artigos 2º e 3º desta Lei.

**Art. 2º.** A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos

do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I - contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 (setecentos e cinquenta) Valores de Referência de Financiamento - VRF (artigo 4º);

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 (mil e cem) VRF;

III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 (mil e quinhentos) VRF.

Art. 3º. Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualização *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1º - A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

§ 2º - Nas transferências de que trata este artigo, as instituições financeiras 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 financiado;

c) localização do imóvel no domicílio do comprador;

d) contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

§ 3º - As transferências que, à data da publicação desta Lei, tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem intervenção da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta Lei.

Art. 5º. O mutuário do SFH, que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data de liquidação.

§ 1º - A critério do mutuário, a liquidação antecipada poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas.

§ 2º - O valor da mensalidade (§ 1º) corresponde à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação. Esse valor será, para essa finalidade, reajustado *pro rata die*, com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do dia 1º do mês do último reajustamento até a data de liquidação da dívida.

Art. 6º. O disposto nos artigos 2º, 3º e 5º somente se aplica aos contratos que tenham cláusulas de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

**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. 3º.** O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1º. A citação far-se-á na pessoa do réu e de seu cônjuge ou de seus representantes legais. *(Redação dada pela Lei nº 8.004/90)*

§ 2º. Se o executado e seu cônjuge se acharem fora da jurisdição da situação do imóvel, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 10 (dez) dias, publicado, uma vez, no órgão oficial do Estado e, pelo menos, duas vezes, em jornal local de grande circulação, onde houver.

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

*Autoriza o funcionamento de associações  
de poupança e empréstimo, institui a cédula  
hipotecária e dá outras providências*

**CAPÍTULO III**

**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: *(Redação do "caput" e dos incisos dada pela Lei nº 8.004, de 14.03.90)*

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 SFHL.

- Nota 1: Ver art. 21 da Lei nº 8.004/90, neste Vade-Mecum.

- Nota 2: A execução também poderá ser feita de acordo com a Lei nº 5.741, de 01.12.71 (Ver neste Vade-Mecum).

§ 1º. Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos dez dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora. *(Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.03.90).*

§ 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 três dias pelo menos em um dos jornais de maior circulação local ou outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária. *(Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.03.90).*

## DECRETO Nº 2.164, DE 19 DE SETEMBRO DE 1984

*Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação, a equivalência salarial como critério de reajustamento das prestações e dá outras providências.*

Art. 9º Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente.

§ 1º Não será considerada, para efeito de reajuste das prestações, a parcela do percentual do aumento salarial da categoria profissional que exceder, em 7 (sete) pontos percentuais, à variação da UPC em igual período.

§ 2º O reajuste da prestação ocorrerá no mês subseqüente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos de aposentados, de pensionistas e de servidores públicos ativos e inativos, no mês subseqüente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários respectivamente.

§ 3º Sempre que da lei, do acordo ou convenção coletivos de trabalho ou da sentença normativa não resultar percentual único de aumento dos salários para uma mesma categoria profissional, caberá ao BNH estabelecer o critério de reajustamento das prestações aplicável



ao caso, respeitados os limites superior e inferior dos respectivos reajustes.

§ 4º Os adquirentes de moradia própria que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionistas, com contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1985, terão suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário mínimo, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.

§ 5º Os adquirentes de moradia própria aposentados, pensionistas ou servidores públicos inativos e ativos não sujeitos ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) terão as suas prestações reajustadas com base nos critérios estabelecidos neste artigo, a partir de 1º de janeiro de 1985.

§ 6º A alteração da categoria profissional ou a mudança de local de trabalho acarretará a adaptação dos critérios de reajuste das prestações previstos no contrato à nova situação do adquirente, que será prévia e obrigatoriamente por este comunicada ao Agente Financeiro.

§ 7º Não comunicada ao Agente Financeiro a alteração da categoria profissional ou a mudança do seu local de trabalho, em até 30 (trinta) dias após o evento, o adquirente sujeitar-se-á à obrigação de repor a diferença resultante da variação não considerada em relação ao critério de reajuste que deveria ter sido efetivamente aplicado, corrigida monetariamente com base na variação da UPC e acrescida de juros de mora pactuados contratualmente.

## PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997

(Do Sr. Augusto Carvalho)

Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa do Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, institui o Fundo de Amparo do Trabalhador - FAT e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Acrescente-se ao art. 4º da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, os seguintes parágrafos, renumerando-se, em consequência, seu parágrafo único:

§ 2º - Enquanto se estiver valendo do benefício previsto no **caput** deste artigo, ficará o empregado dispensado do pagamento referente às prestações do imóvel residencial adquirido através da Caixa Econômica Federal ou dos demais integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 3º - A sustação de pagamento prevista no parágrafo anterior não terá prazo superior ao previsto no **caput** deste artigo e em seu § 1º."

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação."

### JUSTIFICATIVA

A proposição ora apresentada à consideração de nossos Ilustres Pares está, assim o entendemos, perfeitamente enquadrada nas disposições da Lei nº 7.998, de 1990.

Ali se regula a questão do seguro-desemprego e, do mesmo passo, se cria o Fundo de Amparo ao Trabalhador, o FAT, fundo que, infelizmente, tem tido desvirtuado seu projeto original, mercê de um comportamento o mais daninho e descontraído por parte das autoridades governamentais.

Devemos, no entanto, considerar como essencial o problema do desemprego. É uma situação extrema, em que o trabalhador enfrenta, sem sombra de dúvida, as maiores dificuldades de sua vida, de uma vida, de si, não muito tranqüila, enquanto de assalariado.

É visível que ao trabalhador caberá, no prazo mais curto possível - a alimentação, valha-nos o exemplo, é problema diário - encontrar solução emergencial para a situação que enfrenta, solução que entendemos possa ser representada pelo **seguro-desemprego**.

A própria Lei, em seu art. 5º, define os critérios de cálculo para o benefício, estabelecendo, no § 2º do mesmo dispositivo, que "o valor do benefício não poderá ser inferior ao valor do salário mínimo".

A prática nos vem mostrando que esse salário-desemprego não é, nem pode ser, igual ao percebido pelo trabalhador, razão por que, desempregado, ademais das dificuldades outras que terá que enfrentar, o empregado as terá de enfrentar com salário rebaixado.

É exatamente nesta situação que avultam os gastos com a prestação da casa própria, já que, por mais simples que seja o imóvel, estará custando, a cada um, parcela considerável de seu salário.

Estas as razões que me levaram a admitir que o projeto ora apresentado está, por inteiro, em harmonia com as disposições da legislação já citada, motivo pelo qual nos animamos a solicitar o indispensável apoio por parte de nossos Ilustres Pares nesta Casa.

Sala das Sessões, 27 de julho de 1997



Augusto Carvalho  
Deputado Federal - PPS / DF

**"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"**


**LEI Nº 7.998 DE 11 DE JANEIRO DE 1990**

**REGULA O PROGRAMA DO SEGURO-DE-  
SEMPREGO, O ABONO SALARIAL, INSTI-  
TUI O FUNDO DE AMPARO AO TRABALHA-  
DOR - FAT, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**


Art. 4º - O benefício do seguro-desemprego será concedido ao trabalhador desempregado, por um período máximo de 4 (quatro) meses, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 16 (dezesesseis) meses, contados da data de dispensa que deu origem à primeira habilitação.

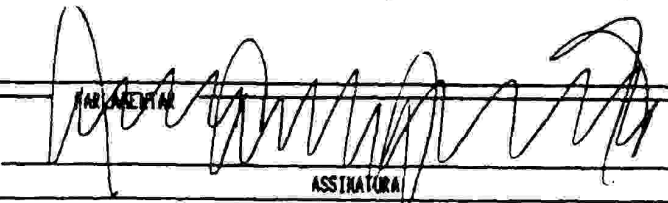
*Parágrafo único.* O benefício do seguro-desemprego poderá ser retomado a cada novo período aquisitivo, satisfeitas as condições arroladas no Art. 3º desta Lei, à excessão do seu inciso II.

197

<b>EMENDA Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">01 / 93</div>	
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">4101 / 89</div>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span><input type="checkbox"/> SUPRESSIVA</span> <span><input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA</span> <span><input type="checkbox"/> ADITIVA DE</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span><input type="checkbox"/> AGLUTINATIVA</span> <span><input type="checkbox"/> MODIFICATIVA</span> </div>
<b>COMISSÃO DE</b> DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
<b>DEPUTADO</b> JOSÉ LUIZ CLEROT	<b>AUTOR</b>
<b>PARTIDO</b> PMDB	<b>UF</b> PB
<b>PÁGINA</b> 1 / 1	
<b>TEXTO/JUSTIFICATIVA</b>	
<p style="text-align: center;">PROJETO DE LEI DA Nº 4.101, DE 1989. (DO SR. PAULO PAIM)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;"> <b>EMENTA:</b> "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."         </p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><b>EMENDA</b></p> <p style="text-align: center;">§ 5º do artigo 4º - Suprima-se este dispositivo:</p> <p style="text-align: center;"><b>JUSTIFICATIVA</b></p> <p>1. A lei previu soluções simples, para o funcionamento do SFH, para que se possa alcançar os objetivos a que visa.</p> <p>Adotar soluções formulistas apenas ampliará os problemas.</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">17/ 05/ 93</div> <small>DATA</small>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">   <small>ASSINATURA</small> </div>

198

<b>EMENDA Nº</b>				
02 / 93				
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">4101 / 89</div>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> AGLUTINATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA			
<b>COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR</b>				
<b>AUTOR</b> DEPUTADO JOSÉ LUIZ CLEROT	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>PARTIDO</b> PMDB</td> <td style="width: 10%;"><b>Nº</b> PB</td> <td style="width: 60%;"><b>PÁGINA</b> 1 / 1</td> </tr> </table>	<b>PARTIDO</b> PMDB	<b>Nº</b> PB	<b>PÁGINA</b> 1 / 1
<b>PARTIDO</b> PMDB	<b>Nº</b> PB	<b>PÁGINA</b> 1 / 1		
<b>TEXTO/JUSTIFICATIVA</b> PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989. (DO SR. PAULO PAIM)				
<p style="text-align: right; margin-right: 100px;"><b>EMENTA:</b> "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><b>EMENDA</b></p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">Artigo 4º - Suprima-se este dispositivo:</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><b>JUSTIFICATIVA</b></p> <p style="margin-top: 10px;">1. Possibilitar a suspensão do pagamento de prestações equivale a aceitar a falta de retorno do valor financiado, que poderá ocorrer, de acordo com o dispositivo, em até 12 (doze) meses.</p> <p style="margin-top: 10px;">Com isso, impedir-se-á o reinvestimento do capital, em prejuízo evidente de novos financiamentos no setor habitacional, impedindo qualquer solução para a atual crise imobiliária brasileira.</p>				
17/05/93 DATA	 ASSINATURA			

<b>EMENDA Nº</b>	
03 / 83	
<b>PROJETO DE LEI Nº</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b>
4101 / 89	<input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> AGIUTINATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
<b>COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR</b>	
<b>DEPUTADO</b> JOSÉ LUIZ CLEROT	<b>PARTEIDO</b> PMDB <b>Nº</b> PB <b>PÁGINA</b> 1 / 1
<b>TEXTO/JUSTIFICATIVA</b>	
<p style="text-align: center;">PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989. (DO SR. PAULO PAIM)</p> <p style="text-align: right;">EMENTA: "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."</p> <p style="text-align: center;"><b>EMENDA</b></p> <p>Inciso III e § 4º do artigo 4º - Suprima-se estes dispositivos:</p> <p style="text-align: center;"><b>JUSTIFICATIVA</b></p> <p>1. Os dispositivos, por serem genéricos, puderam acarretar grande inadimplência no Sistema Financeiro Habitacional, principalmente no atual estágio econômico, onde a recessão gerada pelo combate à inflação implica na queda do poder aquisitivo dos salários.</p> <p>2. É notória a existência de queda marcante do produto nacional, nos últimos dez anos. Essa queda significa empobrecimento de todos no país. A hipótese do projeto, segundo os critérios que sejam adotados caso a caso, poderá levar à cessação de todos os pagamentos, demolindo o SFH e prejudicando intensamente o esforço do país para ampliar o número de moradias.</p> <p>3. Permitir-se a suspensão de pagamento das prestações equivale a admitir a falta de retorno do capital investido.</p> <p>Com isso, irá ser agravada a atual crise habitacional, pela falta de reinvestimento destes recursos para novos empreendimentos.</p>	
17 / 05 / 93 DATA	 ASSINATURA

200

<b>EMENDA Nº</b> 04 / 93	
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> 4101 / -89	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> ABELATIVATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
<b>COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR</b>	
<b>DEPUTADO</b> JOSÉ LUIZ CLEROT	<b>AUTOR</b> PMDB
<b>PARTIDO</b> PMDB	<b>UF</b> PB
<b>PÁGINA</b> 1 / 1	

**TEXTO/JUSTIFICATIVA**

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 4.101, DE 1989.  
(DO SR. PAULO PAIM)

**EMENTA:** "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

**EMENDA**

Inciso II do artigo 4º - Suprima-se estes dispositivos:

**JUSTIFICATIVA**

1. Não haverá como controlar o estado de desemprego do mutuário.

A economia informal abrange hoje grande parcela da população ativa do País, sendo impossível apurar-se a inexistência de vínculo empregatício do mutuário, diante da frequência com que se omite registro da relação de trabalho.

2. Não haverá como tomar conhecimento da retomada de emprego pelo mutuário. Aquele que solicitar a suspensão do pagamento por motivo de desemprego, muitas vezes não se sentirá obrigado a denunciar, posteriormente, o novo emprego.

Até porque sequer existe no Projeto tal obrigação, ou previsão de sanção, no caso de falta de comunicação de novo emprego.

17 / 05 / 93  
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

## TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

### PROJETO DE LEI Nº 4.101/89

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11.05.93, por 5 sessões. Esgotado o prazo, foram recebidas 4 emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 19 de maio de 1993

ESTEVAM DOS SANTOS SILVA  
Secretário

EMENDA Nº

01 / 97

PROJETO DE LEI Nº

4101 / 89

CLASSIFICAÇÃO

☐ SUPRESSIVA☐ SUBSTITUTIVA☐ ADITIVA DE☐ AGLOMERATIVA☐ MODIFICATIVA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

DEPUTADO

JÚLIO REDECKER

AUTOR

PARTIDO  
PPBUF  
RSPÁGINA  
01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989  
(DO SR. PAULO PAIM)

EMENTA:

"Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."



202


**EMENDA**

Artigo 4º - Suprima-se este dispositivo.

**JUSTIFICATIVA**

1. Possibilitar a suspensão do pagamento de prestações equivale a aceitar a falta de retorno do valor financiado, que poderá ocorrer, de acordo com o dispositivo, em até 12 (doze) meses.

Com isso, impedir-se-á o reinvestimento do capital, em prejuízo evidente de novos financiamentos no setor habitacional, impedindo qualquer solução para a atual crise imobiliária brasileira.

02 / 04 / 97	PARLAMENTAR	
DATA		ASSINATURA

EMENDA Nº	
02 / 97	
CLASSIFICAÇÃO	
PROJETO DE LEI Nº	<input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> AGLOMERATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
4101 / 89	
COMISSÃO DE	DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
DEPUTADO	JÚLIO REDECKER
AUTOR	
PARTIDO	PPB
UF	RS
PÁGINA	01 / 01

**TEXTO/JUSTIFICAÇÃO**

PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989  
(DO SR. PAULO PAIM)

**EMENTA:**

"Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

**EMENDA**

Suprima-se o inciso III e o § 4º do artigo 4º.

**JUSTIFICATIVA**

1. Os dispositivos, por serem genéricos, podem acarretar grande inadimplência no sistema Financeiro Habitacional, principalmente no atual estágio econômico, onde a recessão gerada pelo combate à inflação implica na queda do poder aquisitivo dos salários.

2. É notória a existência de queda marcante do produto nacional, nos últimos dez anos. Essa queda significa empobrecimento de todos no país. A hipótese do projeto, segundo os critérios que sejam adotados caso a caso, poderá levar à cessação de todos os pagamentos, demolindo o SFH e prejudicando intensamente o esforço do país para ampliar o número de moradias.

3. Permitir-se a suspensão de pagamento das prestações equivale a admitir a falta de retorno do capital investido.

Com isso, irá ser agravada a atual crise habitacional, pela falta de reinvestimento destes recursos para novos empreendimentos.

02 / 04 / 97

DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

204

<b>EMENDA Nº</b> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">03/97</div>	
<b>PROJETO DE LEI Nº</b> <div style="text-align: center;">4101 / 89</div>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b> <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> MOTIVA DE <input type="checkbox"/> ADJUTIVATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
<b>ASSUNTO DE</b> DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
<b>DEPUTADO</b> JÚLIO REDECKER	<b>AUTOR</b>
<b>PARTIDO</b> PPB	<b>UF</b> RS
<b>PÁGINA</b> 01 / 01	

**TEXTO/JUSTIFICATIVA**

**PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989**  
**(DO SR. PAULO PAIM)**

**EMENTA:**      "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

**EMENDA**

Suprima-se o inciso II do artigo 4º.

**JUSTIFICATIVA**

1. Não haverá como controlar o estado de desemprego do mutuário.

A economia informal abrange hoje grande parcela da população ativa do País, sendo impossível apurar-se a inexistência de vínculo empregatício do mutuário, diante da frequência com que se omite registro da relação de trabalho.

2. Não haverá como tomar conhecimento da retomada de emprego pelo mutuário. aquele que solicitar a suspensão do pagamento por motivo de desemprego, muitas vezes não se sentirá obrigado a denunciar, posteriormente, o novo emprego.

205

Até porque sequer existe no Projeto tal obrigação, ou previsão de sanção, no caso de falta de comunicação de novo emprego.

