



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.497-A, DE 2002 **(Da Comissão de Legislação Participativa)**

Sugestão nº 44/2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. FERNANDO CHUCRE); 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 (relator: DEP. JOÃO CORREIA).

DESPACHO:

DEFERIDO REQUERIMENTO Nº 2766/05, DO DEP JULIO LOPES, PRESIDENTE DA CDU, SOLICITANDO A INCLUSÃO DESTA COMISSÃO NA TRAMITAÇÃO. POR OPORTUNO, DEVERÁ A CCJC PRONUNCIAR-SE, TAMBÉM QUANTO AO MÉRITO DESTA MATÉRIA.

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54);
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI

Nº , DE 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

SUG nº 44/2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I - DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO

Seção I - Disposições Comuns a todos os Contratos

Art. 1º Esta lei regula os contratos habitacionais firmados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação – SNH, que substitui o Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Art. 2º Os contratos firmando no âmbito do SNH, visando atender às finalidades sociais a que se destinam, salvo os casos previstos em lei, obrigatoriamente observarão o seguinte:

I – é vedada a capitalização de juros em periodicidade menor que a anual;

II – permite-se a capitalização dos juros em períodos iguais ou maiores a um ano desde que expressamente pactuada no contrato;

III – ao menos parte do financiamento ou do preço a ser pago será amortizado em prestações mensais e sucessivas, de igual percentual, antes do reajustamento do saldo devedor, que incluam amortização e juros;

IV – o sistema de amortização das prestações no saldo devedor será o Sistema de Amortização Constante – SAC – ou Sistema Hamburguês;

V – o saldo devedor dos financiamentos será atualizado monetariamente, mensalmente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC – ou por outro índice oficial que meça a inflação no varejo e que venha a ser adotado no caso de extinção do INPC;

VI – será assegurado ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário o direito a liquidar antecipadamente a dívida, na forma obrigatoriamente prevista no contrato, com desconto sobre o saldo devedor proporcional ao período já pago de juros futuros, conforme critérios definidos em regulamento;

VII – incidirá, sobre todas as prestações de amortização e juros calculadas na forma do inciso III deste artigo, o Coeficiente de Equiparação de Índices – CEI, no montante de 15% (quinze por cento), o qual será revertido integralmente na amortização do saldo devedor e destinado a equalizar a diferença entre a forma de atualização do saldo devedor e das prestações, reduzindo assim o montante final do saldo devedor residual e a conseqüente responsabilidade de um fundo nacional específico para o setor habitacional, a ser criado pelo Poder Executivo;

VIII – o prazo dos financiamentos habitacionais será de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável até o máximo de 30 (trinta) anos, no caso de recomposição da prestação em relação à renda familiar, com exceção dos casos previstos em lei;

IX – o comprometimento máximo da prestação e seus acessórios, não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) em relação à renda familiar do mutuário, assegurado o direito do mutuário de requerer a recomposição deste percentual sempre que a prestação o exceder.

X – o reenquadramento da prestação em relação à renda familiar do mutuário será feito mediante dilação do prazo do financiamento, de modo a evitar um comprometimento maior de saldo residual para o fundo de que trata o inciso VII do art. 2º, até o prazo máximo de financiamento descrito no inciso VIII;

XI – atingido o término do prazo contratual, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo inicialmente contratado, e não existindo quantias em atraso, o agente financeiro dará quitação ao devedor, de quem nenhuma importância poderá ser exigida;

XII – será assegurado ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, o direito de amortizar extraordinariamente a dívida a qualquer tempo, mediante pagamento de parte do saldo devedor e recálculo das prestações mensais de acordo com o novo saldo devedor encontrado;

XIII – será assegurado ao mutuário, a qualquer tempo, efetuar a liquidação antecipada do débito, mediante o pagamento das parcelas remanescentes, no valor da parcela atual;

XIV – será assegurado ao mutuário, o direito a um extrato do financiamento por ano, sem qualquer pagamento de taxas adicionais;

XV – a taxa de juros efetiva, será de, no máximo:

a) 6% (seis por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

b) 10% (dez por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos de caderneta de poupança;

c) 12% (doze por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos de agentes financeiros privados que operam no SNH;

§ 1º Compete ao Banco Central do Brasil estabelecer a taxa de juros, até o limite estabelecido no inciso XV deste artigo, em função da renda do mutuário, no caso dos financiamentos realizados com recursos oriundos de caderneta de poupança.

