

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 207, DE 1999 (Apensados os Projetos de Leis nºs 2.172, de 1999, 2.475, de 2000 e 2.764, de 2000).

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

Autor: Deputado Alberto Fraga

Relator: Deputado Ary Vanazzy

I - RELATÓRIO

Encontra-se para exame desta Comissão o projeto de lei em epígrafe, de autoria do ilustre Deputado Alberto Fraga e, apensos a este, o PL nº 2.172, de 1999, o PL nº 2.475, de 2000 e o PL nº 2.764, de 2000.

O PL principal estabelece condições de quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato, firmado pelo sistema hipotecário ou pelo sistema financeiro imobiliário, com ou sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS. A proposição estabelece que os contratos com cobertura do FCVS serão quitados, quando do pagamento da última prestação. Os que não tenham a cobertura do citado fundo poderão ser renegociados, desde que o refinanciamento não ultrapasse cinquenta por cento do valor de venda do imóvel a preço de mercado, podendo o resíduo ser quitado com a devolução do imóvel ao agente financeiro.

Justifica o autor que nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação as dívidas vão se avolumando e, ao final do prazo de amortização,

os mutuários devem mais do que quando contraíram o financiamento, chegando o saldo devedor, em alguns casos a representar quatro vezes o valor de mercado do imóvel. Dessa forma, o SFH estaria desviando-se da função social para o qual foi criado, privilegiando o aspecto financeiro das operações.

O PL nº 2.172/99, do Deputado Iberê Ferreira, dispõe sobre a concessão de financiamentos habitacionais e estabelece condições para a renegociação dos contratos de financiamento habitacional do SFH, facultando aos mutuários a renegociação das dívidas contratadas, desde que adquiram títulos do Tesouro Nacional com valor de face igual ao saldo devedor renegociado, a serem entregues ao agente financeiro credor em garantia do principal.

O PL nº 2.475/00, do Deputado Ubiratan Aguiar, dispõe sobre a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados no âmbito do SFH sem cobertura do FCVS. Para ter direito à renegociação, o contrato deverá apresentar desequilíbrio financeiro, ou seja, a relação entre o valor do saldo devedor e o valor de avaliação do imóvel deve ser superior à mesma relação na data da contratação do financiamento.

O PL nº 2.764/00, do deputado José Janene, estabelece condições para a revenda de imóveis retomados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, com o intuito de garantir a preferência do ex-mutuário na compra desse imóvel, desde que comprove renda familiar suficiente para a transação.

Ao Projeto principal foi apresentada uma emenda, de autoria do deputado Antonio Cambraia, sugerindo acrescentar parágrafo ao art. 1º, para estabelecer que a quitação do débito perante o credor hipotecário obriga o Cartório de Registro de Imóveis a cancelar a respectiva hipoteca, independente do crédito encontrar-se caucionado junto a terceiros. Justifica, o nobre Deputado, que os agentes financeiros imobiliários, em muitos casos, caucionam seus créditos junto à Caixa Econômica Federal, e, quando há a quitação da dívida do mutuário, não repassam esse valor à Caixa, impedindo ao mutuário, que já quitou o seu imóvel, dar baixa na hipoteca junto ao respectivo Cartório.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Sem dúvida, as proposições em análise tratam de um assunto de extrema relevância, pois pretendem solucionar o problema dos saldos devedores remanescentes, encontrados ao final do prazo de amortização dos contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS, que em alguns casos, após anos de pagamento das prestações, chegam a superar o valor de mercado do imóvel.

Não obstante tratar de assuntos correlatos, as proposições em análise diferem no enfoque dado a esses assuntos, de forma que foi preciso estudá-las de modo integrado para que chegássemos a um denominador comum, na forma de um substitutivo, que atendesse às propostas dos autores dos projetos de lei em comento. Nesse sentido, fez-se necessário incluir alguns aspectos que consideramos relevantes e alterar outros, visando uma melhor interpretação dos artigos dos projetos de lei, sem alterar, no entanto, as idéias principais que motivaram a apresentação das proposições nesta casa. Explicaremos.

As proposições facultam aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH - renegociarem seus contratos em desequilíbrio financeiro, estabelecendo para o agente financeiro a obrigatoriedade da renegociação, caso o mutuário decida por ela. Ora, em nosso entendimento, não pode a União impor uma condição contratual a qualquer uma das partes, gerando para uma delas desequilíbrio de qualquer ordem. Somente se a própria União estivesse assumindo todo o ônus decorrente dos descontos poder-se-ia admitir uma “adesão compulsória” dos agentes financeiros. Por outro lado, se estamos convictos de que a medida será favorável, tanto para os mutuários, quanto para os agentes financeiros, não deve haver receio em mantermos a renegociação voluntária para ambas as partes.