02 / 04 / 97

DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR****TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 4.101/89**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 24.03.97 por cinco sessões. Esgotado o prazo, foram apresentadas 3 (três) emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 03 de abril de 1997

  
RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA  
Secretário

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR****I - Relatório**

O Projeto de Lei nº 4.101/89 pretende assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a possibilidade de transferência mediante simples substituição do devedor nos contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), mantendo-se as condições e os encargos contratuais. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de 6 meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante o pagamento do montante equivalente à multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vencidos do contrato.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de 6 prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária e desemprego, com a correspondente prorrogação do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Este direito poderá ser utilizado pelo mesmo mutuário mais de uma vez, desde que o prazo total de prorrogação não exceda 24 meses.

Dispõe que a execução das dívidas para com o SFH rege-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, que o bem passível de penhora é o imóvel financiado e que, executado judicialmente o bem, extingue-se a obrigação do mutuário.

Em 1993, a proposta *in casu* foi anexada ao PL 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviada para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional.

Depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomençar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.

Nessa nova fase de tramitação, o projeto foi distribuído a esta Comissão, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, tendo recebido a apensação de outras 36 proposições, praticamente todas também oriundas da Comissão Especial, das quais faremos um breve resumo a seguir.

**01- PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991**

Do Sr. Paulo Paim

*Dispõe sobre a transferência de imóveis residenciais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

**02- PROJETO DE LEI Nº 5.089, DE 1990**

Do Sr. Geraldo Alckmin Filho

*Altera os limites estabelecidos no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

**03- PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990**

Do Sr. Paulo Paim

*Proíbe que as prestações do Sistema Financeiro da Habitação tenha índices de reajustes superiores aos aplicados aos salários, e dá outras providências.*

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

**04- PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990**

Do Sr. Haroldo Lima

*Dispõe sobre a utilização dos saldos do PIS/PASEP para abatimento dos saldos devedores de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.*

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do PIS - Programa de Integração Social - e do PASEP - Programa de Formação do Patrimônio do Servidor

**Público - para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.**

**05- PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991**

Da Sra. Cidinha Campos

*Dispõe sobre a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.*

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária no âmbito do SFH, definindo que as cobranças de créditos do SFH sejam executadas conforme a Lei 5.741/71 ou na forma do Código Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

**06- PROJETO DE LEI Nº 3.606, DE 1993**

Do Sr. Dércio Knop

*Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação aos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.

**07- PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991**

Do Sr. José Carlos Coutinho

*Dispõe sobre a responsabilidade do agente financeiro do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.*

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas. Os mesmos agentes serão solidários, ainda, nas exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

**08- PROJETO DE LEI Nº 2.152, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

**09- PROJETO DE LEI Nº 728, DE 1991**

Do Sr. Mendes Botelho

*Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, mensalmente, o valor do seu saldo devedor.

**10- PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991**

Do Sr. Luiz Henrique

*Assegura aos desempregados o direito à suspensão dos pagamentos da casa própria, pelo prazo e nas condições que especifica.*

Estabelece que o mutuário do SFH, comprovadamente desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

**11- PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992**

Do Sr. José Genoíno

*Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.*



Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

#### **12- PROJETO DE LEI Nº 742, DE 1991**

Do Sr. Tuga Angerami

*Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências.*

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13/03/90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

#### **13- PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991**

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

*Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91.

#### **14- PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991**

Do Sr. Paulo Paim

*Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Idêntico ao anterior.

**15- PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991**

Do Sr. Costa Ferreira

*Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.*

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei 8.177/91, revogando o art. 18, *caput* e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

**16- PROJETO DE LEI Nº 1.102, DE 1991**

Do Sr. Flávio Derzi

*Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será repactuado com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

**17- PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a interveniência do agente financeiro.

**18- PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992**

Do Sr. Nilton Baiano

*Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRFs).

**19- PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991**

Do Sr. Geraldo Alckmin

*Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.*

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para o FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito especial. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

**20- PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.*

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação, os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

**21- PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992**

Do Sr. Paulo Paim

*Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.*

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

**22- PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992**

Do Sr. José Genoíno

*Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário.*

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

**23- PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991**

Do Sr. Vladimir Palmeira

*Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

**24- PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.*

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário.

**25- PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, hotéis e clubes privados.

**26- PROJETO DE LEI Nº 2.105, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.*

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

**27- PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992**

Do Sr. Walter Nory

*Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.

**28- PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992**

Do Sr. Jurandyr Paixão

*Acrescenta dispositivos à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Acrescenta um § 4º ao art. 23 da Lei 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

**29- PROJETO DE LEI Nº 2.799, DE 1992**

Do Sr. Victor Faccioni

*Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991 (sic), limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina que o *caput* do art. 24 da Lei 8.177/91 passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

**30- PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992**

Do Sr. José Luiz Maia

*Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.*

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

**31- PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992**

Do Sr. Odelmo Leão

*Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.*

Prevê a repactuação, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimos. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da repactuação serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

**32- PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992**

Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara

*Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.*

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m<sup>2</sup>, não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

**33- PROJETO DE LEI Nº 3.562, DE 1993**

Do Sr. Paulo Ramos

*Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.*

Define requisitos para que o proprietário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da



instituição financiadora, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis financiados pelo SFH efetuadas sem a interveniência do agente financeiro, propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado. Finalmente, restaura dispositivos de textos legais anteriores, consoantes com os princípios adotados, revogando expressamente outros e remetendo ao Banco Central a competência para baixar as instruções pertinentes.

#### **34- PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993**

Do Sr. Mário Chermont

*Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.*

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei 8.004/90.

#### **35- PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995**

Do Sr. Ivo Mainardi

*Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".*

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo novo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na seqüência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivos da lei em questão.



**36- PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997**

Do Sr. Augusto Carvalho

*Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa do Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT - e dá outras providências.*

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

Nesta Comissão, foram recebidas três emendas à proposição principal, todas elas de autoria do ilustre Deputado Júlio Redecker, que questionam a possibilidade de suspensão de pagamento dos compromissos contraídos no âmbito do SFH, em virtude de desemprego, invalidez temporária ou redução de renda, sob o argumento de que tal benefício inviabilizaria totalmente o sistema.

É o Relatório.

**II - Voto do Relator**

O PL 4.101/89 preocupa-se com um problema que, passados oito anos, ainda não perdeu a atualidade: a possibilidade de transferência de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, com a manutenção, para o novo mutuário, das condições e encargos do contrato original.

Durante anos, as exigências para a efetivação de transferências de imóveis financiados pelo SFH significavam, na prática, a contratação, pelo novo mutuário, de um outro financiamento, com a assunção do saldo devedor contábil pelo novo mutuário, segundo os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. Isto implicava a revisão das prestações, que invariavelmente tinham seus valores majorados. Para driblar tais exigências os mutuários recorreram à fraude, realizando transferências sem o conhecimento do agente financeiro, por meio dos chamados "contratos de gaveta". Sem qualquer validade jurídica, esses contratos funcionavam como uma promessa de compra e venda, uma vez que a transação só se concretizaria oficialmente após a quitação do imóvel.

No início desta década, a Lei 8.004/90 passou a admitir a transferência mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o contrato enquadre-se em certos limites de valor ali estabelecidos. Para contratos firmados até

28 de fevereiro de 1986 e não enquadrados nos limites de valor referidos, é permitida a transferência do financiamento mediante a assunção, pelo novo mutuário, de apenas metade do saldo devedor contábil do contrato original, com a revisão das condições e encargos de acordo com os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. A mesma lei prevê a possibilidade de liquidação antecipada da dívida, também para contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, mediante o pagamento de metade do saldo devedor contábil do financiamento.

Além do PL 4.101/89, outras sete proposições entre as apensadas - PL 5.089/90, PL 287/91, PL 1.126/91, PL 2.534/92, PL 3.562/93, PL 4.024/93 e PL 756/95 - preocupam-se com a transferência dos contratos de financiamento habitacionais e estão centradas na eliminação dos limites colocados pela Lei 8.004/90. Deve ser mencionado, ainda, o PL 2.878/91 que, a par de critérios sobre reajuste de prestações no âmbito do SFH, dispõe sobre a transferência dos contratos de financiamento.

O PL 756/95, em particular, tem um escopo amplo, alterando diversos dispositivos da citada lei, e prevendo, por exemplo, a liquidação antecipada de forma geral, inclusive com desconto de 50% do valor do saldo devedor do contrato, nos casos em que o mutuário do SFH já tiver amortizado mais da metade das prestações originalmente contratadas. Deve-se tomar com cautela as propostas que disponham sobre descontos e facilidades para liquidação antecipada impostas sem diferenciar as diversas situações contratuais que ocorrem no âmbito do SFH.

A Medida Provisória 1.520, que trata da novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS -, prevê alterações na Lei 8.004/90 visando aos mesmos objetivos das proposições acima referidas, qual seja, a extensão a todos os contratos da possibilidade de transferência do financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. As disposições da MP, no entanto, carecem de estabilidade jurídica.

Outro ponto tratado pela MP diz respeito à ampliação da possibilidade de liquidação antecipada dos débitos. A regra anterior, estatuida pela Lei 8.004/90, permitia a liquidação antecipada, com desconto de 50% sobre o total do saldo devedor, para os financiamentos com cláusula de cobertura pelo FCVS, contratados até fevereiro de 1986. Pela novo texto, os mutuários com contratos firmados a partir de março de 1986 até dezembro de 1988 podem liquidar antecipadamente seu débito, pelo valor correspondente a 60% do saldo devedor, enquanto que os contratos firmados entre janeiro de 1987 e março de 1990 podem ser liquidados antecipadamente por meio do pagamento de valor equivalente a 70% do saldo devedor. Em todos os casos, é necessário que os contratos tenham cláusula de cobertura pelo FCVS.

Esta matéria está incluída no próprio PL 4.101/89, que prevê a possibilidade de liquidação antecipada de qualquer contrato firmado no âmbito do SFH, mediante o pagamento de montante correspondente à multiplicação do valor da prestação em curso pelo número de prestações vincendas.

A liquidação antecipada também é objeto do PL 728/91 e do PL 1.102/91. Em nossa opinião, entretanto, estas proposições tratam o assunto de forma equivocada. No primeiro caso, pretende-se a antecipação do vencimento dos contratos mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, sendo o saldo devedor quitado em até 120 meses, de acordo com a capacidade financeira do mutuário. Em princípio, não se apresentam vantagens significativas na fixação do prazo de 120 meses. Para os contratos antigos, a liquidação antecipada nos termos da MP 1.520 parece mais vantajosa para os mutuários. Para os contratos recentes, com as prestações em valores atualizados, a medida provavelmente não será atrativa. Ressalte-se que, atualmente, medida administrativa da CEF já permite a amortização do saldo devedor com redução do prazo do financiamento, o que pode ser feito a qualquer tempo, a partir do limite de 10% do total do saldo

Já o PL 1.102/91 visa a permitir a novação dos contratos firmados até fevereiro de 1986, mediante pagamento de montante entre 25% e 50% do saldo devedor, com o abatimento do dobro do valor do pagamento efetuado e a renegociação do saldo restante. O benefício da quitação antecipada reside no fato de que os contratos antigos, fortemente subsidiados, muitas vezes para mutuários que não necessitam destes subsídios, possuem prestações com valores tão reduzidos que não cobrem sequer o custo administrativo da operação. Antecipar apenas uma parcela, gozando o mutuário de um desconto equivalente ao montante pago, não logra a redução dos custos administrativos e, portanto, carece de mérito.

Um aspecto relevante do PL 4.101/89 diz respeito à possibilidade de suspensão das prestações de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, nos casos de desemprego e invalidez temporária do mutuário. Esta preocupação, também presente em alguns dos projetos apensados - PL 737/91, PL 2.976/92 e PL 3.431/97 -, constitui medida importante para a segurança do mutuário num momento em que este encontra-se fragilizado economicamente. Entendemos que a idéia deve prosperar, desde que sejam estabelecidas condições para a suspensão e a retomada dos pagamentos, de forma a evitar problemas para o equilíbrio do sistema.

O PL 4.101/89 procura, ainda, impedir a liquidação extrajudicial dos contratos do SFH, ao determinar que a execução das dívidas no âmbito do sistema deverá ser regida exclusivamente pelos dispositivos do Código Civil. Este é o objetivo perseguido, também, pelo PL 386/91 e pelo PL 3.606/93. Entendemos que tal medida não merece ser acatada, visto que a liquidação extrajudicial dá agilidade para a solução dos créditos, proporcionando segurança aos recursos do sistema, constituídos, essencialmente, do FGTS e das cadernetas de poupança.

Após efetuar uma análise criteriosa das proposições relatadas, entendemos por bem oferecer à apreciação da Comissão um Substitutivo que procurasse abranger os pontos positivos dos projetos de lei mencionados. Este Substitutivo, que utiliza subsídios da MP 1.520, pretende disciplinar a transferência de financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, e a possibilidade de quitação antecipada. Busca, outrossim, definir critérios para a suspensão temporária do pagamento de prestações de financiamentos contratados no âmbito do SFH.

Com o intuito de permitir ao mutuário um melhor controle sobre a evolução do seu contrato, acatamos dispositivo do PL 1.309/91 que determina a obrigatoriedade dos agentes financeiros informarem, desde que solicitados pelos mutuários, a metodologia do cálculo de reajuste das prestações e do saldo devedor dos contratos.

O Substitutivo também inclui dispositivo no sentido de determinar a responsabilidade solidária do agente financeiro e do construtor pela segurança e solidez das obras, nos moldes do PL 420/91. Entendemos que, se responsabilizado solidariamente, o agente financeiro atuará mais efetivamente na fiscalização, seja do projeto, seja da execução da obra, com vantagens evidentes em relação à qualidade das construções realizadas com recursos do SFH. Estas vantagens atingem não apenas os compradores dos imóveis, mas o próprio sistema, visto que os imóveis constituem, via de regra, a garantia dos empréstimos.

De escopo similar, o PL 2.152/91 dispõe sobre a responsabilidade das construtoras por atraso no cronograma da obra e por erros na construção, além de pretender fixar parâmetros para o projeto arquitetônico. Entendemos que a proposta não tem por que prosperar, visto que a responsabilidade e respectiva penalidade por atraso na entrega da obra são previstas nos contratos, enquanto que a responsabilidade das construtoras por erros na construção já é disciplinada pela legislação vigente. Ao dispor sobre o projeto arquitetônico, a proposta avança em temas que são próprios de códigos de obras municipais.

Vários projetos de lei, entre os apensados, mostram a inquietação dos Parlamentares com a questão do reajuste das prestações dos financiamentos contratados no SFH. São eles o PL 5.237/90, PL 1.282/91 e PL 2.003/91. Embora louvável na sua intenção de proteger os mutuários contra aumentos abusivos, as referidas propostas implicam em comprometimento do equilíbrio do FGTS. Em nosso ponto de vista, as propostas de reformulação do SFH devem cuidar para não estabelecer subsídios genéricos, aplicáveis a todos os contratos, opção que já se demonstrou danosa, especialmente para a classe de mais baixa renda, que tem diminuído o número de financiamentos à sua disposição. Ademais, ao propor a retomada do mecanismo da equivalência salarial e da cobertura dos resíduos contratuais pelo FCVS, retoma-se um modelo que já se mostrou problemático. Diante

da necessidade de saneamento da questão do FCVS, objeto da MP 1.520, as propostas parecem inaceitáveis.

A preocupação com as prestações também está presente no PL 2.977/92, que obriga a revisão dos contratos vinculados ao PES/CP por ocasião da aposentadoria do mutuário, e no PL 1.924/91, que faculta aos mutuários a opção pelo vencimento das prestações na data de percepção dos salários. No primeiro caso, parece-nos que a legislação em vigor já contempla o objetivo perseguido pelo projeto, bastando que o mutuário tome a iniciativa de requerer a revisão. No segundo caso, tememos que os benefícios da proposta não compensem os custos administrativos dela decorrentes. Lembramos que, para a grande maioria das categorias profissionais, não existe um dia específico para pagamento; há, sim, uma data-limite, o que pode dificultar a consecução do objetivo proposto.

Ainda sobre repactuação, o PL 2.105/91 fixa uma prazo para que sejam renegociadas, obrigatoriamente, todas as prestações em atraso no SFH. A este respeito, cumpre observar que a renegociação de contratos faz parte da administração bancária e deve ser uma disposição permanente e natural dos agentes financeiros, independente de imposições de qualquer ordem. Ao impor a renegociação de todos os contratos em atraso, sem levar em consideração questões relevantes como os motivos da inadimplência e a faixa de renda do mutuário, o projeto presta um desserviço ao setor habitacional, na medida em que uniformiza o tratamento de situações diversas.

Na mesma linha, o PL 3.320/92 estabelece a obrigatoriedade de repactuação para todos os contratos firmados a partir de janeiro de 1988. A proposta motiva-se em distorções de diversos empreendimentos financiados pelo SFH nos últimos anos, gerando algumas vezes prestações superiores à capacidade de pagamento de seus destinatários. Porém, tais distorções devem ser corrigidas caso a caso, analisando-se as condições dos mutuários, a possibilidade de assunção de parte da dívida por estados e municípios ou outros caminhos, sob pena de, se tentada uma solução genérica, única para todos os empreendimentos, criarem-se problemas para o equilíbrio financeiro do sistema.

Em face de distorções ocorridas na execução do PAIH, plano lançado no Governo Collor, o PL 3.340/92 propõe a revisão das prestações dos contratos firmados na esfera deste plano. Ainda que a motivação tenha mérito, não cabe a uma lei federal a determinação de valores relativos a prestações, nem tampouco a fixação de um critério uniforme para todos os casos.