§ 2º Compete ao Conselho Curador do FGTS fixar a taxa de juros, até o limite estabelecido no inciso XV deste artigo, em função da renda do mutuário, para operações realizadas com recursos do Fundo

§ 3º Para os fins do inciso IX deste artigo, considera-se renda familiar a soma das rendas das pessoas que se uniram para pactuar o contrato, as quais são consideradas devedores solidários do financiamento, na sua integralidade.

§ 4º Uma vez decorridos 12 (doze) meses do reenquadramento da prestação à nova renda, nos termos do inciso X deste artigo, o mutuário deverá novamente apresentar seus comprovantes de renda ao agente financeiro que, em caso de aumento da renda, poderá aumentar a prestação até o limite de 30% (trinta por cento) da renda familiar, mediante recálculo do prazo contratual, visando restabelecer as condições inicialmente contratadas.

§ 5º Todos os montantes financiados no âmbito do SNH serão garantidos por hipoteca, que será obrigatoriamente averbada no Serviço de Registro de Imóveis, na margem da matrícula do imóvel adquirido com os recursos do financiamento, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência com qualquer outra.

§ 6º O prazo para apresentação do extrato de que trata o inciso XIV pelo agente financeiro é de 10 (dez) dias de sua solicitação, os quais,

sendo ultrapassados, sujeitarão o agente financeiro à multa de 10% (dez por cento) da prestação do mutuário, que será recolhida em benefício do fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

§ 7º As exceções às regras deste artigo serão objeto de estudo pelo órgão federal competente, a quem caberá definir quais as regras serão adotadas para o retorno do financiamento, sempre garantida a capacidade de pagamento do mutuário.

§ 8º Os agentes financeiros, bem como quaisquer órgãos e entidades que operarem no SNH, terão o prazo de 50 (cinquenta) dias para conceder a carta de liberação de hipoteca ao mutuário que quitar o seu saldo devedor, seja pelo decurso de prazo, seja por liquidação antecipada, sob pena de pagamento de multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, independente de outras indenizações, revertendo a multa aplicada em favor do próprio mutuário que quitou suas obrigações.

§ 9º O proponente a um financiamento pelo SNH, antes de assinar o contrato do respectivo financiamento, terá o prazo de 5 (cinco) dias para que possa analisar seu conteúdo, fora da agência ou escritório do agente financeiro, devendo receber do agente financeiro a explicação sobre as cláusulas que lhe gerem dúvidas e podendo opor as ressalvas que entender necessárias, desde que não afrontem quaisquer dos artigos da presente Lei.

§ 10. Nos processos de concessão do financiamento, o mutuário terá que comprovar ao agente financeiro:

I – que sua renda familiar enquadra-se no programa que pretende aderir e que é suficiente para honrar a prestação mensal;

II – que não é possuidor de imóvel na localidade em que pretende o financiamento, exceto no caso de reabilitação de imóvel tombado ou situado em área tombada pelo órgão de preservação do patrimônio cultural competente;

III – que não possui contra si, seu cônjuge ou contra empresa de que seja sócio, qualquer ação judicial de execução, cobrança ou falência; bem como qualquer ação de execução fiscal.

§ 11. Para os fins do inciso I do § 10 deste artigo, considera-se suficiente a renda familiar que for 80% (oitenta por cento) superior ao da prestação inicialmente assumida.

§ 12. Uma vez preenchido os requisitos descritos no § 10 deste artigo, o mutuário fará jus ao financiamento, que será deferido por ordem de inscrição e só poderá ser negado se excedido o número máximo de contratos disponibilizados pelo agente financiador.