Tendo em vista que a repactuação implicará acordo entre as partes, mediante a constituição de novo financiamento, são imprescindíveis a extinção das ações judiciais, em curso, promovidas pelos mutuários, bem como a simplificação representada pela formulação de acordo por meio de aditivo contratual de repactuação da dívida. Nesse sentido, faz-se necessária a inclusão de dispositivo que preveja esta obrigatoriedade.

O art. 3º do PL 2.475/00, define que o contrato está em desequilíbrio financeiro quando a relação entre o saldo devedor e o valor de avaliação do imóvel é superior à mesma relação verificada na data da contratação original. Alteramos a redação desse dispositivo por entender que ele poderá contaminar os contratos mais recentes que não apresentam desequilíbrio de natureza financeira, mas que hoje, por peculiaridades do mercado imobiliário, alheios à vontade das partes, apresentam a relação avaliação versus saldo devedor diferente da contratada originalmente. Em que pese reconhecermos que há casos de financiamentos, cujo saldo devedor suplanta o valor da garantia representada pelo imóvel, entendemos que a solução para estas situações passa pela adoção de outras alternativas, não fazendo sentido equiparar esta situação com a dos contratos com desequilíbrio financeiro, que são aqueles cuja quitação do saldo devedor não ocorrerá, mesmo após o pagamento de todas as prestações.

É necessário, também, alterar os arts. 4º e 5º do PL 2.475/00, para clarear a base pela qual será calculada a nova prestação de amortização e juros, deixando expresso que deverá ser desconsiderada a ampliação do imóvel para efeitos da avaliação. Além disso, pretendemos dar ao mutuário a liberdade para contratar o seguro de crédito no mercado e a possibilidade de ampliar o prazo de amortização, utilizando, para isso, o instituto da alienação fiduciária como garantia da operação, que não está sujeita ao prazo prescricional de 20 anos, como a hipoteca. Buscamos deixar claro, ainda, os parâmetros que são, atualmente, determinantes na definição do prazo dos financiamentos imobiliários, ou seja, além do comprometimento de renda, a idade para efeito de seguro e a caducidade da hipoteca.

Incluímos, também, a dispensa do registro de averbação do aditivo contratual no Cartório de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos, visando a redução de custos e a legalidade do instrumento de renegociação contratual.

O PL 2.764/00, do Deputado José Janene, também foi abrangido pelo substitutivo que estamos apresentando, por meio do dispositivo que prevê a preferência do ex-mutuário no momento da revenda do imóvel adjudicado ou arrematado, revenda esta que deverá ser feita pelo preço de mercado. A alteração permite, também, que os agentes financeiros públicos sujeitos à lei das licitações, fiquem, apenas para os efeitos dessa revenda, desobrigados de cumprir as determinações contidas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Adotamos, ainda, como índice de correção monetária a ser aplicado, quando for o caso, aos diversos dispositivos da lei, os mesmos índices utilizados para correção do saldo devedor do financiamento contratado originalmente.

Tratamos os assuntos aqui abordados dentro da ótica que compete a esta Comissão, considerando o apelo social da questão, sem esquecer da necessidade de sustentabilidade do sistema, representada pelo equilíbrio econômico-financeiro dos contratos habitacionais. Nesse sentido, procuramos equacionar essa delicada questão, proporcionando ao mutuário condições factíveis de amortização e quitação da dívida e garantindo, por outro lado, ao agente financeiro, o retorno dos seus créditos nas melhores condições possíveis para a situação.

Dessa forma, ao apresentar alternativas concretas para a resolução desse grave problema, esta Casa demonstra a sua preocupação com os milhares de mutuários desse País e proporciona um ambiente de estabilidade no Sistema Financeiro da Habitação, criando, com isso, condições favoráveis para que os recursos dos agentes financeiros possam estar disponíveis para milhões de brasileiros que ainda não tiveram acesso ao financiamento habitacional.

Por fim, gostaríamos de ressaltar que, não obstante a intensa análise dessa questão na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, algumas questões específicas, de cunho financeiro e tributário, poderão ser debatidos com melhor propriedade no foro regimentalmente adequado, a Comissão de Finanças e Tributação, que apreciará a presente proposição logo a seguir.

Diante do exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, somos pela REJEIÇÃO da emenda 01/99 e pela APROVAÇÃO, quanto ao mérito, dos Projetos de Lei nºs 207/99, 2.172/99, 2.475/00 e 2.764/00, na forma do Substitutivo que apresentamos.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado Ary Vanazzy
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 207, DE 1999 (Apensados os Projetos de Leis nºs 2.172, de 1999, 2.475, de 2000 e 2.764, de 2000).

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

O Congresso Nacional decreta:

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

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional firmados até 31 de dezembro de 1998 sem cobertura do FCVS e com o desequilíbrio financeiro de que trata o art. 3º poderão ser repactuados, em comum acordo com o agente financeiro, no prazo de doze meses a contar da data de entrada em vigor desta lei.