Visando a facilitar a redução dos saldos devedores dos mutuários do SFH, o PL 6.038/90 prevê a possibilidade de utilização de recursos do PIS/PASEP para abatimento da dívida de financiamento contraído no âmbito do sistema, como já dispunha a legislação original destes programas. Atualmente, entretanto, o acolhimento da proposta viria a prejudicar o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT),

constituído pelos recursos oriundos das contribuições para o PIS/PASEP e destinado ao custeio do programa do seguro-desemprego e ao financiamento de programas de desenvolvimento econômico, por meio do BNDES.

O PL 742/91, por seu turno, busca corrigir distorções e explicitar omissões da Lei 8.177/91. Para tal, acaba por incorrer no mesmo problema que já motivou questionamento à referida lei, qual seja, retroagir para modificar contratos anteriores à sua vigência. Vale notar, a propósito, que os arts. 18, §§ 1º e 4º, 20, 21 e parágrafo único, 23 e parágrafos, e 24 e parágrafos da Lei 8.177/91 foram considerados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal, o que prejudica, por perda de oportunidade, as propostas voltadas a alterar estes dispositivos. Além disso, a proposição apresenta algumas contradições, como a determinação de que as prestações mensais devam cobrir pelo menos a parcela de juros, desde que não excedam o comprometimento de renda do mutuário, quando, por vezes, o que torna a prestação inferior à parcela dos juros é exatamente o mecanismo da equivalência salarial.

As distorções verificadas na Lei 8.177/91 motivaram a apresentação de algumas outras proposições, a saber, PL 895/91, PL 984/91, PL 994/91, PL 2.660/92 e PL 2.799/92. Como já foi dito, a eficácia destes dispositivos foi prejudicada diante da decisão do Supremo Tribunal Federal em Ação Direta de Inconstitucionalidade.

Impelido pela necessidade de provisão de recursos adicionais para equacionar os débitos do sistema para com o FCVS, o PL 2.641/92 determina o direcionamento, para este fundo, de uma parcela de 50% dos recursos líquidos oriundos da privatização de empresas estatais. Não obstante a relevância da proposta na ocasião de sua apresentação, entendemos que, atualmente, a questão está mais adequadamente resolvida com a novação da dívida trazida pela MP 1.520.

Há que se mencionar, ainda, o PL 1.941/92 e o PL 3.128/92 que tratam do objeto do contrato de financiamento, o primeiro proibindo a construção de imóveis de lazer com recursos do SFH e o segundo obrigando a construção de quadra esportiva nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

A proposta de proibição de financiamento de imóveis de lazer com recursos do SFH justifica-se pelo fato do sistema já ter financiado este tipo de empreendimento no passado, o que se revela danoso em vista da escassez de recursos disponíveis. O atendimento às necessidades de habitação não deve disputar espaço com o financiamento de hotéis e hospedarias, residências de veraneio e clubes ou centros recreativos privados. Vale notar que este tipo de financiamento já está vedado na legislação do FGTS, que apenas admite o financiamento da habitação e da infra-estrutura a ela inerente. Entendemos que, com o advento do Sistema Financeiro Imobiliário, que injetará novos recursos no mercado de imóveis, esta demanda específica estará atendida, liberando o SFH de pressões que outrora ocorriam.



Com relação à obrigatoriedade de construção de quadras esportivas em todos os conjuntos habitacionais, consideramos imprópria, num País de realidades regionais tão diferenciadas, a imposição genérica deste tipo de medida. O melhor caminho é a participação direta da população interessada na determinação das necessidades a serem atendidas, evitando desperdício de recursos com equipamentos não prioritários. Além disso, o texto remete a responsabilidade da manutenção para "o condomínio do conjunto habitacional", obrigando a constituição de tais condomínios, numa ingerência em assuntos que podem ser resolvidos pela comunidade envolvida.

Quanto às emendas, acreditamos que a suspensão do pagamento nos casos de desemprego e invalidez temporária pode ser feita, desde que sejam estabelecidas condições de controle e prazo máximo para o gozo do benefício. A redução de renda deve ser solucionada por meio de outros mecanismos, como a repactuação.

Diante do exposto, votamos pela aprovação do PL 4.101/89, nos termos do Substitutivo que ora apresentamos.

Em relação a cada uma das proposições apensadas, votamos:

- 01- PL 287/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 02- PL 5.089/90 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 03- PL 5.237/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 04- PL 6.038/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 05- PL 386/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 06- PL 3.606/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 07- PL 420/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 08- PL 2.152/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 09- PL 728/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 10- PL 737/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 11- PL 2.976/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 12- PL 742/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 13- PL 895/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 14- PL 984/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 15- PL 994/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 16- PL 1.102/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 17- PL 1.126/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 18- PL 2.534/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 19- PL 1.282/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 20- PL 2.003/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 21- PL 2.878/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 22- PL 2.977/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 23- PL 1.309/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 24- PL 1.924/91 - pela rejeição quanto ao mérito;

- 25- PL 1.941/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 26- PL 2.105/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 27- PL 2.641/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 28- PL 2.660/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 29- PL 2.799/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 30- PL 3.128/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 31- PL 3.320/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 32- PL 3.340/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 33- PL 3.562/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 34- PL 4.024/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 35- PL 756/95 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 36- PL 3.431/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo.

Em relação a cada uma das emendas oferecidas, votamos:

- Emenda 01/97 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 02/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- Emenda 03/97 - pela rejeição quanto ao mérito.

Sala da Comissão, em 14 de outubro de 1997.

  
Deputado VALDECI OLIVEIRA  
Relator

#### 1º SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR

### **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989**

(e seus apensos)

*Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação", e dá outras providências.*

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** O parágrafo único do art. 1º e o art. 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º .....



"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."

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), a transferência dar-se-á mediante a 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."

"§ 1º Nas transferências efetuadas com base neste artigo, deverão ser observadas as exigências legais e regulamentares cabíveis, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, e os seguintes requisitos:

"I - a atualização *pro rata die* do valor do encargo mensal para o novo mutuário, 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), com o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo, observando que:

"a) o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros;

"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;

"II - o recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento

contratual até a data da formalização da transferência, considerando-se as alterações ocorridas no saldo devedor neste período.

"§ 2º Aplicam-se as condições previstas neste artigo nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, desde que não enquadrados na Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

"§ 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."

**Art. 2º** Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas.

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

**Art. 3º** O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 60% (sessenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

**Parágrafo único.** Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação.

**Art. 4º** Nos financiamentos contratados de 1º de março de 1986 até 14 de março de 1990, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação, nos termos do artigo anterior, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

**Parágrafo único.** A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

**Art. 5º** As transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas sem a interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei.

**Art. 6º** Nos casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, assistirá ao mutuário do SFH o direito de suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 (doze) meses.

§ 1º Para se beneficiar do disposto no *caput* deste artigo, o mutuário deverá comprovar mensalmente a situação de desemprego ou invalidez junto à instituição financiadora, na forma do regulamento.

§ 2º Sem prejuízo das demais cominações legais, a fraude na comprovação da situação de desemprego ou invalidez prevista no parágrafo anterior sujeita o mutuário à reposição em pagamento único das prestações que ficaram indevidamente suspensas, sobre as quais incidirá atualização monetária, juros e multa nos termos contratuais.

§ 3º O benefício previsto neste artigo somente poderá ser concedido, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data em que se iniciou a situação de desemprego ou invalidez que deu origem à primeira suspensão.

§ 4º A suspensão do pagamento das prestações mensais na forma prevista por este artigo implicará a ampliação do prazo contratual, que será estendido em tantos meses quantas forem as prestações suspensas.

**Art. 7º** As instituições financiadoras ficam obrigadas a fornecer semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

**Art. 8º** A instituição financiadora responde solidariamente com o agente promotor e o construtor pela segurança e solidez das obras construídas com financiamento do SFH.

**Art. 9º** O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

**Art. 10.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 11.** Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 14 de outubro de 1997.

  
Deputado VALDECI OLIVEIRA  
Relator

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

### TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

#### PROJETO DE LEI Nº 4.101/89

Nos termos do art. 119, caput, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 16.10.97, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao substitutivo.

Sala da Comissão, em 24 de outubro de 1997.

  
RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA  
Secretário

## PARECER REFORMULADO

### I - Relatório

O Projeto de Lei nº 4.101/89 pretende assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a possibilidade de transferência mediante simples substituição do devedor nos contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), mantendo-se as condições e os encargos contratuais. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de 6 meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante o pagamento do montante equivalente à multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vencidos do contrato.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de 6 prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária e desemprego, com a correspondente prorrogação do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Este direito poderá ser utilizado pelo mesmo mutuário mais de uma vez, desde que o prazo total de prorrogação não exceda 24 meses.

Dispõe que a execução das dívidas para com o SFH rege-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, que o bem passível de penhora é o imóvel financiado e que, executado judicialmente o bem, extingue-se a obrigação do mutuário.

Em 1993, a proposta *in casu* foi anexada ao PL 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviada para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional.

Depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomeçar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.

Nessa nova fase de tramitação, o projeto foi distribuído a esta Comissão, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, tendo recebido a apensação de outras 36 proposições, praticamente todas também oriundas da Comissão Especial, das quais faremos um breve resumo a seguir.

**01- PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991**

Do Sr. Paulo Paim

*Dispõe sobre a transferência de imóveis residenciais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

**02- PROJETO DE LEI Nº 5.089, DE 1990**

Do Sr. Geraldo Alckmin Filho

*Altera os limites estabelecidos no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

**03- PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990**

Do Sr. Paulo Paim

*Proíbe que as prestações do Sistema Financeiro da Habitação tenha índices de reajustes superiores aos aplicados aos salários, e dá outras providências.*

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente

aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

**04- PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990**

Do Sr. Haroldo Lima

*Dispõe sobre a utilização dos saldos do PIS/PASEP para abatimento dos saldos devedores de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.*

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do PIS - Programa de Integração Social - e do PASEP - Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público - para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.

**05- PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991**

Da Sra. Cidinha Campos

*Dispõe sobre a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.*

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária no âmbito do SFH, definindo que as cobranças de créditos do SFH sejam executadas conforme a Lei 5.741/71 ou na forma do Código Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

**06- PROJETO DE LEI Nº 3.606, DE 1993**

Do Sr. Dércio Knop

*Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação aos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.



**07- PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991**

Do Sr. José Carlos Coutinho

*Dispõe sobre a responsabilidade do agente financeiro do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.*

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas. Os mesmos agentes serão solidários, ainda, nas exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

**08- PROJETO DE LEI Nº 2.152, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

**09- PROJETO DE LEI Nº 728, DE 1991**

Do Sr. Mendes Botelho

*Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, semestralmente, o valor do seu saldo devedor.

**10- PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991**

Do Sr. Luiz Henrique

*Assegura aos desempregados o direito à suspensão dos pagamentos da casa própria, pelo prazo e nas condições que especifica.*

Estabelece que o mutuário do SFH, comprovadamente desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

#### **11- PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992**

Do Sr. José Genoíno

*Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.*

Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

#### **12- PROJETO DE LEI Nº 742, DE 1991**

Do Sr. Tuga Angerami

*Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências.*

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13/03/90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do

FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

### 13- PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

*Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91.

### 14- PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

*Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Idêntico ao anterior.

### 15- PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991

Do Sr. Costa Ferreira

*Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.*

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei 8.177/91, revogando o art. 18, caput e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

### 16- PROJETO DE LEI Nº 1.102, DE 1991

Do Sr. Flávio Derzi

*Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será repactuado com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

**17- PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a interveniência do agente financeiro.

**18- PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992**

Do Sr. Nilton Baiano

*Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRFs).

**19- PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991**

Do Sr. Geraldo Alckmin

*Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.*

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas

pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para o FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito especial. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

## **20- PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.*

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação, os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

**21- PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992**

Do Sr. Paulo Paim

*Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.*

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

**22- PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992**

Do Sr. José Genoíno

*Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário.*

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

**23- PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991**

Do Sr. Vladimir Palmeira

*Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

**24- PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.*

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário.

**25- PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, hotéis e clubes privados.

**26- PROJETO DE LEI Nº 2.105, DE 1991**

Do Sr. Jackson Pereira

*Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.*

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

**27- PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992**

Do Sr. Walter Nory

*Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.



**28- PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992**

Do Sr. Jurandyr Paixão

*Acrescenta dispositivos à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Acrescenta um § 4º ao art. 23 da Lei 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

**29- PROJETO DE LEI Nº 2.799, DE 1992**

Do Sr. Victor Faccioni

*Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991 (sic), limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina que o *caput* do art. 24 da Lei 8.177/91 passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

**30- PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992**

Do Sr. José Luiz Maia

*Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.*

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

**31- PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992**

Do Sr. Odelmo Leão

*Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.*

Prevê a repactuação, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas



condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimos. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da repactuação serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

### **32- PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992**

Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara

*Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.*

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m<sup>2</sup>, não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

### **33- PROJETO DE LEI Nº 3.562, DE 1993**

Do Sr. Paulo Ramos

*Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.*

Define requisitos para que o mutuário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da instituição financiadora, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis

financiados pelo SFH efetuadas sem a interveniência do agente financeiro propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado. Finalmente, restaura dispositivos de textos legais anteriores, consoantes com os princípios adotados, revogando expressamente outros e remetendo ao Banco Central a competência para baixar as instruções pertinentes.

#### **34- PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993**

Do Sr. Mário Chermont

*Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.*

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei 8.004/90.

#### **35- PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995**

Do Sr. Ivo Mainardi

*Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".*

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo novo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na sequência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivos da lei em questão.

#### **36- PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997**

Do Sr. Augusto Carvalho

*Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa do*

*Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT - e dá outras providências.*

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

Nesta Comissão, foram recebidas três emendas à proposição principal, todas elas de autoria do ilustre Deputado Júlio Redecker, que questionam a possibilidade de suspensão de pagamento dos compromissos contraídos no âmbito do SFH, em virtude de desemprego, invalidez temporária ou redução de renda, sob o argumento de que tal benefício inviabilizaria totalmente o sistema.

É o Relatório.

## **II - Voto do Relator**

O PL 4.101/89 preocupa-se com um problema que, passados oito anos, ainda não perdeu a atualidade: a possibilidade de transferência de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, com a manutenção, para o novo mutuário, das condições e encargos do contrato original.

Durante anos, as exigências para a efetivação de transferências de imóveis financiados pelo SFH significavam, na prática, a contratação, pelo novo mutuário, de um outro financiamento, com a assunção do saldo devedor contábil pelo novo mutuário, segundo os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. Isto implicava a revisão das prestações, que invariavelmente tinham seus valores majorados. Para driblar tais exigências os mutuários recorreram à fraude, realizando transferências sem o conhecimento do agente financeiro, por meio dos chamados "contratos de gaveta". Sem qualquer validade jurídica, esses contratos funcionavam como uma promessa de compra e venda, uma vez que a transação só se concretizaria oficialmente após a quitação do imóvel.

No início desta década, a Lei 8.004/90 passou a admitir a transferência mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o contrato enquadre-se em certos limites de valor ali estabelecidos. Para contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986 e não enquadrados nos limites de valor referidos, é permitida a transferência do financiamento mediante a

assunção, pelo novo mutuário, de apenas metade do saldo devedor contábil do contrato original, com a revisão das condições e encargos de acordo com os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. A mesma lei prevê a possibilidade de liquidação antecipada da dívida, também para contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, mediante o pagamento de metade do saldo devedor contábil do financiamento.

Além do PL 4.101/89, outras sete proposições entre as apensadas - PL 5.089/90, PL 287/91, PL 1.126/91, PL 2.534/92, PL 3.562/93, PL 4.024/93 e PL 756/95 - preocupam-se com a transferência dos contratos de financiamento habitacionais e estão centradas na eliminação dos limites colocados pela Lei 8.004/90. Deve ser mencionado, ainda, o PL 2.878/91 que, a par de critérios sobre reajuste de prestações no âmbito do SFH, dispõe sobre a transferência dos contratos de financiamento.

O PL 756/95, em particular, tem um escopo amplo, alterando diversos dispositivos da citada lei, e prevendo, por exemplo, a liquidação antecipada de forma geral, inclusive com desconto de 50% do valor do saldo devedor do contrato, nos casos em que o mutuário do SFH já tiver amortizado mais da metade das prestações originalmente contratadas. Deve-se tomar com cautela as propostas que disponham sobre descontos e facilidades para liquidação antecipada impostas sem diferenciar as diversas situações contratuais que ocorrem no âmbito do SFH.

A Medida Provisória 1.520, que trata da novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS -, prevê alterações na Lei 8.004/90 visando aos mesmos objetivos das proposições acima referidas, qual seja, a extensão a todos os contratos da possibilidade de transferência do financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. As disposições da MP, no entanto, carecem de estabilidade jurídica.

Outro ponto tratado pela MP diz respeito à ampliação da possibilidade de liquidação antecipada dos débitos. A regra anterior, estatuída pela Lei 8.004/90, permitia a liquidação antecipada, com desconto de 50% sobre o total do saldo devedor, para os financiamentos com cláusula de cobertura pelo FCVS, contratados até fevereiro de 1986. Pela novo texto, os mutuários com contratos firmados a partir de março de 1986 até dezembro de 1988 podem liquidar antecipadamente seu débito, pelo valor correspondente a 60% do saldo devedor, enquanto que os contratos firmados entre janeiro de 1987 e março de 1990 podem ser liquidados antecipadamente por meio do pagamento de valor equivalente a 70% do saldo devedor. Em todos os casos, é necessário que os contratos tenham cláusula de cobertura pelo FCVS.

Esta matéria está inclusa no próprio PL 4.101/89, que prevê a possibilidade de liquidação antecipada de qualquer contrato firmado no âmbito do SFH, mediante o pagamento de montante correspondente à multiplicação do valor da prestação em curso pelo número de prestações vincendas.