Art. 3º Os adquirentes de habitações financiadas pelo SNH, serão obrigados a contratar, no ato do financiamento e com a seguradora que melhor lhe convier e livremente escolher, apólice de seguro de morte e invalidez permanente destinada a cobrir o saldo devedor do financiamento em caso de falecimento ou invalidez permanente dos devedores, cujo prêmio será pago mensalmente junto com a prestação do financiamento e repassado pelo agente financeiro à seguradora, descontados apenas os custos de cobrança previamente ajustados.

Art. 4º Independentemente do plano de reajuste escolhido, o mutuário pagará 1% (um por cento) sobre o valor de cada parcela mensal, a título de Taxa de Administração e Cobrança – TAC, a qual reverterá em favor do agente financeiro e será destinada a cobrir os custos com a emissão de boletos e outros custos financeiros que o agente financeiro possua.

Art. 5º A multa por atraso no pagamento de cada parcela será de 2% (dois por cento) sobre a prestação em atraso, incidindo, ainda, juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária via INPC ou outro índice de inflação ao consumidor que venha a substituir o INPC.

Seção II - Dos Planos de Reajustamento

Art. 6º Serão admitidos no âmbito do SNH, os seguintes sistemas de reajustamento do encargo mensal:

I – Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional – PES/CP;

II - Plano de Amortização Constante – PAC;

§ 1º Define-se como encargo mensal, para efeitos desta Lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional, compreendendo a parcela de amortização e juros destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida do CEI, da TAC e dos seguros estipulados em contrato.

§ 2º Os financiamentos pactuados com os recursos da poupança e do FGTS obedecerão, obrigatoriamente, ao PES/CP.

§ 3º Os financiamentos concedidos com os recursos dos agentes financeiros serão pactuados obrigatoriamente pelo PAC.

Art. 7º No PES/CP, o encargo mensal será reajustado no mesmo percentual e na mesma periodicidade dos aumentos salariais da categoria profissional do mutuário, aplicáveis no mês subsequente ao de competência do aumento salarial.

§ 1º A instituição credora deverá, no ato da contratação do financiamento, enquadrar a categoria profissional ao sindicato ou órgão à que pertença o mutuário e se comprometerá a manter contato freqüente com o referido órgão ou sindicato, de forma a monitorar os reajustes aplicados à categoria profissional e proceder à sua aplicação no encargo mensal.

§ 2º No caso de aumento do salário base da categoria profissional, na data base ou em antecipação salarial que será posteriormente descontada, fica o agente financeiro autorizado a reajustar a prestação no mesmo percentual de aumento concedido à categoria, independente de comunicação do mutuário.

§ 3º Ocorrendo reajustes salariais diferenciados para uma mesma categoria profissional, para efeito do disposto no *caput*, a instituição credora deverá utilizar a média dos índices de reajuste informados.

§ 4º Na hipótese do § 3º, caso o mutuário comprove o não recebimento do índice aplicado, o reajuste será recalculado mediante simples requerimento ao agente financeiro, acompanhado de documento comprobatório, e eventuais diferenças de prestações pagas indevidamente devolvidas em dinheiro ao mutuário.

§ 5º Na hipótese de a instituição credora não ser informada dos índices de reajustes salariais aplicados à categoria profissional do mutuário, podem ser utilizados provisoriamente reajustes em consonância com a média das categorias profissionais monitoradas, até que o mutuário consiga o comprovante de seu empregador ou de seu sindicato, indicando o percentual correto de reajuste.

§ 6º Uma vez apresentada pelo mutuário a declaração que comprove seu reajuste efetivo, o agente financeiro procederá ao recálculo das prestações reajustadas pelo índice provisório e, apurando pagamento a menos poderá exigir a diferença integralmente na próxima prestação ou, apurando pagamento a mais, deverá creditar a diferença integralmente na próxima prestação, restituindo em espécie o montante que ultrapassar esse valor.

§ 7º É vedada a aplicação de reajustes aos encargos mensais inferiores aos índices de correção aplicados à categoria profissional do mutuário.