§ 1º A repactuação de contrato de financiamento habitacional, de que trata o *caput* deste artigo, fica facultada:

I – aos mutuários adimplentes ou não;

II – ao atual ocupante do imóvel, após a transferência para si, do respectivo contrato de financiamento, pela simples substituição de mutuário, mantidas as mesmas condições e obrigações do contrato em vigor;

III – aos contratos com cobertura do FCVS, mas sem reconhecimento do saldo residual por aquele fundo, em razão da multiplicidade de financiamentos ou da falta de documentação;

IV – aos contratos que tenham sido objeto de execução já concluída com procedimento judicial que inviabilize a transferência ou a venda do imóvel.

§ 2º As repactuações de contrato e de financiamento habitacional estão condicionadas à extinção dos procedimentos ou efeitos judiciais ou extrajudiciais promovidos pelos mutuários, mediante acordo nos autos ou desistência das respectivas ações, ou dos seus efeitos e, também, à anuência do agente financeiro, aceitando todas as condições da repactuação estabelecidas por esta lei, caracterizando-se esta aceitação pela simples assinatura, por parte de seu representante, no aditivo contratual de repactuação da dívida.

Art. 3º Considerar-se-á em desequilíbrio financeiro o contrato cujo valor da prestação de amortização e juros, na data da repactuação, atualizada no período compreendido nos últimos doze meses ou na data do último reajuste contratual, o que for menor, com base nos mesmos índices de correção dos saldos devedores, for insuficiente para quitar o saldo devedor do financiamento, também posicionado na data da repactuação, considerando-se a taxa de juros firmada em contrato e o prazo remanescente da operação.

Parágrafo único. Para efeito da constatação de eventual desequilíbrio financeiro, o saldo devedor, de que trata o *caput* deste artigo, será expurgado de amortizações extraordinárias ou incorporação de débitos em atraso, que tenham ocorrido ao longo do prazo contratual.

Art. 4º A repactuação de contrato habitacional, prevista nesta lei, será formalizada mediante a assinatura de um aditivo contratual que obedecerá às seguintes condições:

I – o saldo devedor do aditivo contratual, que constituirá o novo valor de financiamento do mutuário e servirá de base para a apuração da nova prestação de amortização e juros, será aquele que resultar do produto do valor de avaliação do imóvel, na data da renegociação, pela relação entre o valor

do financiamento e o valor da avaliação do imóvel, na data da contratação original do financiamento, desconsiderando-se eventual ampliação do imóvel, posterior à assinatura do contrato original.

II – as adoções de plano de reajustamento e de sistema de amortização que assegurem a quitação integral do saldo devedor apurado na repactuação, dentro do novo prazo de amortização ajustado na renegociação, observado o limite máximo de 30% de comprometimento da renda familiar, na data da repactuação, para definição do valor inicial do encargo mensal, como também a idade máxima para efeito de cobertura securitária e o prazo prescricional da garantia hipotecária;

III – a contratação do seguro obrigatório do SFH, que poderá ser realizada no mercado aberto, a critério do mutuário;

VI – a limitação da taxa de juros do financiamento renegociado à do financiamento original, admitindo-se, em casos específicos, a critério dos agentes financeiros, a sua redução, mantendo-se os critérios de correção monetária do saldo devedor previstos no contrato original de financiamento;

§ 1º A critério do mutuário e com o objetivo de compatibilizar a capacidade de pagamento deste com o novo prazo contratual previsto no inciso II deste artigo, poder-se-á adotar como garantia da operação a alienação fiduciária de bens imóveis.

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

Art. 5º Fica dispensado o registro de averbação ou arquivamento, no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos, do aditivo contratual de que trata o artigo anterior.

Art. 6º Os contratos repactuados, nos termos desta lei, poderão ser transferidos, por acordo entre as partes, com anuência expressa da instituição financeira credora, mediante a simples substituição do devedor.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará os tratamentos tributário e contábil a serem dados pelos agentes financeiros ao valor do desconto decorrente da renegociação dos contratos do SFH enquadrados nesta lei, bem como os efeitos do desconto no direcionamento dos recursos captados mediante depósitos de poupança.

Art. 8º Os imóveis residenciais, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, adjudicados ou arrematados, quando recolocados à venda pelos agentes financeiros, serão preferencialmente ofertados ao ex-mutuário, pelo preço de mercado e nas mesmas condições de revenda regularmente utilizadas pelos agentes financeiros para venda a terceiros, ficando os Agentes Financeiros Públicos, apenas para este efeito, desobrigados de cumprir as determinações contidas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Parágrafo único. O preço de mercado será obtido por meio de avaliação a ser promovida pelo agente financeiro ou por quem este designar.

Art. 9º Os índices, para fins da atualização monetária de que trata esta lei, serão os mesmos utilizados para a atualização do saldo devedor do contrato de financiamento.

Art. 10. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a data da sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado Ary Vanazzy
Relator