A liquidação antecipada também é objeto do PL 728/91 e do PL 1.102/91. Em nossa opinião, entretanto, estas proposições tratam o assunto de forma equivocada. No primeiro caso, pretende-se a antecipação do vencimento dos contratos mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, sendo o saldo devedor quitado em até 120 meses, de acordo com a capacidade financeira do mutuário. Em princípio, não se apresentam vantagens significativas na fixação do prazo de 120 meses. Para os contratos antigos, a liquidação antecipada nos termos da MP 1.520 parece mais vantajosa para os mutuários. Para os contratos recentes, com as prestações em valores atualizados, a medida provavelmente não será atrativa. Ressalte-se que, atualmente, medida administrativa da CEF já permite a amortização do saldo devedor com redução do prazo do financiamento, o que pode ser feito a qualquer tempo, a partir do limite de 10% do total do saldo

Já o PL 1.102/91 visa a permitir a novação dos contratos firmados até fevereiro de 1986, mediante pagamento de montante entre 25% e 50% do saldo devedor, com o abatimento do dobro do valor do pagamento efetuado e a renegociação do saldo restante. O benefício da quitação antecipada reside no fato de que os contratos antigos, fortemente subsidiados, muitas vezes para mutuários que não necessitam destes subsídios, possuem prestações com valores tão reduzidos que não cobrem sequer o custo administrativo da operação. Antecipar apenas uma parcela, gozando o mutuário de um desconto equivalente ao montante pago, não logra a redução dos custos administrativos e, portanto, carece de mérito.

Um aspecto relevante do PL 4.101/89 diz respeito à possibilidade de suspensão das prestações de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, nos casos de desemprego e invalidez temporária do mutuário. Esta preocupação, também presente em alguns dos projetos apensados - PL 737/91, PL 2.976/92 e PL 3.431/97 -, constitui medida importante para a segurança do mutuário num momento em que este encontra-se fragilizado economicamente. Entendemos que a idéia deve prosperar, desde que sejam estabelecidas condições para a suspensão e a retomada dos pagamentos, de forma a evitar problemas para o equilíbrio do sistema.

O PL 4.101/89 procura, ainda, impedir a liquidação extrajudicial dos contratos do SFH, ao determinar que a execução das dívidas no âmbito do sistema deverá ser regida exclusivamente pelos dispositivos do

Código Civil. Este é o objetivo perseguido, também, pelo PL 386/91 e pelo PL 3.606/93. Entendemos que tal medida não merece ser acatada, visto que a liquidação extrajudicial dá agilidade para a solução dos créditos, proporcionando segurança aos recursos do sistema, constituídos, essencialmente, do FGTS e das cadernetas de poupança.

Após efetuar uma análise criteriosa das proposições relatadas, entendemos por bem oferecer à apreciação da Comissão um Substitutivo que procurasse abranger os pontos positivos dos projetos de lei mencionados.

Este Substitutivo, que utiliza subsídios da MP 1.520, pretende disciplinar a transferência de financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, e a possibilidade de quitação antecipada. Busca, outrossim, definir critérios para a suspensão temporária do pagamento de prestações de financiamentos contratados no âmbito do SFH.

Com o intuito de permitir ao mutuário um melhor controle sobre a evolução do seu contrato, acatamos dispositivo do PL 1.309/91 que determina a obrigatoriedade dos agentes financeiros informarem, desde que solicitados pelos mutuários, a metodologia do cálculo de reajuste das prestações e do saldo devedor dos contratos.

O Substitutivo também inclui dispositivo no sentido de determinar a responsabilidade solidária do agente financeiro e do construtor pela segurança e solidez das obras, nos moldes do PL 420/91. Entendemos que, se responsabilizado solidariamente, o agente financeiro atuará mais efetivamente na fiscalização, seja do projeto, seja da execução da obra, com vantagens evidentes em relação à qualidade das construções realizadas com recursos do SFH. Estas vantagens atingem não apenas os compradores dos imóveis, mas o próprio sistema, visto que os imóveis constituem, via de regra, a garantia dos empréstimos.

De escopo similar, o PL 2.152/91 dispõe sobre a responsabilidade das construtoras por atraso no cronograma da obra e por erros na construção, além de pretender fixar parâmetros para o projeto arquitetônico. Entendemos que a proposta não tem por que prosperar, visto que a responsabilidade e respectiva penalidade por atraso na entrega da obra são previstas nos contratos, enquanto que a responsabilidade das construtoras por erros na construção já é disciplinada pela legislação vigente. Ao dispor sobre o projeto arquitetônico, a proposta avança em temas que são próprios de códigos de obras municipais.

Vários projetos de lei, entre os apensados, mostram a inquietação dos Parlamentares com a questão do reajuste das prestações dos



financiamentos contratados no SFH. São eles o PL 5.237/90, PL 1.282/91 e PL 2.003/91. Embora louvável na sua intenção de proteger os mutuários contra aumentos abusivos, as referidas propostas implicam em comprometimento do equilíbrio do FGTS. Em nosso ponto de vista, as propostas de reformulação do SFH devem cuidar para não estabelecer subsídios genéricos, aplicáveis a todos os contratos, opção que já se demonstrou danosa, especialmente para a classe de mais baixa renda, que tem diminuído o número de financiamentos à sua disposição. Ademais, ao propor a retomada do mecanismo da equivalência salarial e da cobertura dos resíduos contratuais pelo FCVS, retoma-se um modelo que já se mostrou problemático. Diante da necessidade de saneamento da questão do FCVS, objeto da MP 1.520, as propostas parecem inaceitáveis.

A preocupação com as prestações também está presente no PL 2.977/92, que obriga a revisão dos contratos vinculados ao PES/CP por ocasião da aposentadoria do mutuário, e no PL 1.924/91, que faculta aos mutuários a opção pelo vencimento das prestações na data de percepção dos salários. No primeiro caso, parece-nos que a legislação em vigor já contempla o objetivo perseguido pelo projeto, bastando que o mutuário tome a iniciativa de requerer a revisão. No segundo caso, tememos que os benefícios da proposta não compensem os custos administrativos dela decorrentes. Lembramos que, para a grande maioria das categorias profissionais, não existe um dia específico para pagamento; há, sim, uma data-limite, o que pode dificultar a consecução do objetivo proposto.

Ainda sobre repactuação, o PL 2.105/91 fixa uma prazo para que sejam renegociadas, obrigatoriamente, todas as prestações em atraso no SFH. A este respeito, cumpre observar que a renegociação de contratos faz parte da administração bancária e deve ser uma disposição permanente e natural dos agentes financeiros, independente de imposições de qualquer ordem. Ao impor a renegociação de todos os contratos em atraso, sem levar em consideração questões relevantes como os motivos da inadimplência e a faixa de renda do mutuário, o projeto presta um desserviço ao setor habitacional, na medida em que uniformiza o tratamento de situações diversas.

Na mesma linha, o PL 3.320/92 estabelece a obrigatoriedade de repactuação para todos os contratos firmados a partir de janeiro de 1988. A proposta motiva-se em distorções de diversos empreendimentos financiados pelo SFH nos últimos anos, gerando algumas vezes prestações superiores à capacidade de pagamento de seus destinatários. Porém, tais distorções devem ser corrigidas caso a caso, analisando-se as condições dos mutuários, a possibilidade de assunção de parte da dívida por estados e municípios ou outros caminhos, sob pena de, se tentada uma solução genérica, única para

todos os empreendimentos, criarem-se problemas para o equilíbrio financeiro do sistema.

Em face de distorções ocorridas na execução do PAIH, plano lançado no Governo Collor, o PL 3.340/92 propõe a revisão das prestações dos contratos firmados na esfera deste plano. Ainda que a motivação tenha mérito, não cabe a uma lei federal a determinação de valores relativos a prestações, nem tampouco a fixação de um critério uniforme para todos os casos.

Visando a facilitar a redução dos saldos devedores dos mutuários do SFH, o PL 6.038/90 prevê a possibilidade de utilização de recursos do PIS/PASEP para abatimento da dívida de financiamento contraído no âmbito do sistema, como já dispunha a legislação original destes programas. Atualmente, entretanto, o acolhimento da proposta viria a prejudicar o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), constituído pelos recursos oriundos das contribuições para o PIS/PASEP e destinado ao custeio do programa do seguro-desemprego e ao financiamento de programas de desenvolvimento econômico, por meio do BNDES.

O PL 742/91, por seu turno, busca corrigir distorções e explicitar omissões da Lei 8.177/91. Para tal, acaba por incorrer no mesmo problema que já motivou questionamento à referida lei, qual seja, retroagir para modificar contratos anteriores à sua vigência. Vale notar, a propósito, que os arts. 18, §§ 1º e 4º, 20, 21 e parágrafo único, 23 e parágrafos, e 24 e parágrafos da Lei 8.177/91 foram considerados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal, o que prejudica, por perda de oportunidade, as propostas voltadas a alterar estes dispositivos. Além disso, a proposição apresenta algumas contradições, como a determinação de que as prestações mensais devam cobrir pelo menos a parcela de juros, desde que não excedam o comprometimento de renda do mutuário, quando, por vezes, o que torna a prestação inferior à parcela dos juros é exatamente o mecanismo da equivalência salarial.

As distorções verificadas na Lei 8.177/91 motivaram a apresentação de algumas outras proposições, a saber, PL 895/91, PL 984/91, PL 994/91, PL 2.660/92 e PL 2.799/92. Como já foi dito, a eficácia destes dispositivos foi prejudicada diante da decisão do Supremo Tribunal Federal em Ação Direta de Inconstitucionalidade.

Impelido pela necessidade de provisão de recursos adicionais para equacionar os débitos do sistema para com o FCVS, o PL 2.641/92 determina o direcionamento, para este fundo, de uma parcela de 50% dos recursos líquidos oriundos da privatização de empresas estatais. Não obstante



a relevância da proposta na ocasião de sua apresentação, entendemos que, atualmente, a questão está mais adequadamente resolvida com a novação da dívida trazida pela MP 1.520.

Há que se mencionar, ainda, o PL 1.941/92 e o PL 3.128/92 que tratam do objeto do contrato de financiamento, o primeiro proibindo a construção de imóveis de lazer com recursos do SFH e o segundo obrigando a construção de quadra esportiva nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

A proposta de proibição de financiamento de imóveis de lazer com recursos do SFH justifica-se pelo fato do sistema já ter financiado este tipo de empreendimento no passado, o que se revela danoso em vista da escassez de recursos disponíveis. O atendimento às necessidades de habitação não deve disputar espaço com o financiamento de hotéis e hospedarias, residências de veraneio e clubes ou centros recreativos privados. Vale notar que este tipo de financiamento já está vedado na legislação do FGTS, que apenas admite o financiamento da habitação e da infra-estrutura a ela inerente. Entendemos que, com o advento do Sistema Financeiro Imobiliário, que injetará novos recursos no mercado de imóveis, esta demanda específica estará atendida, liberando o SFH de pressões que outrora ocorriam.

Com relação à obrigatoriedade de construção de quadras esportivas em todos os conjuntos habitacionais, consideramos imprópria, num País de realidades regionais tão diferenciadas, a imposição genérica deste tipo de medida. O melhor caminho é a participação direta da população interessada na determinação das necessidades a serem atendidas, evitando desperdício de recursos com equipamentos não prioritários. Além disso, o texto remete a responsabilidade da manutenção para "o condomínio do conjunto habitacional", obrigando a constituição de tais condomínios, numa ingerência em assuntos que podem ser resolvidos pela comunidade envolvida.

Quanto às emendas, acreditamos que a suspensão do pagamento nos casos de desemprego e invalidez temporária pode ser feita, desde que sejam estabelecidas condições de controle e prazo máximo para o gozo do benefício. A redução de renda deve ser solucionada por meio de outros mecanismos, como a repactuação.

Durante a discussão deste projeto, o ilustre Deputado Antônio Carlos Pannunzio trouxe à nossa análise trabalho elaborado por técnicos da CEF, que propõe alteração nos percentuais de desconto para a transferência ou liquidação antecipada dos contratos, de forma a que seja considerada a capacidade de amortização atual de cada tipo de contrato. Propõe, ainda, a

supressão do dispositivo que prevê a co-responsabilidade da instituição financeira pela garantia da qualidade e solidez da obra, sob o argumento de que uma obrigação desta natureza, além de onerosa, foge ao campo de atuação do agente financeiro.

Parece-nos que as sugestões apresentadas são pertinentes, razão pela qual resolvemos acatá-las, exceto no que diz respeito ao percentual de desconto para os contratos assinados entre 1º de janeiro de 1989 e 14 de março de 1990. Para tais contratos, não se fundamenta uma redução tão grande no percentual, uma vez que a própria MP 1.520 prevê um desconto de 30%.

Diante do exposto, votamos pela aprovação do PL 4.101/89, nos termos do Segundo Substitutivo que ora apresentamos.

Em relação a cada uma das proposições apensadas, votamos:

- 01- PL 287/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 02- PL 5.089/90 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 03- PL 5.237/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 04- PL 6.038/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 05- PL 386/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 06- PL 3.606/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 07- PL 420/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 08- PL 2.152/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 09- PL 728/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 10- PL 737/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 11- PL 2.976/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 12- PL 742/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 13- PL 895/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 14- PL 984/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 15- PL 994/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 16- PL 1.102/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 17- PL 1.126/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 18- PL 2.534/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 19- PL 1.282/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 20- PL 2.003/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 21- PL 2.878/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 22- PL 2.977/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 23- PL 1.309/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 24- PL 1.924/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 25- PL 1.941/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 26- PL 2.105/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 27- PL 2.641/92 - pela rejeição quanto ao mérito;

252

- 28- PL 2.660/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 29- PL 2.799/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 30- PL 3.128/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 31- PL 3.320/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 32- PL 3.340/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 33- PL 3.562/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 34- PL 4.024/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 35- PL 756/95 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 36- PL 3.431/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo.

Em relação a cada uma das emendas oferecidas, votamos:

- Emenda 01/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 02/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 03/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 04/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 01/97 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 02/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- Emenda 03/97 - pela rejeição quanto ao mérito.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997.

  
Deputado VALDECI OLIVEIRA  
Relator

700.999

## 2º SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** O parágrafo único do art. 1º e o art. 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º

.....  
"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."

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), a transferência dar-se-á mediante a 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.

"§ 1º Nas transferências efetuadas com base neste artigo, deverão ser observadas as exigências legais e regulamentares cabíveis, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, e os seguintes requisitos:

"I - a atualização *pro rata die* do valor do encargo mensal para o novo mutuário, 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), com o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo, observando que:

"a) o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros;

"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;

"II - o recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo

devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência, considerando-se as alterações ocorridas no saldo devedor neste período.

"§ 2º Aplicam-se as condições previstas neste artigo nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, desde que não enquadrados na Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

"§ 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."

**Art. 2º** Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% (dezesesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 16% (dezesesseis por cento)

do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas.

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

**Art. 3º** O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 54% (cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 70% (setenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação.

**Art. 4º** Nos financiamentos contratados de 1º de março de 1986 até 14 de março de 1990, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor

contábil da operação, nos termos do artigo anterior, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

**Art. 5º** As transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas sem a interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei.

**Art. 6º** Nos casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, assistirá ao mutuário do SFH o direito de suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 (doze) meses.

§ 1º Para se beneficiar do disposto no *caput* deste artigo, o mutuário deverá comprovar mensalmente a situação de desemprego ou invalidez junto à instituição financiadora, na forma do regulamento.

§ 2º Sem prejuízo das demais cominações legais, a fraude na comprovação da situação de desemprego ou invalidez prevista no parágrafo anterior sujeita o mutuário à reposição em pagamento único das prestações que ficaram indevidamente suspensas, sobre as quais incidirá atualização monetária, juros e multa nos termos contratuais.

§ 3º O benefício previsto neste artigo somente poderá ser concedido, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data em que se iniciou a situação de desemprego ou invalidez que deu origem à primeira suspensão.

§ 4º A suspensão do pagamento das prestações mensais na forma prevista por este artigo implicará a ampliação do prazo contratual, que será estendido em tantos meses quantas forem as prestações suspensas.

**Art. 7º** As instituições financiadoras ficam obrigadas a fornecer semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a



metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

**Art. 8º** O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

**Art. 9º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 10.** Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997.

  
Deputado VALDECI OLIVEIRA  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.101/89, e seus apensos os Projetos de Lei de nºs: 5.089/90, 287/91, 420/91, 737/91, 1.126/91, 1.309/91, 2.534/92, 2.878/92, 2.976/92, 3.562/93, 4.024/93, 756/95 e 3.431/97 e a emenda de nº 02/97, apresentada na Comissão; e rejeitou, unanimemente, os apensos de nºs: 5.237/90, 6.038/90, 386/91, 728/91, 742/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102/91, 1.282/91, 1.924/91, 1.941/91, 2003/91, 2.105/91, 2.152/91, 2.641/92, 2.660/92, 2.799/92, 2.977/92, 3.128/92, 3.320/92, 3.340/92 e 3.606/93, as emendas de nºs 01, 02, 03 e 04/93, e as de nºs 01 e 03/97, apresentadas na Comissão, nos termos do parecer reformulado do Relator, Deputado Valdeci Oliveira. O Deputado Antônio Carlos Pannunzio apresentou voto em separado favorável.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Simão Sessim, Presidente; Antônio Carlos Pannunzio e Fernando Zuppo, Vice-Presidentes; Eliseu Moura, João Paulo, Simara Ellery, Emílio Assmar, Murilo Pinheiro, Valdeci Oliveira, Nedson Micheleti, Antônio Brasil, Eduardo Coelho, Ricardo Barros, João Mendes, Welson Gasparini, José Chaves, Fernando Zuppo, Silvernani Santos e Raimundo Gomes de Matos.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997

  
Deputado SIMÃO SESSIM  
Presidente



**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO****Substitutivo ao Projeto de Lei nº 4.101, de 1989**

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação", e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** O parágrafo único do art. 1º e o art. 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º .....