§ 8º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no PES/CP com mutuários pertencentes a categoria profissional sem data-base determinada ou que exerçam atividade sem vínculo empregatício será efetuado com base nos mesmos aumentos concedidos a Unidade Padrão de Financiamento – UPF – ou de acordo com a média dos reajustes concedidos às categorias profissionais monitoradas, o que for menor.

§ 9º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no PES/CP com mutuários pensionistas ou aposentados será efetuado com base nos mesmos aumentos que estes receberem em suas pensões ou aposentadorias.

Art. 8º É facultado ao mutuário recorrer da aplicação do disposto no art. 7º, apresentando documentação comprobatória de variação de salários, para a efetiva correção dos reajustes, devendo ser considerados como variação de rendimentos somente os reajustes aplicados à categoria profissional, descritos por lei.

§ 1º O recurso do mutuário deverá ser feito em até 30 (trinta) dias da aplicação do reajuste, mediante requisição com documentação comprobatória ao próprio agente financeiro.

§ 2º Cumprido prazo previsto no § 1º, o mutuário não poderá ser cobrado pelas prestações vincendas enquanto não for recalculada a prestação pelo agente financeiro.

§ 3º Não cumprido o prazo previsto no § 1º, o mutuário deverá pagar a prestação exigida pelo agente financeiro até o recálculo da prestação pelo agente financeiro, implicando o não pagamento em mora e possibilitando ao agente financeiro executar seu crédito.

§ 4º O prazo máximo para o agente financeiro realizar recálculo é de 30 (trinta) dias da apresentação do requerimento pelo mutuário, que, descumprido, facultará ao mutuário o pagamento da prestação no montante devido anteriormente ao aumento do encargo mensal.

Art. 9º No PAC, o encargo mensal será calculado mediante a aplicação do coeficiente do SAC, a cada três meses, considerando o saldo devedor atualizado e o prazo remanescente do financiamento.

§ 1º Sempre que o valor do novo encargo resultar em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato, a instituição financiadora, a pedido do mutuário, procederá à revisão do seu valor, para adequar a relação entre o encargo mensal e a renda ao referido percentual máximo.

§ 2º As diferenças apuradas nas revisões dos encargos mensais serão atualizadas com base nos índices contratualmente definidos para reajuste do saldo devedor e compensados nos encargos mensais subseqüentes.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º às situações em que o comprometimento da renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes.

§ 4º Nas situações de que trata o § 3º, é assegurado ao mutuário o direito de renegociar as condições de amortização, buscando adequar novo comprometimento de renda ao percentual máximo estabelecido no contrato, mediante a dilação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo estabelecido em contrato e demais condições pactuadas.

Art. 10. Nos contratos regidos por esta Lei, a instituição credora manterá demonstrativo da evolução do saldo devedor do financiamento, discriminando o valor das quotas mensais de amortização calculadas em valor suficiente à extinção da dívida em prazo originalmente contratado ou no novo prazo contratado, bem como as quotas mensais de amortização efetivamente pagas pelo mutuário.

Parágrafo único. Eventuais diferenças entre o valor das quotas mensais de amortização referidas no *caput* serão apuradas a cada 12 (doze) meses, admitindo-se prazo menor para a primeira apuração, procedendo-se, se necessário, ao recálculo dos encargos mensais, observados os seguintes critérios e procedimentos:

I – verificada a insuficiência de amortização, o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratualmente estabelecidos e dilatando-se o prazo, se necessário, para adequar o encargo mensal ao percentual máximo estipulado no contrato, observado o prazo máximo previsto nesta Lei;

II – se, após o recálculo, a quota de amortização mantiver-se em nível inferior para a necessária extinção da dívida, a diferença entre o montante necessário para a extinção da mesma e o montante efetivamente pago pelo mutuário a partir do primeiro mês do último recálculo, atualizado pelos

mesmos índices aplicados ao saldo devedor e acrescido de juros contratuais, será paga ao final do contrato, pelo fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

Seção III - Das Transferências

Art. 11. O mutuário do SNH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa à imóvel gravado em favor de instituições financiadoras do SNH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo.