"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."

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), a transferência dar-se-á mediante a 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.

"§ 1º Nas transferências efetuadas com base neste artigo, deverão ser observadas as exigências legais e regulamentares cabíveis, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, e os seguintes requisitos:

"I - a atualização *pro rata die* do valor do encargo mensal para o novo mutuário, 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), com o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo, observando que:

"a) o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros;

"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;

"II - o recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência, considerando-se as alterações ocorridas no saldo devedor neste período.

"§ 2º Aplicam-se as condições previstas neste artigo nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, desde que não enquadrados na Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

"§ 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."

**Art. 2º** Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% (dezesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 16% (dezesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas.

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

**Art. 3º** O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 54% (cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 70% (setenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação.

**Art. 4º** Nos financiamentos contratados de 1º de março de 1986 até 14 de março de 1990, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação, nos termos do artigo anterior, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

**Art. 5º** As transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas sem a interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei.

**Art. 6º** Nos casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, assistirá ao mutuário do SFH o direito de suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 (doze) meses.

§ 1º Para se beneficiar do disposto no *caput* deste artigo, o mutuário deverá comprovar mensalmente a situação de desemprego ou invalidez junto à instituição financiadora, na forma do regulamento.

§ 2º Sem prejuízo das demais cominações legais, a fraude na comprovação da situação de desemprego ou invalidez prevista no parágrafo anterior sujeita o mutuário à reposição em pagamento único das prestações que ficaram indevidamente suspensas, sobre as quais incidirá atualização monetária, juros e multa nos termos contratuais.

§ 3º O benefício previsto neste artigo somente poderá ser concedido, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data em que se iniciou a situação de desemprego ou invalidez que deu origem à primeira suspensão.

§ 4º A suspensão do pagamento das prestações mensais na forma prevista por este artigo implicará a ampliação do prazo contratual, que será estendido em tantos meses quantas forem as prestações suspensas.

**Art. 7º** As instituições financiadoras ficam obrigadas a fornecer semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

**Art. 8º** O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

**Art. 9º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 10.** Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997.

  
Deputado SIMÃO SESSIM  
Presidente

#### **Voto em Separado do Dep. Antônio Carlos Pannunzio**

O projeto de lei em exame e seus apensos pretendem assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a possibilidade de transferência

dos contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), mantidas as condições e encargos contratuais. Eles prevêem, ainda, condições para a regularização das transferências já efetuadas e para a suspensão dos pagamentos em caso de invalidez temporária e desemprego, com a correspondente prorrogação do contrato de financiamento. Além disso, as proposições intentam disciplinar questões diversas, como, por exemplo, os reajustes contratuais e a definição da responsabilidade solidária dos agentes financeiros, do empreiteiro e do construtor em relação às obras financiadas.

O Relator designado nesta Comissão, ilustre Deputado Valdeci Oliveira, apresentou seu parecer pela aprovação, com Substitutivo. Este Substitutivo incorpora parte do conteúdo da MP 1.520, a ele acrescentando os tópicos mais importantes das proposições apensadas.

Face à importância da matéria, pedimos vista do projeto e mantivemos contato com técnicos da Caixa Econômica Federal, de forma a poder melhor analisar o impacto das medidas sobre a administração dos contratos do SFH.

Preocupam-nos, no Substitutivo, dois pontos relevantes, a saber:

- ♦ elevação do desconto na transferência ou liquidação antecipada, nos contratos assinados entre 1º de março de 1986 e 31 de dezembro de 1988, de 40% para 50% e, nos contratos assinados entre 1º de janeiro de 1988 e 31 de março de 1990, de 30% para 40%;
- ♦ atribuição de responsabilidade solidária da instituição financeira juntamente com a construtora pela segurança e solidez das obras financiadas com recursos do SFH.

No primeiro item, entendemos que deve ser feita uma análise da situação de cada tipo de contrato, que considere a capacidade de amortização da prestação atual, levando em conta a taxa de juros, o prazo remanescente e o saldo devedor. Parece-nos que as faixas de desconto constantes tanto do Substitutivo apresentado pelo ilustre Relator quanto da própria MP 1.520 necessitam de ajustes, sob pena de, em alguns casos, estar-se fazendo uma transferência de renda aos mutuários cujos contratos apresentam reduzido desequilíbrio financeiro.

Segundo cálculos realizados por técnicos da CEF, as faixas de desconto que equalizam o pagamento proposto para a liquidação antecipada com a capacidade de pagamento dos mutuários, em função das condições vigentes dos contratos, são as seguintes:

- ♦ contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986: 84%;
- ♦ contratos assinados entre 1º de março de 1986 e 31 de dezembro de 1988: 46%;
- ♦ contratos assinados entre 1º de janeiro de 1988 e 31 de março de 1990: 7%;
- ♦ demais contratos: sem desconto.

Quanto à questão da co-responsabilidade da instituição financeira pela garantia da qualidade e solidez da obra, avaliamos que esta é uma disfunção introduzida no texto do Substitutivo, posto que a responsabilidade técnica do projeto e execução da obra é inerente à própria atividade da construtora. A responsabilidade da instituição financeira neste processo restringe-se à verificação das etapas de construção para fins de liberação dos recursos. A introdução de uma obrigação dessa natureza implicaria na necessidade da instituição financeira manter profissionais fiscalizando a obra em caráter permanente, o que é extremamente oneroso, além de dissociando das funções do agente financeiro.

Sugerimos, então:

1. A alteração do art. 2º do Substitutivo para a seguinte redação:

"Art. 2º Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% (dezesesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade

de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 16% (dezesesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas."

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

**2. A alteração do art. 3º do Substitutivo para a seguinte redação:**

"Art. 3º O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

"I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 54% (cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

"II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 93% (noventa e três por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.



"Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

### 3. A supressão do art. 8º do Substitutivo.

Assim, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.101/89 e de seus apensos, na forma do Substitutivo oferecido pelo nobre Relator, com as alterações que aqui apresentamos.

Sala da Comissão, em 10 de Dezembro de 1997.

Deputado ANTÔNIO CARLOS PANNUNZIO

## CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



### NOTA TÉCNICA

**Assunto:** Projeto de Lei 4.101/1989  
Análise do Parecer do Relator Valdeci Oliveira

Substitutivo ao Projeto de Lei em comento deriva da análise de mais de 40 PL que dispõe sobre matérias relacionadas ao Sistema Financeiro da Habitação, quanto ao mérito das disposições contidas no substitutivo somos favoráveis, entretanto, preocupa-nos dois pontos relevantes a saber:

- a) elevação do percentual de desconto na transferência ou liquidação antecipada em contratos assinados entre 01 MAR 88 a 31 DEZ 88 de 40 para 50% e de 01 JAN 89 a 31 MAR 90 de 30 para 40%
- b) a atribuição de responsabilidade solidária da instituição financeira juntamente com a construtora pela segurança e solidez das obras financiadas com recursos do SFH - art. 8º

A ampliação do desconto em 10% significa receber menos do mutuário e transferir esse valor para o FCVS, observando-se que os contratos não apresentam de forma linear o mesmo desequilíbrio financeiro.

A ampliação de desconto nos termos proposto significa transferência de renda aos mutuários que apresentam menor desequilíbrio financeiro e que por sua vez tenham mais condições de liquidar a sua dívida remanescendo os contratos com maior desequilíbrio financeiro por não representar vantagem real ao mutuário e que acaba mantendo o elevado residuo do FCVS ao final do prazo, ou seja, incentiva-se a liquidação de contratos "bons" e mantém-se os contratos "ruins".

Como forma de corrigir essa distorção e reduzir a participação do FCVS na dívida dos contratos, por conseguinte a participação do Tesouro Nacional e de toda a coletividade em detrimento de poucos contratos, propomos que o desconto passe a considerar o grau de desequilíbrio financeiro de cada contrato, ou seja, calcular a participação antecipada do FCVS de forma individual por contrato em função da capacidade de amortização da prestação, considerando a taxa de juros do contrato, prazo remanescente, valor da prestação e da dívida do contrato.

Desta forma o desconto é mais efetivo e racional e considera todas as particularidades de cada contrato ao longo do tempo provocada pela dissociação entre o reajuste da prestação e a atualização do saldo devedor, levando em consideração os índices salariais das milhares de categorias profissionais existentes, os diversos planos econômicos que interferiram de um modo ou outro na vida desses contratos e da grande quantidade de tipos de contratos existentes.

Por outro lado atribuir a co-responsabilidade da instituição financiadora na garantia da qualidade e solidez da obra é uma disfunção introduzida no dispositivo posto que a responsabilidade técnica do projeto e execução da obra, observando-se ainda a qualidade dos insumos, é total da construtora fiscalizada pela entidade de classe e pela própria sociedade.

A responsabilidade da instituição financiadora nesse processo é quanto a etapas da construção para fins de liberação dos recursos verificada através de vistorias periódicas consubstanciada no cronograma de execução da obra.

A manutenção do dispositivo no PL resultará a necessidade de a instituição financiadora manter permanentemente um profissional fiscal da obra observando desde a qualidade dos insumos quanto a execução plena da obra, tendo como consequência o aumento do custo dessa obra o qual será repassado aos adquirentes finais, desvinculando de sua função primordial que é atuar como agente financeiro.

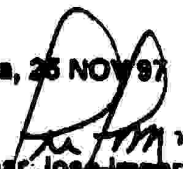
A alternativa da instituição é passar a financiar o adquirente final de unidades totalmente concluídas para eximir-se dessa responsabilidade e que a qualidade e solidez da obra é diferencial competitivo do agente promotor e construtor.

**268**

Diante dessas abordagens posicionamos contrários ao art. 8º e favoráveis a redefinição da forma de calcular o desconto na liquidação antecipada ou na transferência onde passará a considerar o estado de equilíbrio financeiro de cada contrato.

Anexo planilha demonstrativa do perfil de contratos com FCVS da carteira da CAIXA onde simulamos o pagamento ideal de cada uma das faixas de tempo de assinatura e cálculo da expectativa do resíduo ao final do prazo, considerando a situação atual, os pagamentos previstos na MP 1520, a proposta introduzida pelo PL e o pagamento ideal.

Brasília, 25 NOV 97

  
Jucemar José Imperatori  
Gerente Executivo

## DÉFICIT FCVS

## DADOS DO CADASTRO SEGUNDO AS SEGMENTAÇÕES POR PERÍODO DE ASSINATURA

Período: AGOSTO 1997

## DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS AO FIM DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	SEM DESCONTO	PRAZO REM	TAXA JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379 875	18 458 794 817	0%	86	8,77	99,81	346,37	2 608 608 646	27 824 757 747
estimados até 28/02/98	172 117	5 585 057 760	0%	123	8,76	217,10	245,33	3 078 885 218	6 281 654 980
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39 912	1 051 836 041	0%	182	7,85	230,99	184,84	879 180 885	237 818 537
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81 606	1 135 779 939	0%	223	6,34	127,30	89,42	1 348 407 459	680 528 786
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101 072	988 999 410	0%	238	5,46	95,67	54,30	1 403 583 860	-1 221 421 864
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100 256	1 241 081 281	0%	261	8,17	113,15	77,24	1 827 780 886	-1 474 823 015
A partir de 01 AGO 93	874 838	26 461 488 248		123	8,38	131,43	284,05	10 985 408 953	34 324 328 839
TOTAL									

## DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS - SITUAÇÃO COM OS DESCONTOS PREVISTOS NA MP 1520

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	PGTO MP 1520	PRAZO REM	TAXA JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379 875	8 229 382 408	50%	86	8,77	99,81	346,37	2 608 608 646	11 284 437 911
estimados até 28/02/98	172 117	3 351 016 656	80%	123	8,76	217,10	245,33	3 078 885 218	789 105 286
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39 912	738 285 229	70%	182	7,85	230,99	184,84	879 180 885	-795 101 602
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81 606	1 135 779 939	100%	223	6,34	127,30	89,42	1 348 407 459	-680 528 786
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101 072	988 999 410	100%	238	5,46	95,67	54,30	1 403 583 860	-1 221 421 864
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100 256	1 241 081 281	100%	261	8,17	113,15	77,24	1 827 780 886	-1 474 823 015
A partir de 01 AGO 93	874 838	15 682 564 924		123	8,38	131,43	284,05	10 985 408 953	12 083 547 199
TOTAL									

## DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS - SITUAÇÃO COM PAGAMENTO MÍNIMO PREVISTO NO PL 4101

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	PGTO PL 4101	PRAZO REM	TAXA JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379 875	8 229 382 408	57%	86	8,77	99,81	346,37	2 608 608 646	11 294 437 911
estimados até 28/02/98	172 117	2 792 515 880	57%	123	8,76	217,10	245,33	3 078 885 218	579 027 055
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39 912	631 101 625	80%	182	7,85	230,99	184,84	879 180 885	-1 139 440 980
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81 606	1 135 779 939	100%	223	6,34	127,30	89,42	1 348 407 459	-680 528 786
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101 072	988 999 410	100%	238	5,46	95,67	54,30	1 403 583 860	-1 221 421 864
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100 256	1 241 081 281	100%	261	8,17	113,15	77,24	1 827 780 886	-1 474 823 015
A partir de 01 AGO 93	874 838	15 018 868 544		123	8,38	131,43	284,05	10 985 408 953	11 294 437 911
TOTAL									

## DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS - SITUAÇÃO COM PAGAMENTO IDEAL EM FUNÇÃO DA CAPACIDADE DE AMORTIZAÇÃO

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	PGTO Proposto	PRAZO REM	TAXA JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379 875	2 608 608 646	100%	86	8,77	99,81	346,37	2 608 608 646	0
estimados até 28/02/98	172 117	3 078 885 218	54%	123	8,76	217,10	245,33	3 078 885 218	0
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39 912	879 180 885	83%	182	7,85	230,99	184,84	879 180 885	0
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81 606	1 135 779 939	100%	223	6,34	127,30	89,42	1 348 407 459	0
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101 072	988 999 410	100%	238	5,46	95,67	54,30	1 403 583 860	0
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100 256	1 241 081 281	100%	261	8,17	113,15	77,24	1 827 780 886	0
A partir de 01 AGO 93	874 838	8 980 525 378		123	8,38	131,43	284,05	10 985 408 953	0
TOTAL									

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS**

**PROJETO DE LEI Nº 4.101/89**

Nos termos do art. 119, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11/05/99, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 18 de maio de 1999.

  
Maria Linda Magalhães  
Secretária

**I - RELATÓRIO**

O projeto de lei em exame, de autoria do Deputado Paulo Paim, objetiva assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a possibilidade de serem transferidos para terceiros, mediante simples substituição do devedor, os contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, mantendo-se, portanto, inalteradas as condições do contrato original. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de seis meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante pagamento do montante equivalente a multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vincendos do contrato, incidindo-se no cálculo do valor da mensalidade

fator de reajuste, *pro-rata die*, convencionado em contrato, apenas não incidente nos encargos futuros, tais como: juros, taxa de administração e cobrança, seguros e o CES - Coeficiente de Equiparação Salarial.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de seis prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária ou desemprego, com correspondente prorrogação no prazo do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Dispõe, ainda, que a execução dos contratos no SFH rege-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, sendo que com a retomada do bem extingue-se a obrigação do mutuário. Finalmente, fica atribuída ao Banco Central do Brasil - BACEN responsabilidade para estipular as normas necessárias à aplicação do estabelecido pelo projeto de lei em questão.

Necessário se faz esclarecer, aliás como devidamente ressaltado no parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, que, em 1993, o projeto em tela foi anexado ao PL nº 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviado para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional. Verifica-se naquele parecer que "depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. **Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomeçar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.**"

Nesta nova fase, submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto recebeu três emendas de autoria do Deputado Júlio Redecker, todas modificando o disposto no artigo 4º, que prevê a suspensão de no máximo seis prestações, prorrogáveis por igual período, no caso de redução de renda. Naquela Comissão, a matéria foi aprovada, unanimemente, na forma do Substitutivo apresentado pelo Relator, Deputado Valdeci Oliveira, que considerou no seu parecer, com exceção do PL nº 3560/93, outros trinta e seis projetos de lei que foram apensados ao projeto principal, PL nº 4101-A/89. Nesta Comissão estaremos analisando os trinta e sete apensados.

O Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, considera aprovados, além do Projeto de Lei nº 4.101/89, os

Projetos de Lei apensos de nºs 5.089/90, 287/91, 420/91, 737/91, 1.126/91, 1.309/91, 2.534/92, 2.878/92, 2.976/92, 3.562/93, 4.024/93, 756/95, 3.431/97, e, ainda, a emenda nº 02/97 apresentada na Comissão, e propõe:

a) a formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado pelo SFH dar-se-á com a presença obrigatória da instituição financiadora;

b) para os contratos com cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, tratando-se de financiamento destinado à casa própria e considerando-se a capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que sejam atualizados, *pro rata die*, os encargos mensais para o novo mutuário, a contar da data do último reajustamento 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, com acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo; para os contratos enquadrados no PES/CP, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.84, o enquadramento na categoria profissional do novo mutuário dê-se a partir da data da transferência; e seja efetivado recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência;

c) para os financiamentos contratados até 28.02.86, a critério do mutuário, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência;

d) para o mutuário que tenha firmado contrato até 28.02.86, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento do valor correspondente a 16% do saldo devedor contábil da operação - atualizado *pro rata die* do último reajuste até a data da liquidação, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SPBE - ou através do pagamento da soma das prestações mensais vincendas.

e) o mutuário que tenha firmado contrato de 01.03.86 a 14.03.90, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida,

mediante pagamento do valor correspondente: a) a contratos firmados de 01.03.86 a 31.12.88: 54% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* do último reajuste até a data da liquidação; b) a contratos firmados de 01.01.89 até 14.03.90: 70% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

f) para os financiamentos contratados de 01.03.86 até 14.03.90 as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência, e de acordo com a realização de contratação de nova operação, quando serão considerados a capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal além dos requisitos legais e regulamentares da casa própria vigentes.

g) as transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, com exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28.07.93, serão regularizadas nos termos das disposições constantes do substitutivo;

h) para os casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, poderá o mutuário suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 meses;

i) as instituições financiadoras fornecerão semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

Na Comissão de Finanças e Tributação não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

A seguir, um resumo dos trinta e sete projetos de lei apensados:

#### **01) PROJETO DE LEI Nº 5089, DE 1990**

**Do Sr. Geraldo Alckmim Filho**

*Altera os limites estabelecidos no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe*



*sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental. *11.4*

## 02) PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990

Do Sr. Paulo Paim

*Proíbe que as prestações do Sistema Financeiro da Habitação tenham índices de reajustes superiores aos aplicados aos salários, e dá outras providências.*

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

## 03) PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990

Do Sr. Haroldo Lima

*Dispõe sobre a utilização dos saldos do PIS/PASEP para abatimento dos saldos devedores de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.*

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do Programa de Integração Social - PIS e do Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PASEP, para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Trabalho, de Administração e Serviço Público, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

**04) PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991**

**Do Sr. Paulo Paim**

*Dispõe sobre a transferência de imóveis residenciais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, em relação tanto ao valor da prestação quanto ao saldo devedor, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

**05) PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991**

**Da Sra. Cidinha Campos**

*Dispõe sobre a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.*

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária vinculado ao SFH, definindo que as cobranças sejam executadas conforme a Lei nº 5.741/71 ou na forma do Código Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

Submetido à Comissão de Constituição e Justiça e Redação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

Na Comissão de Finanças e Tributação, a proposição recebeu, então, uma emenda de autoria do Deputado Paes Landin suprimindo o art. 3º.

**06) PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991**

**Do Sr. José Carlos Coutinho**

*Dispõe sobre a responsabilidade do agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação.*

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas, bem como perante as exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

**07) PROJETO DE LEI Nº 728-A, de 1991**

**Do Sr. Mendes Botelho**

*Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, semestralmente, o valor do seu saldo devedor.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto recebeu uma emenda, que foi aprovada, de autoria do Deputado Paes Landin, suprimindo o art. 2º. Na Comissão de Finanças e Tributação não foram apresentadas emendas.

**08) PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991****Do Sr. Luiz Henrique**

*Assegura aos desempregados o direito à suspensão dos pagamentos da casa própria, pelo prazo e nas condições que especifica.*

Estabelece que o mutuário do SFH, estando desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Trabalho, de Administração e Serviço Público, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

**09) PROJETO DE LEI Nº 742 - A, DE 1991****Do Sr. Tuga Angerami**

*Dispõe sobre o reajuste das prestações nos contratos de empréstimos e financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro do Saneamento e dá outras providências.*

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13.03.90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei nº 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de

contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição recebeu três emendas, de autoria do Deputado Paes Landin, propondo a supressão de alguns dispositivos. O parecer do Relator, Deputado César Bandeira, aprovado unanimemente, rejeitou as emendas propostas no prazo regimental, tendo incorporado as seguintes modificações do próprio relator: a) alteração do art. 9º, retirando-se a data-limite estabelecida no mesmo, maio de 1991, relacionado ao início de contagem para fins de remuneração das contas vinculadas ao FGTS; b) inclusão de dispositivo ao art. 2º, estabelecendo que o reajuste das prestações, objeto de contratos vinculados pelo PES/CP, se dará no mês subsequente à data de vigência do aumento salarial; c) alteração do caput do art. 3º, assegurando-se aos mutuários que firmarem contratos vinculados ao PES/CP garantia de reajuste compatível com a relação prestação/salário; e d) inclusão de dispositivos prevendo a vigência da matéria, bem como a revogação das disposições contrárias, anteriormente estabelecidas.

#### 10) PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

*Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

**11) PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991****Do Sr. Paulo Paim**

*Revoga dispositivos da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

**12) PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991****Do Sr. Costa Ferreira**

*Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.*

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei nº 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei nº 8.177/91, revogando o art. 18, caput e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

**13) PROJETO DE LEI Nº 1.102-A, DE 1991****Do Sr. Flávio Derzi**

*Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à

metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será objeto de novo pacto com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Do mesmo modo, na Comissão de Finanças e Tributação não foram recebidas emendas.

#### **14) PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991**

**Do Sr. Jackson Pereira**

*Dá nova redação ao artigo 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a intervenção do agente financeiro ao passo que revoga o art. 3º da Lei nº 8004, de 14 de março de 1990.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

#### **15) PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991**

**Do Sr. Geraldo Alckmin**

*Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.*

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa,

pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito adicional. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas. Já na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição recebeu três emendas, de autoria do Deputado Odelmo Leão, propondo: a) dar nova redação ao art. 1º, § 1º, ao especificar categorias de percentual distintas como limites máximos previstos nos reajustes das prestações sujeitas ao SFH; b) alterar redação do art. 2º, determinando-se discriminação dos valores constantes do recibo da prestação mensal; e c) suprimir dispositivo do art. 4º.

#### **16) PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991**

**Do Sr. Vladimir Palmeira**

*Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do



cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

Submetido às Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público e de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

**17) PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991**

**Do Sr. Jackson Pereira**

*Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.*

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário. 11

Submetido às Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Redação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

**18) PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991**

**Do Sr. Jackson Pereira**

*Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.*

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não

prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, motéis e clubes privados.

Submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto recebeu três emendas, de autoria do Deputado Nilmário Miranda, alterando dispositivos concernentes ao tipo de imóveis destinados ao lazer.

#### **19) PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991**

**Do Sr. Jackson Pereira**

*Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.*

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

#### **20) PROJETO DE LEI Nº 2.105-A, DE 1991**

**Do Sr. Jackson Pereira**

*Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.*

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH

renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto recebeu uma emenda, de autoria do Deputado Fernando Diniz, propondo acrescentar ao art. 1º parágrafo estabelecendo a subordinação das renegociações de débitos ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. A matéria foi aprovada unanimemente com acolhimento da emenda proposta.

#### 21) PROJETO DE LEI Nº 2.152, de 1991

Do Sr. Jackson Pereira

*Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

#### 22) PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992

Do Sr. Nilton Baiano

*Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRF).

**23) PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992****Do Sr. Walter Nory**

*Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.*

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

**24) PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992****Do Sr. Jurandyr Paixão**

*Acrescenta dispositivos à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".*

Acrescenta um § ao art. 23 da Lei nº 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. A matéria foi rejeitada por unanimidade, bem assim seu apensado, o Projeto de Lei nº 2.799/92, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Nilmário Miranda.

**25) PROJETO DE LEI Nº 2.799, 1992****Do Sr. Victor Faccioni**

*Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991, limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.*

Determina que o caput do art. 24 da Lei nº 8.177/91, atinente aos contratos vinculados ao PES/CP, passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

**26) PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992****Do Sr. Paulo Paim**

*Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.*

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

**27) PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992****Do Sr. José Genoíno**

*Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.*

Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

**28) PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992****Do Sr. José Genoíno**

*Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário, e dá outras providências.*

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

**29) PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992****Do Sr. José Luiz Maia**

*Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.*

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal, terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

Submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Na Comissão de Viação, Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior a matéria recebeu uma emenda, de autoria do Deputado José Fortunati, objetivando alterar o disposto do artigo 1º, substituindo-se o objeto a ser financiado, "todo conjunto habitacional", pela expressão "todo loteamento para mais de 200 famílias".

**30) PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992****Do Sr. Odelmo Leão**

*Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.*

Prevê a renovação de pacto, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimo. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da renovação do pacto serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

**31) PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992****Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara**

*Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.*

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m<sup>2</sup>, não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

**32) PROJETO DE LEI Nº 3.560, DE 1993**  
**Do Sr. José Carlos Sabóia**

*Estabelece novas regras para o financiamento habitacional à população de baixa renda.*

Estabelece novas regras para os contratos novos firmados com recursos do FGTS e do SFH destinados à aquisição de casa própria para população cuja renda familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos: a) valor máximo de financiamento em Cr\$ 110.000.000,00, a preços de janeiro de 1993, corrigido mensalmente de acordo com a TR; b) taxa máxima de juros aplicável aos financiamento de 5% a.a.; c) prazo mínimo de amortização de 25 anos e máximo de 30 anos; d) o valor da mensalidade não excederá a 15% da renda bruta do mutuário; e) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação; e f) periodicidade do reajuste das prestações não inferior a 6 meses.

Determina que as diferenças mensais verificadas entre o valor da prestação calculado mediante a correção do saldo devedor pelo Índice de correção aplicado e o valor cobrado do mutuário serão suportados pelo Tesouro Nacional; que as sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, caixas econômicas e bancos múltiplos autorizados a operar no SFH destinarão obrigatoriamente 30% dos recursos captados em depósitos em poupança para aplicação nos financiamentos e que é facultado a estes aquisição de Letras Hipotecárias emitidas pela CEF para o atendimento do percentual de aplicação, em tais Letras serão incididos correção monetária e juros de 4% a.a. e carência de 5 anos para resgate. Obriga, ainda, o Poder Executivo a consignar no Projeto de Lei Orçamentária Anual dotações suficientes ao atendimento das despesas previstas no projeto.

O projeto de lei em tela, também apensado ao PL 4.101/89, não foi apreciado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.



**33) PROJETO DE LEI Nº 3.562, de 1993**  
**Do Sr. Paulo Ramos**

*Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.*

Define requisitos para que o mutuário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da instituição responsável pelo financiamento, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis financiados pelo SFH efetuadas sem a intervenção do agente financeiro, propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

**34) PROJETO DE LEI Nº 3.606, de 1993**  
**Do Sr. Dércio Knop**

*Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação ao artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".*

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.

**35) PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993**  
**Do Sr. Mário Chermont**

*Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.*

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei nº 8.004/90

**36) PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995**  
**Do Sr. Ivo Mainardi**

*Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".*

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua

dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na seqüência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivos da lei em questão.

**37) PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997**  
**Do Sr. Augusto Carvalho**

*Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa de Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, Institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT e dá outras providências.*

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

**II - VOTO**

Com relação à sua adequação orçamentária e financeira, a matéria especificamente tratada no PL nº 4.101-A/89, nas emendas apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior - CDUI, bem como nos apensos de nºs 5.089/90, 6.038/90, 287/91, 386/91, bem como na emenda a ele apresentada na Comissão de Finanças e Tributação - CFT, 420/91, 728-A/91, bem como na emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.309/91, 1.924/91, 1.941/91, bem como nas três emendas que lhe foram oferecidas na CDUI, 2.105-A/91, bem como na emenda que lhe foi oferecida pelo Relator na Comissão de Viação e Transportes - CVT, 2.152/91, 2.534/92, 2.976/92, 3.128/92, bem como na emenda que lhe foi apresentada na CVT, 3.340/92, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93 e 3.431/97 não tem repercussão direta ou Senado Federal, desde que sem aporte de novos recursos e inalteradas as demais condições do contrato original, em especial o prazo e a taxa de juros, as transferências poderão ser efetuadas com a mera substituição do devedor, cabendo ao novo adquirente apenas o pagamento, a título de taxa de transferência, de 2,5% incidentes sobre o saldo devedor contábil, dos quais parte se destina ao agente financeiro (0,5%) e o restante ao FCVS (2,0%).

É evidente que, dessa forma, isto é, sem o aporte de novos recursos e sem dilatação do prazo original, nenhum outro prejuízo, além daquele pelo órgão já estimado, estaria sendo acrescido às responsabilidades do FCVS.

Por outro lado, a Medida Provisória nº 1.877, amplamente divulgada pela imprensa e já na sua quadragésima segunda reedição trata suficientemente da matéria, estimulando a regularização dos denominados "contratos de gaveta" e a liquidação dos saldos devedores habitacionais, mediante a aplicação de expressivos descontos que atingem até 70% da dívida. Dessa forma, entendemos que a questão básica tanto do projeto principal como de seus apensados encontra-se devidamente encaminhada por esta Casa e pelo Poder Executivo.

Diante do exposto, votamos:

a) pela não implicação da matéria em aumento de despesa ou diminuição da receita, não cabendo o exame de adequação quanto aos aspectos financeiro e orçamentário públicos com relação ao Projeto de Lei nº 4.101-A/89, seus apensos de nºs 5.089/90, 6.038/90, 287/91, 386/91, bem como da emenda a ele apresentada na Comissão de Finanças e Tributação, 420/91, 728-A/91, bem como da emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.309/91, 1.924/91, 1.941/91, bem como das três emendas a ele apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, 2.105-A/91, bem como da emenda a ele apresentada e adotada pela Comissão de Viação e Transportes, 2.152/91, 2.534/92, 2.976/92, 3.128/92, bem como da emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, 3.340/92, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93 e 3.431/97;

b) pela inadequação orçamentária do Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, e dos apensos à proposição principal, Projetos de Lei nºs 5.237/90, 742-A/91, bem como das três emendas do Deputado Paes Landim e as quatro emendas do Relator a ele apresentadas na Comissão de Viação e Transportes, 1.282/91, bem como das três emendas a ele apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, 2.003/91, 2.660/92, 2.799/92, 2.878/92, 2.977/92, 3.320/92, 3.560/93 e 756/95;

c) pela adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 2.641/92;

d) quanto ao mérito, pela rejeição de todos os projetos, emendas e Substitutivo, relacionados nos itens a e c acima.

Sala da Comissão, em 16 de novembro de 1999.

  
Deputado Evilásio Farias  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, a) pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo exame de adequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 4.101/89 e dos PL's nºs 5.089/90, 6.038/90, 287/91, 386/91 e da emenda a este apresentada na CFT; 420/91, 728-A/91 e da emenda a este apresentada na CVTDUI; 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.309/91, 1.924/91, 1.941/91 e das três emendas a este apresentadas na CDUI; 2.105-A/91 e da emenda a este adotada na CVT; 2.152/91, 2.534/92, 2.976/92, 3.128/92 e da emenda a este apresentada na CVT; 3.340/92, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93 e 3.431/97, apensados; b) pela inadequação orçamentária do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior e dos PL's nºs 5.237/90, 742-A/91 e das três emendas do Deputado Paes Landim, assim como das quatro emendas apresentadas pelo relator na CVT; 1.282/91 e das três emendas a este apresentadas na CDUI; 2.003/91, 2.660/92, 2.799/92, 2.878/92, 2.977/92, 3.320/92, 3.560/93 e 756/95, apensados; c) pela adequação financeira e orçamentária do PL nº 2.641/92, apensado; d) quanto ao mérito, pela rejeição dos projetos, emendas e Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, relacionados nos itens "a" e "c" acima, nos termos do parecer do relator, Deputado Dr. Evilásio.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Max Rosenmann, Presidente em exercício; Rodrigo Maia e Armando Monteiro, Vice-Presidentes; Deusdeth Pantoja, José Aleksandro, José Ronaldo, Manoel Castro, Paes Landim, Cezar Schirmer, Edinho Bez,

Germano Rigotto, Milton Monti, Antonio Kandir, Custódio Mattos, José Militão, Manoel Salviano, Carlito Merss, José Pimentel, Milton Temer, Ricardo Berzoini, Fetter Júnior, Iberê Ferreira, Odelmo Leão, Basílio Villani, Félix Mendonça, Luiz Salomão, Dr. Evilásio, Marcos Cintra, Antonio Jorge, Pedro Bittencourt, Eunício Oliveira, Jurandil Juarez, Antonio Cambraia, Luiz Carlos Hauly e Neuton Lima.

Sala da Comissão, em 8 de dezembro de 1999.

  
Deputado Max Rosenmann  
Presidente em exercício

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal - Brasília - DF



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**PROJETO DE LEI**  
**N.º 6.608, DE 2002**  
(Da Sra. Socorro Gomes)

Dispõe sobre a execução hipotecária dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PL-4101/1989.)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

CÂMARA DOS DEPUTADOS

6608  
PROJETO DE LEI N.º DE 2001  
(Da Sra. Socorro Gomes)

Dispõe sobre a execução hipotecária dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º. A execução, por parte dos agentes financeiros operadores do Sistema Financeiro da Habitação, dos mutuários inadimplentes ocupantes do imóvel financiado, obedecerá ao disposto na Lei n.º 5.869, de 11.01.1973 (Código de Processo Civil) e atualizações posteriores, respeitados os princípios da ordem constitucional vigente, notadamente à ampla defesa, à inafastabilidade da apreciação judiciária, ao monopólio de jurisdição, ao princípio do juiz natural, ao devido processo legal e ao contraditório, assegurando ao litigante devedor os meios e recursos necessários à defesa de seus bens.

Art. 2.º. Revogam-se o Decreto-Lei n. 70/66, a Lei n.º 5.741/71, a Lei n.º 8.004/90, e demais disposições em contrário.

Art. 3.º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

#### JUSTIFICATIVA

É entendimento assente, a longa data, no STF, que não cabe fiscalização abstrata de constitucionalidade em face de norma anterior à atual Constituição, como é o caso do Decreto-lei 70/66, que instituiu a execução extrajudicial.

Considera nossa mais alta Corte de Justiça que o controle objetivo justifica-se apenas como medida de proteção da ordem constitucional em vigor. Ato normativo anterior, materialmente incompatível com a Constituição, sequer chegaria a afrontá-la, simplesmente porque nem seria recepcionado pela nova ordem; esse conflito aparente resolver-se-ia antes como questão de direito intertemporal.