Art. 12. A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original de prazo, juros e plano de reajustamento, aproveitando-lhes as prestações anteriormente pagas.

§ 1º Na transferência, será mantido o mesmo plano de reajuste originalmente contratado, salvo opção expressa do mutuário por um dos outros planos vigentes, respeitados neste caso os planos disponíveis segundo o valor do saldo devedor à época da transferência.

§ 2º Aquele que transferir um imóvel financiado pelo SNH, ficará impedido de ser beneficiado com novo financiamento pelo sistema, no prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da transferência do imóvel à terceiro.

§ 3º Um imóvel e seu respectivo financiamento pelo SNH, transferido do mutuário originário para um terceiro, só poderá ser transferido novamente após um intervalo mínimo de 2 (dois) anos da última transferência.

Art. 13. As transferências dos financiamentos firmados no âmbito do SNH serão feitas com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, que só poderá opor negativa à referida transferência caso a renda familiar do pretendente à assunção do financiamento seja insuficiente para honrar os compromissos assumidos pelo mutuário original do financiamento.

Parágrafo único. Considera-se apto a ser cessionário de um financiamento do SNH aquele mutuário cuja renda familiar comprovada seja 80% (oitenta por cento) maior do que a prestação mensal do financiamento que lhe será cedido.

Art. 14. As transferências efetivadas sem intervenção do agente financeiro, nos contratos firmados no âmbito do SNH, poderão ser consideradas como causa para o vencimento antecipado da dívida e sua exigência integral pelo agente financeiro ou, facultativamente, objeto de novo financiamento, segundo as condições, prazos e planos de reajustamento vigentes.

Seção IV - Da Forma de Registro dos Contratos

Art. 15. A aplicação da presente Lei far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I – o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II – economia de tempo e de emolumentos devidos aos cartórios;

III – simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 16. Para plena consecução do disposto no art. 15, as escrituras deverão consumir exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou ainda quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcrita, verbo

ad verbum, no respectivo cartório ou ofício, mencionado inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no § 1º.

§ 4º Os Serviços de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o § 3º, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte agentes financeiros que operem no SNH, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citadas até a data da publicação desta Lei.

§ 6º Os contratos de que trata o § 5º serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.

§ 7º Todos os contratos públicos ou particulares serão obrigatoriamente transcritos no Serviço de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual.

Art. 17. Os oficiais do registro de imóveis inscreverão, obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, as correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os oficiais do registro de imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 18. São dispensadas de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos as alterações contratuais decorrentes da aplicação desta Lei.

Seção V - Da Mudança de Contratos para os Planos Regidos por esta Lei

Art. 19. É facultado a todos os adquirentes, compradores, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de financiamentos pactuados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, Sistema Financeiro Imobiliário ou diretamente firmados com as construtoras, por opção expressa, aderirem a um dos planos de financiamento nos termos desta Lei.

Art. 20. Para a transferência dos contratos em andamento de que trata o art. 19, será feito um novo financiamento, que quitará o financiamento antigo, observados os planos possíveis para cada valor de saldo devedor atualizado na forma do art. 6º desta Lei, bem como os dispositivos para novação estabelecidos no Código Civil.

Art. 21. Para a constituição da nova dívida, que será regida por esta Lei, o mutuário pagará 2% (dois por cento) de contribuição para o fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

Art. 22. Será considerado nas mesmas condições que o titular do financiamento o cessionário de contrato de financiamento efetivado sem

intervenção do agente financeiro, assinado antes de 7 de setembro de 2001, comprovados mediante qualquer documento público, tais como procuração ou reconhecimento de firma em contrato particular, que confirme sua data.

Seção VI - Das Execuções pelo Inadimplemento das

Obrigações pelo Mutuário

Art. 23. O mutuário será considerado inadimplente, para os efeitos desta Lei, quando tenha inadimplido 3 (três) parcelas mensais consecutivas do financiamento contratado, sem opor qualquer recurso perante o conselho responsável pela administração do SNH, nos termos do regulamento.

Art. 24. Observada a inadimplência, o mutuário poderá ser executado pelo agente financeiro, pela via judicial, como título executivo extrajudicial na forma do Código de Processo Civil – CPC – ou pela forma especial que obedecerá aos artigos seguintes.

Art. 25. A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do artigo 282 do CPC, apresentada em três vias, servindo a segunda e 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, discriminado as parcelas relativas a principal, juros, multas e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;

IV – cópia de, pelo menos, dois avisos reclamando o pagamento da dívida, expedidos nos termos do regulamento.

Art. 26. O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de 24 (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.

§ 2º Se o executado e seu cônjuge acharem-se em lugar incerto ou não sabido, caracterizado após o esgotamento dos meios hábeis para localizar os devedores, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 20 (vinte) dias, publicado, uma vez, no órgão oficial do Estado e pelo menos duas vezes no jornal local de maior circulação, onde houver.

Art. 27. Se o executado não pagar a dívida, 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 próprio executado, ou na recusa deste, na pessoa do exeqüente ou quem este indicar.

Parágrafo único. 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 exeqüente no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 28. O executado poderá opor embargos no prazo de dez (10) dias contados da juntada do auto de penhora nos autos, que serão recebidos em ambos os efeitos, na forma do artigo 741 do CPC.

Art. 29. Em caso de não oposição de embargos ou de indeferimento liminar deste, por afronta aos artigos 267 e 295 do CPC, a apelação, quando houver, será recebida apenas no efeito devolutivo, prosseguindo a execução.

Art. 30. Julgados improcedentes os embargos, por sentença transitada em julgado, 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 extrato, no jornal local de maior circulação, onde houver.

Art. 31. Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, ao exeqüente o imóvel

hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 32. 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 convalescerá o contrato hipotecário.

Art. 33. Constitui crime, punível com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa, invadir alguém, ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial construída ou em construção ou em processo de reabilitação, objeto de financiamento do SNH.

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

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

Art. 34. A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do CPC, que se aplicará, subsidiariamente, à ação executiva de que trata esta Lei.

Art. 35. Ficam dispensadas de averbação no Serviço de Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida realizada em operações do SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares.

Art. 36. As entidades credoras integrantes do SNH ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o artigo 34, quando requeridas por interessados.

Art. 37. O disposto nos arts. 23 a 36 desta Lei aplica-se a todos os financiamentos pactuados no âmbito desta Lei e também aos financiamentos pactuados no âmbito do SFH que estiverem em andamento, os quais só poderão ser executados na forma desta Lei.

CAPITULO II – DAS RESPONSABILIDADES DOS ÓRGÃOS E INTEGRANTES DO SNH

Art. 38. Os agentes financiadores descritos nesta Lei são solidariamente responsáveis para com o construtor, incorporador ou vendedor, de imóveis novos construídos para o fim exclusivo de atender programas habitacionais com recursos do SNH.

Parágrafo único. A responsabilidade descrita no *caput* abrange vícios de construção, obras irregulares, aplicação de material diferente do contratado e ofensa ao meio ambiente ou que ofereça risco à saúde humana.

Art. 39. A responsabilidade descrita no artigo anterior, perdura por 5 (cinco) anos após a entrega das chaves.

Art. 40. Os diretores dos agentes financiadores descritos em lei, bem como os construtores e incorporadores, são criminalmente responsabilizáveis pela má-gestão dos recursos do SNH ou pelo desrespeito às regras contratuais estabelecidas na presente Lei.

Parágrafo único. Constitui crime, punível com a pena de prisão de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, atentar contra o SNH ou contra as regras contratuais estabelecidas nesta Lei.

CAPITULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41. Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada, ficam autorizados a firmar acordos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente Lei e o máximo de cooperação interadministrativa.

Art. 42. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei.

Parágrafo único. Dentro do prazo de 90 (noventa) dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento da Caixa Econômica Federal aos dispositivos desta Lei.