3D59C56A00





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

O direito brasileiro não admite ação direta de inconstitucionalidade contra lei ou ato normativo anterior à Constituição, em confronto com esta, razão porque entendemos de suma importância a aprovação deste Projeto de Lei.

Entende o STF que a hipótese não é de inconstitucionalidade, mas sim de revogação, já que a questão não é constitucional, mas de direito intertemporal, à luz da compreensão brasileira.

Após a promulgação da Constituição Federal de 1988, a questão do confronto do ato normativo anterior com a nova Lei Fundamental foi objeto de importantes discussões no STF, que firmou jurisprudência assente no sentido da impossibilidade de inconstitucionalidade superveniente de Lei anterior à Constituição. A hipótese é de revogação.

A Lei ou é constitucional ou não é lei. Lei inconstitucional é uma contradição em si. A Lei é constitucional quando fiel à Constituição; inconstitucional, na medida em que a desrespeita, dispondo sobre o que lhe era vedado. O vício da inconstitucionalidade é congênito à Lei e há de ser apurado em face da Constituição vigente ao tempo de sua elaboração. Lei anterior não pode ser inconstitucional em relação à Constituição superveniente; nem o legislador poderia infringir Constituição futura. A Constituição sobrevinda não torna inconstitucionais leis anteriores com ela conflitantes, revoga-as. Pelo fato de ser superior, a Constituição não deixa de produzir efeitos revogatórios. Seria ilógico que a Lei fundamental, por ser suprema, não revogasse, ao ser promulgada, leis ordinárias. A Lei Maior valeria menos que a lei ordinária.

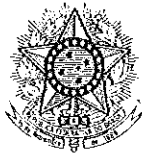
É cediço que a execução extrajudicial significa uma forma de autotutela da pretensão executiva do credor exequente, que deve ser rechaçada pelo Estado de Direito, porquanto fere o princípio da inafastabilidade da apreciação judiciária (CF, art. 5º, XXXV), desrespeita o monopólio de jurisdição e o princípio do juízo natural (CF, incisos XXXVII e LIII, do art. 5º), priva o cidadão(executado) de seus bens, sem o devido processo legal (CF, art. 5º, LIV), viola o contraditório e a ampla defesa, não assegurando ao litigante devedor os meios e os recursos necessários à defesa de seus bens (CF, art. 5º, LV).

Dessa forma, nota-se que não houve recepção do Decreto Lei 70/66 pela nossa Constituição Federal, o que torna esse dispositivo legal nulo desde a promulgação de nossa Carta Magna, invalidando qualquer ato nele pautado, pois carece de fundamento legal para a sua continuidade. Não se questiona a inconstitucionalidade do referido Decreto Lei, mas sim a sua validade por não ter sido recepcionado pela nossa Constituição, como bem claro deixa o art. 5º e incisos referidos no parágrafo supra e que mais adiante serão analisados de forma mais pormenorizada.

O Sistema Financeiro da Habitação e as instituições financeiras a ele vinculadas tentam se beneficiar de um dispositivo gerado no auge da anti-democracia para coagir o mutuário a aceitar os seus termos e fazer valer a sua vontade de maneira unilateral, tentando alijá-lo de um direito garantido pela Constituição Federal e por todos os diplomas legais conhecidos, que é o direito de ter o seu pleito analisado em juízo.



3D59C56A00



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

A execução extrajudicial é realizada com base nos arts. 31 e 32 do Decreto-Lei 70/66 e nas Leis n.º 5.741/71 e 8.004/90. Aquela dispõe, *in litteris*:

*"Art. 31. Vencida e não paga a hipoteca no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto-Lei, participará o fato, até 6 (seis) meses antes da prescrição do crédito, ao agente fiduciário sob pena de caducidade do direito de opção constante do art. 29.*

*§ 1º. Recebida a comunicação a que se refere este artigo, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subseqüentes, comunicará ao devedor que lhe é assegurado o prazo de 20 (vinte) dias para vir purgar o débito.*

*§ 2º. As participações e comunicações deste artigo serão feitas através de carta entregue mediante recibo ou enviada pelo Registro de Tributos e Documentos ou ainda opor meio de notificação.*

*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."*

Por seu turno, o art. 1º, primeira parte, da Lei 5.741, de 01.12.1971, dispõe:

*"Art. 1º. Para a cobrança do crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei 4.380, de 21.08.1964, é lícito ao credor promover a execução de que tratam os arts. 31 e 32 do Decreto Lei 70, de 21.11.1966, ou ajuizar ação executiva na forma da Lei"*

A Lei 8.004, de 14.03.1990, estabelece, em seus arts. 19 e 21:

*"Art. 19. O art. 31 do Decreto-Lei 70, de 21.11.1966, passa a vigorar com a seguinte redação:*

*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: (...)"*

*"Art. 21. Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-Lei 70/66, ou da Lei 5.741/71, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento de 3 (três) ou mais prestações".*

Verifica-se dos dispositivos legais mencionados que a execução extrajudicial de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, cabível quando o pagamento das prestações esteja em atraso há três meses, processa-se sem o controle



3D59C56A00

jurisdicional, inclusive sem possibilidade de impugnação pelo executado por meio de embargos, entre outros vícios, patente a não recepção dos preceitos legais do Decreto-Lei n.º 70/66 e da Lei n.º 5.741/71 pela ordem constitucional atual, afora o evidente desvirtuamento da finalidade precípua do Sistema Financeiro da Habitação e a violação aos direitos do consumidor.

Não há recepção, pela ordem constitucional atual, dos preceitos legais do Decreto-Lei 70/66 e da Lei 5.741/71 referentes à execução extrajudicial.

Tal execução extrajudicial, resquício do autoritarismo do passado, não encontra fundamento de validade na ordem constitucional vigente. Não mais subsistente, estando proscrita definitivamente.

A Constituição atual, em seu art. 5º, assegura o direito à tutela jurisdicional nos seguintes termos:

- *"A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;"*  
(inc. XXXV)
- *"Ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal"*  
(inc. LIV)
- *"Aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes"*  
(inc. LV)

Vê-se que a Carta Magna de 1988 não se limitou, como as anteriores, a consagrar o princípio da inafastabilidade da jurisdição (inc. XXXV do art. 5º), mas complementou-o de forma expressa, com a indispensável exigência do devido processo legal, prescrevendo-o não apenas para a hipótese de privação de bens do patrimônio das pessoas (inc. LIV), aspecto relevante para a análise da constitucionalidade da execução extrajudicial em face do atual sistema jurídico positivo.

Ademais, como decorrência lógica do devido processo legal, o texto constitucional vigente assegurou o princípio do contraditório e da ampla defesa aos litigantes, tanto no processo judicial como no administrativo.

O princípio da inafastabilidade da jurisdição, que permeia o nosso ordenamento jurídico pátrio desde a Constituição de 1946, é um dos pilares da Carta Magna vigente, contém duas idéias basilares, sendo uma a de que toda a lesão a direito, toda a controvérsia, deve ser levada ao Poder Judiciário e este terá de conhecê-la, respeitada a forma adequada de acesso a ele disposta nas leis processuais civis, e outra é a de que toda a jurisdição, o que significa dizer, toda a decisão definitiva sobre uma controvérsia jurídica, só pode ser exercida pelo Poder Judiciário, inexistindo jurisdição fora deste.

Vê-se, dessa forma, que a execução extrajudicial, situando-se fora do Judiciário e, portanto, fora do controle jurisdicional, atenta flagrantemente contra o princípio insculpido no art. 5º, inc. XXXV.



3D59C56A00

Analisando o princípio desvendado pelo inc. LIV do art. 5º da CF de 1998, vemos que a explicitude do novo texto magno, ergueu a nossa Carta Magna ao nível das mais avançadas Constituições do mundo, em tema de garantia de tutela jurisdicional.

Do novo texto constitucional emana a certeza de que a tutela jurídica devida pelo Estado ao povo não se limita a uma simples obrigação de resposta ao direito de ação, exercitado pelo réu. O que se assegura, enfaticamente, é o devido processo legal, com todos os predicados que a história do Constitucionalismo universal conseguiu construir.

Como já ressaltado, a garantia do devido processo legal é assegurada também à privação de bens, hipótese que interessa especificamente à este Projeto de Lei.

É oportuna esta inclusão. Embora o bem capital do homem seja livre, ninguém pode ignorar a importância representada pelo patrimônio na vida pessoal e familiar de cada um. Portanto, embora por vezes se faça presente que o Estado destitua alguém do domínio de determinado bem, é necessário que esta medida de extrema gravidade se processe com as garantias próprias do devido processo legal.

Como um instrumento típico do Estado de Direito, o devido processo legal impede toda restrição à liberdade ou aos direitos de qualquer homem, sem a intervenção do Judiciário.

Diante de determinações tão claras e precisas da Constituição atual, não há mais como se sustentar a subsistência da execução extrajudicial diante da conjugação sistemática dos princípios da inafastabilidade da jurisdição e do devido processo legal.

Acresce-se a tudo isto a violação ao princípio do contraditório e da ampla defesa, que são decorrência lógica, como visto, do devido processo legal.

A garantia à ampla defesa, com efeito, é um dado indissociável e complementar do chamado *due process of law*.

O contraditório, por sua vez, se insere dentro de uma ampla defesa. Quase que com ela se confunde integralmente na medida em que uma defesa hoje em dia não pode ser senão contraditória. O contraditório é, pois, a exteriorização da própria defesa. A todo o ato produzido caberá igual direito da outra parte de opor-se-lhe ou de dar-lhe a versão que lhe convenha, ou ainda de fornecer uma interpretação jurídica diversa daquela feita pelo autor.

O Estado Democrático de Direito também exige que o contraditório se revele como pleno e efetivo, e isso só ocorrerá quando a estrutura do procedimento e o critério do juiz que dirige o processo não criarem barreiras ou entraves injustificáveis ao trabalho da parte em prol da demonstração de seu possível direito subjetivo violado ou posto em perigo pela conduta do adversário.

Sustentamos a inconstitucionalidade da execução extrajudicial apontando-a entre os fatos relativamente recentes, na história das instituições jurídicas do país, que geram preocupação e trazem abertura para a injustiça.



3D59C56A00

Aparece em primeiro lugar a execução extrajudicial instituída em favor da Caixa Econômica Federal que é ligada ao Sistema Financeiro de Habitação. Essa execução é conduzida por um agente fiduciário estranho ao Poder Judiciário e caminha sem a possibilidade de embargos do executado, sem avaliação do bem e sem necessidade de correspondência entre o valor da alienação e o valor real deste.

Não há, efetivamente, como se sustentar a recepção pela Constituição Federal atual, da execução extrajudicial, por manifesta afronta aos princípios constitucionais ora analisados.

Se foram revogados pela Constituição vigente os dispositivos do Decreto-Lei 70/66 e da Lei 5.741/71, referentes à execução extrajudicial, há que se concluir que não há mais fundamentação legal para a execução em apreço, como anteriormente ressaltado.

Vale lembrar que as mudanças pretendidas pela Lei 8.004/90 à legislação revogada, disciplinadora de execução extrajudicial, não têm qualquer eficácia no sentido de pretender restaurar a vigência da mencionada legislação, mormente a revogação tendo sido operada pela Lei Máxima. Portanto, em não existindo legislação válida, não há o que se falar em alteração.

Diante do aperfeiçoamento da garantia da tutela jurisdicional pela nova Carta Magna, com a previsão expressa, notadamente, do devido processo legal, nos termos do art. 5º, inc. LIV, complementando os princípios da inafastabilidade da jurisdição e da ampla defesa, a atual orientação jurisprudencial tem-se firmado no sentido do reconhecimento da inconstitucionalidade da execução extrajudicial, já que é o próprio direito à propriedade que é mortalmente ferido ao privar-se "o cidadão/executado de seus bens sem o devido processo legal.

Não basta, como afirmam alguns credores, que eles só se utilizem da "preferência" que lhes é atribuída, após esgotarem todas as possibilidades de composição amigável. Não.

Direitos individuais não podem ser colocados ao inteiro arbítrio de alguns. Às vezes aos do que têm o poder de impor cláusulas contratuais. Às vezes aos do que tem poder de impor reajustes de preços nem sempre devidamente diferenciados segundo as diversas categorias de consumidores.

Nota-se então que, além de todo o elenco de princípios constitucionais aqui avocados e violados por esse tipo de execução, tem-se ainda o princípio da igualdade, configurado no art. 5º, inc. LIV e LV da Constituição Federal, porque as execuções extrajudiciais não asseguram aos mutuários a ampla defesa com os recursos a ela inerentes e a matéria envolve questão complexa, somente solucionável pelas vias aptas do contraditório amplo, e não por via unilateral. Tal procedimento executório priva o usuário de seu imóvel, sem o devido processo legal e infringe o princípio constitucional da inafastabilidade da apreciação judiciária. Ademais, qualquer restrição ao citado preceito representaria violação aos princípios da tripartição, autonomia e harmonia dos poderes, para não dizer até mesmo de absorção do Judiciário pelo Executivo.



3D59C56A00

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

Este Projeto de Lei visa impedir que o sonho da casa própria, compartilhado por milhões de brasileiros, torne-se um grande pesadelo, diante da política nefasta e neoliberal adotada pelo Governo Federal, que tem gerado desemprego e miséria para os trabalhadores. Vale ressaltar que a política do Sistema Financeiro de Habitação é indiferente ao fato de o trabalhador ter perdido o seu emprego, consubstanciando-se em um verdadeiro engodo, pois coloca um financiamento à disposição do trabalhador, mas não lhe aponta uma alternativa no momento do desemprego, senão a perda do imóvel.

Sala de Sessões, 23 de Abril de 2002.

  
**Deputada Socorro Gomes (P C do B/PA).**

**3D59C56A00**

**CONSTITUIÇÃO**  
**DA**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1988**

**TÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I**  
**DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do "de cujus";

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:



7

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art.84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á "habeas corpus" sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por "habeas corpus" ou "habeas data", quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á "habeas data":

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de "habeas corpus" e "habeas data", e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

*\* Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000.*

.....  
.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973.**

INSTITUI O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LIVRO I  
DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

TÍTULO I  
DA JURISDIÇÃO E DA AÇÃO

CAPÍTULO I  
DA JURISDIÇÃO

Art. 1º A jurisdição civil, contenciosa e voluntária, é exercida pelos juízes, em todo o território nacional, conforme as disposições que este Código estabelece.

Art. 2º Nenhum juiz prestará a tutela jurisdicional senão quando a parte ou o interessado a requerer, nos casos e forma legais.

.....

.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

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

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

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, com base no disposto pelo artigo 31, parágrafo único, do Ato Institucional nº 2, de 27 de outubro de 1965, e tendo em vista o Ato Complementar nº 23, de 20 de outubro de 1966,

**DECRETA:**

.....

**CAPÍTULO III**

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

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

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.

.....

.....

17

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** , faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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.*

.....

.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....

Art. 19. O art.31 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"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.

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

§ 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 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."

Art. 20. (Vetado).

Art. 21. Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento de 3 (três) ou mais prestações.

Art. 22. O art. 9º do Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da



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

categoria profissional do mutuário utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

1º Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 2º As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

§ 3º Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.

§ 4º O reajuste da prestação em função da primeira data-base ou após a opção pelo PES/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.

§ 5º A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

§ 6º Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 7º Sempre que em virtude da aplicação do PES a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real de salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 5º.

8º Os mutuários cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 9º No caso de opção (§ 8º), o mutuário não terá direito a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro."

.....

.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

**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.

.....

.....

# **PROJETO DE LEI N.º 6.612, DE 2002**

## **(Do Sr. Ricardo Izar)**

Garante aos mutuários desempregados do SFH, a renegociação das prestações habitacionais em atraso.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-3431/1997.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei trata da inadimplência no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Art. 2º Fica garantida aos mutuários do SFH desempregados a renegociação de prestações habitacionais relativas à casa própria e vencidas no período do desemprego.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

É inquestionável o anseio do ser humano por sua casa própria.

Em nosso país este desejo se confirma na maioria das vezes por meio de um financiamento obtido no âmbito do SFH.

Os agentes financeiros, compreensivelmente, antes de concederem o respectivo crédito, cercam-se de todas as garantias possíveis, assegurando-se quando à renda do interessado, sua capacidade de pagamento e, principalmente, quanto à sua idoneidade.

Paradoxalmente, todos esses requisitos que no princípio atestaram a boa intenção do devedor são desconsiderados quando, no curso do financiamento, o mutuário se torna um desempregado. Nesta oportunidade, os

agentes financeiros, com vistas à cobrança das prestações habitacionais, utilizam-se de todo o arsenal jurídico existente para tanto, sendo que para o devedor nenhum recurso pode ampará-lo nesta situação.

Nosso projeto de lei objetiva amenizar este problema, garantindo aos mutuários desempregados a possibilidade de renegociarem seus débitos junto aos agentes financeiros.

Como um embrião de uma solução maior, que esta grave questão social exige, temos certeza que nosso projeto de lei, ao longo de sua tramitação nesta casa, será aprimorado até sua final aprovação.

Sala das Sessões, em                      de                      de 2002.

Deputado RICARDO IZAR

## **PROJETO DE LEI N.º 1.716, DE 2003**

**(Do Sr. Carlos Nader)**

Estabelece alienação de bens imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, e dá outras providências.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE ESTE AO PL-4101/1989.

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O mutuário do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) poderá transferir o seu contrato de financiamento, sem que se alterem, para o novo adquirente, as condições do contrato transferido.

Art.2º A cobrança de crédito hipotecário, efetuado pelo Sistema Financeiro de Habitação, se fará de acordo com o Código de Processo Civil.

Art.3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.4º Revogam-se as disposições em contrário.

### **JUSTIFICATIVA**

A presente proposição tem por objetivo restabelecer o direito de transferir o mutuário do Sistema Financeiro de Habitação o seu contrato de financiamento sem que se alterem, as condições contratuais originais. Como se sabe, atualmente, ao transferir o contrato de financiamento do SFH para terceiro alterem-se as condições do contrato de modo a onerar o terceiro adquirente, tornando assim desinteressante o negócio.

Com isso, prejudicam-se todas as partes: o mutuário original, que se vê impedido de transferir um contrato que não mais lhe interessa; o terceiro que tenciona assumir o mútuo, pois as novas condições lhe tornam inacessível aquisição; e o agente do Sistema de Habitação, que se vê impedido de solucionar um problema que pode ser de inadimplência da parte do primeiro mutuário.

Diante do exposto peço a aprovação da presente medida aos Ilustres Colegas.

Sala das Sessão, em 18 de agosto de 2003.

**Deputado CARLOS NADER**  
**PFL-RJ**

## **PROJETO DE LEI N.º 635, DE 2007** **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Estabelece condições especiais para o pagamento de prestações da casa própria quando o mutuário se torna desempregado e dá outras providências.

**DESPACHO:**  
**APENSE-SE AO PL-6612/2002.**

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que se tornar desempregado terá direito a suspensão do pagamento das prestações da casa própria.

§ 1º A suspensão será feita mediante requisição do mutuário à Caixa Econômica Federal.

§ 2º O prazo máximo desta suspensão será de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que as prestações suspensas passarão a compor saldo devedor a ser refinanciado ao final do contrato.

Art. 2º Caberá a Caixa Econômica Federal definir as condições e os procedimentos para que o mutuário possa suspender o pagamento das prestações.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A questão habitacional constitui-se em uma das mais importantes questões sociais a serem enfrentadas pelo governo na busca de melhoria das condições de vida da população brasileira. Dentro deste contexto, a atual situação econômica de refração da renda e do emprego tende a dificultar ainda mais a solução do problema habitacional.

O objetivo do presente projeto é permitir que um desempregado, que enfrenta um problema extremamente complexo, tenha a sua situação ainda mais agravada com a possibilidade da inadimplência no pagamento das prestações da casa própria. Assim, cria-se a possibilidade de suspensão temporária do pagamento das prestações, pelo prazo de até vinte e quatro meses, a fim de dar tranquilidade ao desempregado para que consiga obter outra colocação no mercado de trabalho.

Deve-se também ressaltar que tal medida não significa um perdão da dívida, mas sim a possibilidade de refinanciamento da mesma dadas as condições específicas do desempregado. Portanto ao final do contrato serão redefinidas as parcelas que deixaram de ser pagas.

Ressalte-se que a presente medida serve para fortalecer institucionalmente o Sistema Financeiro de Habitação.

Sala das Sessões, em 03 de abril de 2007.

Deputado CARLOS BEZERRA

## **PROJETO DE LEI N.º 4.991, DE 2016**

**(Da Sra. Laura Carneiro)**

Acrescenta § 2º ao art. 1º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências", para fins de conceder ao cessionário de mútuo habitacional legitimidade para propor ação contra o agente financeiro.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-4101/1989.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renomeando-se como § 1º o atual parágrafo único:

“Art. 1º .....

§ 1º 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.

§ 2º O cessionário de mútuo habitacional tem legitimidade para propor ação contra o agente financeiro, inclusive para a revisão de cláusulas contratuais relativas a débito decorrente do contrato de financiamento.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

## **JUSTIFICAÇÃO**

O objetivo desta proposição é inserir no diploma legal (Lei nº 8.004/90) o reconhecimento definitivo de que cabe, sim, ao cessionário dos contratos de mútuo habitacional, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o legítimo direito de propor ação contra o agente financeiro, inclusive com a finalidade de requerer a revisão de cláusulas contratuais relativas a débito decorrente do respectivo contrato de financiamento.

Em que pese já haver decisão judicial nesse sentido, pacificada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de acordo com sua jurisprudência predominante em julgamento de vários Recursos Especiais, parece-nos que ainda há resíduos de questionamentos junto à Caixa Econômica Federal e outros agentes financeiros que atuam no SFH, de modo que persiste a necessidade de insistirmos na proposição do presente projeto de lei, com a finalidade de consolidar definitivamente esse entendimento e proporcionar uma tranquilidade e segurança jurídica a milhares de cidadãos brasileiros, que fizeram uso dos denominados "contratos de gaveta" ao adquirirem seus imóveis de terceiros.

Nesse sentido, apresentamos a presente proposta de alteração na Lei nº 8.004/90, com a finalidade precípua de afastar qualquer dúvida ou interpretação diferente daquela que, doravante, irá assegurar o direito do cessionário do contrato de mútuo habitacional a questionar, em Juízo, cláusulas do referido contrato perante o agente financeiro envolvido.

Diante do real benefício que trará a milhares de brasileiros, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares para aprovação desta proposição ao longo de sua tramitação nesta Casa.

Sala das Sessões, em 12 de abril de 2016.

**Deputada Federal LAURA CARNEIRO**  
**(PMDB-RJ)**



**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990**

Dispõe sobre transferência de financiamento  
no âmbito do Sistema Financiamento 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 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. [\*\(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)\*](#)

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. [\*\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)\*](#)

§ 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. [\*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)\*](#)

§ 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. [\*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)\*](#)

§ 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)
- .....
- .....

## PROJETO DE LEI N.º 5.264, DE 2016

(Do Sr. Roberto de Lucena)

Estabelece novas regras à execução da dívida do devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-737/1991.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Esta Lei estabelece novas regras à execução da dívida do devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais.

Art. 2º. O devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais, cuja parcela seja igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo, não terá sua dívida executada pela instituição financeira credora, no período de 06 (seis) meses a contar da data da inadimplência.

§ 1º. Para fins de enquadramento na execução da dívida de que trata este artigo, o devedor mutuário deverá comprovar que o motivo da inadimplência foi a perda do emprego.

§ 2º. Durante o período de congelamento da dívida previsto no *caput*, o mutuário devedor não poderá ser executado nem ter seu nome inscrito no SPC, os juros incidentes neste período serão os mais baixos praticados no mercado para financiamento imobiliário.

§ 3º. A renegociação da dívida junto às instituições financeiras incluirá o aumento do prazo de financiamento e a aplicação dos juros com base no sistema de juros simples e não compostos.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICATIVA

Com a crise econômica que toma conta do país, o setor imobiliário é um dos que mais sofre. Em 2015, o número de pessoas que tentaram desfazer um contrato de compra de imóvel subiu 20% em relação a 2014. Isso aconteceu, principalmente, porque muitos compradores perderam parte da renda e não conseguem mais arcar com os compromissos assumidos.

Nesse cenário, ganha destaque o aumento dos juros, muitas vezes de forma abusiva, tornando as parcelas do financiamento impagáveis. Apesar de praticado pelos bancos os juros composto é, na maioria das vezes, o grande vilão dos financiamentos imobiliários.

A cobrança de juros sobre juros, conhecida também como anatocismo e capitalização de juros, continua ocorrendo nos contratos de crédito imobiliário. Conforme o artigo 4º da Lei n. 22.626/33, a Súmula 121/63 do Superior Tribunal Federal (STF) e a decisão de 2009, do ministro Luiz Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a sua aplicação é proibida. Mesmo aqueles que já quitaram as suas prestações têm o direito de pleitear na Justiça a devolução dos juros cobrados a mais no financiamento.

Segundo a Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências - AMSPA, em 2014, das 3.852 reclamações de mutuários referentes às construtoras e bancos, 4% estavam relacionadas à cobrança de juros abusivos. Já nos primeiros cinco meses de 2015, o número de queixas foi de 1.845. “O que acontece, muitas vezes, é o consumidor pagar o financiamento e o saldo devedor, ao invés de diminuir, aumenta ainda mais. Isso acontece porque é utilizado o sistema de amortização pela Tabela Price, ou seja, a sua forma de cálculo faz com que a dívida cresça em escala geométrica, com isso a dívida fica impagável.

O abuso dos bancos e construtoras praticados contra os mutuários de financiamento imobiliário tem sido reconhecido pelos tribunais que, cada vez mais, tem decidido a favor do devedor no que diz respeito a redução dos juros incidentes nas prestações em atraso. Vejamos alguns exemplos:

“ (...) É de ser declarada a nulidade da cláusula contratual que prevê a aplicação indevida da tabela *price* no tocante à correção do saldo devedor, vez que configurada a utilização de juros extorsivos de forma composta. Incidência das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor. II - As cláusulas abusivas de pleno direito devem ser anuladas, retroagindo os

seus efeitos até a origem (*ex tunc*), para revisar todo o contrato, com o fim de manter o equilíbrio financeiro entre as partes contratantes. IV - Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca. Aplicação do art. 21 do Código de Processo Civil. V - Conhecimento e desprovemento do recurso (TJ-RN - Apelação Cível AC 10155 RN 2009.010155-0. Relator: Des. Amaury Moura. 3ª Câmara Cível Data de publicação: 21/01/2010)

“(…) A Súmula 297 do STJ pacificou o entendimento de que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras quando o contratante é o destinatário final do serviço e, portanto, enquadrado como consumidor. Diante de sua vulnerabilidade fática ou socioeconômica e à luz do art. 51, IV do CDC, é perfeitamente possível a revisão contratual, mitigando-se o princípio do *‘pacta sunt servanda*. 3. É entendimento pacífico do STJ (REsp 973.827/RS) que a capitalização de juros com prazo inferior a anual é permitida nos contratos celebrados após 31.03.2000, data da publicação da MP nº 1.963-17/2000, atualmente em vigor como MP 2.170-01, desde que expressamente pactuada”. (TJ-PR - Apelação APL 13176731 PR 1317673-1. Data de publicação: 06/08/2015)

Não pretendemos interferir nas regras do sistema financeiro aplicada aos bancos, sabemos que, os juros compostos é a regra. No entanto, almejamos criar uma exceção aplicada apenas aos mutuários inadimplentes do financiamento imobiliário, com prestações não superiores ao valor do salário mínimo, que perderam o emprego e, por esta razão, não conseguem mais honrar seus compromissos.

Vale ressaltar que, o art. 192 da Constituição Federal dispõe que, “o sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o **desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade** (...)”

Embora os bancos deixem de lucrar o desejável com a redução das taxas de juros incidentes nas prestações do financiamento imobiliário dos mutuários devedores, eles deixam de gastar com a enxurrada de demandas judiciais que surgirão para questionar as referidas taxas de juros.

O Projeto de lei que ora apresento visa estabelecer uma relação equilibrada entre os bancos e os mutuários, em especial, aqueles devedores que estão desempregados, em conformidade com os preceitos constitucionais.

Pela importância social do tema, peço o apoio dos meus pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das sessões, 12 de maio de 2016.

**Deputado ROBERTO DE LUCENA (PV/SP)**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO  
 DA  
 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

**TÍTULO VII  
 DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO IV  
 DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL**

Art. 192. O sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, em todas as partes que o compõem, abrangendo as cooperativas de crédito, será regulado por leis complementares que disporão, inclusive, sobre a participação do capital estrangeiro nas instituições que o integram. [\*\(Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)

- I - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)
- II - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)
- III - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)
- a) [\*\(Revogada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)

- b) [\*\(Revogada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 IV - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 V - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 VI - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 VII - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 VIII - [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 § 1º [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 § 2º [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)  
 § 3º [\*\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003\)\*](#)

TÍTULO VIII  
 DA ORDEM SOCIAL  
 CAPÍTULO I  
 DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 193. A ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais.

.....

.....

**DECRETO Nº 22.626, DE 7 DE ABRIL DE 1933**

[\*\(Revogado pelo Decreto de 25/4/1991 e revigorado pelo Decreto de 29/11/1991\)\*](#)

Dispõe sobre os juros dos contratos e dá outras providências

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:

Considerando que todas as legislações modernas adotam normas severas para regular, impedir e reprimir os excessos praticados pela usura;

Considerando que é de interesse superior da economia do país não tenha o capital remuneração exagerada impedindo o desenvolvimento das classes produtoras:

DECRETA:

Art. 1º É vedado, e será punido nos termos desta Lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Cod. Civil, art. n. 1.062) .

§ 1º [\*\(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938\)\*](#)

§ 2º [\*\(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938\)\*](#)

§ 3º A taxa de juros deve ser estipulada em escritura pública ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6 % ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial.

Art. 2º É vedado, a pretexto de comissão; receber taxas maiores do que as permitidas por esta lei.

Art. 3º As taxas de juros estabelecidas nesta Lei entrarão em vigor com a sua publicação e a partir desta data serão aplicáveis aos contratos existentes ou já ajuizados.

Art. 4º É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

Art. 5º Admite-se que pela mora dos juros contratados estes sejam elevados de 1 % e não mais.

.....

.....

## **SÚMULA 121 – STF**

É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada.

### **LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973**

*(Revogado pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor após decorrido 1 ano de sua publicação)*

Institui o Código de Processo Civil.

### **O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

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

#### **LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO**

.....

#### **TÍTULO II DAS PARTES E DOS PROCURADORES**

.....

#### **CAPÍTULO II DOS DEVERES DAS PARTES E DOS SEUS PROCURADORES**

.....

#### **Seção III Das Despesas e das Multas**

.....

Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante decair de parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários.

Art. 22. O réu que, por não argüir na sua resposta fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, dilatar o julgamento da lide, será condenado nas custas a partir do saneamento do processo e perderá, ainda que vencedor na causa, o direito a haver do vencido honorários advocatícios. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 5.925, de 1/10/1973)*

.....

.....

## SÚMULA 297 - STJ

Compete ao juízo das execuções penais do estado a execução das penas impostas a sentenciados pela justiça federal, militar ou eleitoral, quando recolhidos a estabelecimentos sujeitos a administração estadual.

### LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

#### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

#### TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

.....

#### CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

.....

#### Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;



XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. ([\*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996\*](#))

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

## **MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.170-36, DE 23 DE AGOSTO DE 2001**

Dispõe sobre a administração dos recursos de caixa do Tesouro Nacional, consolida e atualiza a legislação pertinente ao assunto 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. 1º Os recursos financeiros de todas as fontes de receitas da União e de suas autarquias e fundações públicas, inclusive fundos por elas administrados, serão depositados e movimentados exclusivamente por intermédio dos mecanismos da conta única do Tesouro Nacional, na forma regulamentada pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Nos casos em que características operacionais específicas não permitam a movimentação financeira pelo sistema de caixa único do Tesouro Nacional, os recursos poderão, excepcionalmente, a critério do Ministro de Estado da Fazenda, ser depositados no Banco do Brasil S.A. ou na Caixa Econômica Federal.

Art. 2º A partir de 1º de janeiro de 1999, os recursos dos fundos, das autarquias e das fundações públicas federais não poderão ser aplicados no mercado financeiro.

§ 1º O Ministro de Estado da Fazenda, em casos excepcionais, poderá autorizar as entidades a que se refere o *caput* deste artigo a efetuar aplicações no mercado financeiro, observado o disposto no parágrafo único do art. 1º.

§ 2º Às entidades a que se refere o art. 1º que possuem, em 15 de dezembro de 1998, autorização legislativa para realizar aplicações financeiras de suas disponibilidades é assegurada a remuneração de suas aplicações, que não poderá exceder à incidente sobre a conta única.

§ 3º Os recursos que se encontrarem aplicados no mercado financeiro em 31 de dezembro de 1998 deverão ser transferidos para a conta única do Tesouro Nacional no dia 4 de janeiro de 1999 ou, no caso de aplicação que exija o cumprimento de prazo para resgate ou para obtenção de rendimentos, na data do vencimento respectivo ou no dia imediatamente posterior ao do pagamento dos rendimentos.

§ 4º As autarquias e fundações públicas, os fundos por elas administrados, bem como os órgãos da Administração Pública Federal direta, poderão manter na conta única do Tesouro Nacional, em aplicações a prazo fixo, disponibilidades financeiras decorrentes de arrecadação de receitas próprias, na forma regulamentada pelo Ministério da Fazenda.

§ 5º Às aplicações a prazo fixo de que trata o § 4º será assegurada remuneração na forma do disposto no § 2º deste artigo, ficando vedados resgates antes do prazo estabelecido.

§ 6º Os recursos que no último dia de cada exercício permanecerem aplicados na forma do § 4º deste artigo poderão ser deduzidos do montante de que trata o inciso II do art. 1º da Lei nº 9.530, de 10 de dezembro de 1997.

Art. 3º Fica o Tesouro Nacional autorizado a antecipar recursos provenientes de quaisquer receitas para execução das despesas, até o limite das respectivas dotações orçamentárias, mediante utilização de disponibilidades de caixa.

§ 1º O disposto neste artigo não prejudicará a entrega das receitas vinculadas aos respectivos beneficiários.

§ 2º A comprovação de utilização das receitas vinculadas do Tesouro Nacional, nas finalidades para as quais foram instituídas, será demonstrada mediante relatório anual da execução da despesa orçamentária.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica às transferências constitucionais a que se refere o art. 159 da Constituição.

Art. 4º O disposto nesta Medida Provisória não se aplica aos recursos:

I - do Banco Central do Brasil;

II - de que trata o § 2º do art. 192 da Constituição.

Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.

Parágrafo único. Sempre que necessário ou quando solicitado pelo devedor, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, será feita pelo credor por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais.

Art. 5º-A Ficam as empresas públicas federais, exceto as instituições financeiras, autorizadas a aplicar os seus recursos financeiros na Conta Única do Tesouro Nacional (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 600, de 28/12/2012, convertida na Lei nº 12.833, de 20/6/2013)

Art. 6º Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.170-35, de 26 de julho de 2001.

Art. 7º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação e, ressalvado o disposto no art. 5º, produz efeitos a partir de 1º de janeiro de 1999.

Art. 8º Fica revogado o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

Brasília, 23 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------