Art. 43. O art. 1º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", passará a ter a seguinte redação:

"Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI – tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

"Parágrafo único: O SFI será restrito:

"I – ao financiamento de segundo imóvel para aqueles mutuários que possuam contrato do SNH sem limite de valor;

"II – ao financiamento de imóveis comerciais sem limite de valor;

"III – ao financiamento de primeiro imóvel de pessoa física, cujo valor seja superior a 1.000 (um mil) vezes a UPF - Unidade Padrão de Financiamento vigente no país."

Art. 44. Ficam revogadas a Lei 4.380/64, o Decreto-Lei 70/66, o Decreto-Lei 2.164/84 e a Lei 8.692/93;

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor seis meses após a sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2002.

Deputado **ENIVALDO RIBEIRO**
Presidente

SUGESTÃO N.º 44, DE 2002

(Da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação)

Cria o Sistema Nacional de Habitação (SNH), extingue o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), modifica a destinação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), consolida a legislação sobre financiamentos habitacionais e dá outras providências.

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

Sugestão Legislativa nº 44, de 2002

Cria o Sistema Nacional de Habitação (SNH), extingue o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), modifica a destinação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), consolida a legislação sobre financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação – ABMH

Relator: Deputado Enivaldo Ribeiro

I - Relatório

A sugestão em análise pretende fazer uma ampla reformulação na legislação que regula os financiamentos habitacionais concedidos pelo Poder Público federal, consolidando em um único diploma legal todas as disposições sobre a matéria. Divide-se em sete capítulos, a saber:

- Capítulo I – Da Finalidade da Presente Lei;
- Capítulo II – Do Sistema Nacional de Habitação;
- Capítulo III – Dos Contratos de Financiamento;
- Capítulo IV – Das Letras Imobiliárias;
- Capítulo V – Das Execuções pelo Inadimplemento das Obrigações pelo Mutuário;
- Capítulo VI – Das Responsabilidades dos Órgãos e Integrantes do SNH;
- Capítulo VII – Disposições Gerais e Transitórias.

No que se refere ao Sistema Nacional de Habitação (SNH), o texto define sua composição; dispõe sobre os recursos a serem utilizados e

determina regras para a sua aplicação; prevê órgãos colegiados para a gestão do sistema; dispõe sobre a atuação do BNDES; trata das sociedades de crédito imobiliário, das associações de poupança e empréstimo e das cooperativas habitacionais; e, finalmente, institui o Fundo Nacional de Recursos da Habitação. No conteúdo, destaque-se o papel central conferido ao BNDES no sistema e a previsão de destinação de 1% do Orçamento Geral da União para o Fundo Nacional de Recursos da Habitação, bem como de todo o lucro líquido das loterias federais e de 5% de cada parcela de financiamento contratada no sistema. Destaque-se, ainda, a criação do Conselho Técnico de Administração em nível federal e dos Conselhos Cíveis de Habitação, federal e municipais.

No que concerne aos contratos de financiamento, traz primeiramente preceitos comuns a todos os contratos, dispõe sobre os planos de reajustamento, trata das transferências e dos aspectos registraes, bem como dispõe sobre a mudança dos contratos atuais para as novas normas propostas. Detalha questões como o sistema de amortização das prestações, a atualização do saldo devedor dos financiamentos, o prazo dos financiamentos, o comprometimento de renda máximo admitido, taxa de juros e outros tópicos.

Quanto às letras imobiliárias, o texto prevê sua emissão exclusiva pelo BNDES e pelas sociedades de crédito imobiliário. Detalha o conteúdo dos títulos de crédito e aspectos operacionais referentes aos mesmos. No que se refere às execuções pelo inadimplemento das obrigações pelo mutuário, define as condições conformadoras da situação de inadimplência e as regras do processo de execução daí decorrente. O texto estabelece a responsabilidade solidária do agente financeiro com o construtor, o incorporador ou o vendedor em relação a vícios de construção, obras irregulares e outros problemas, por um período de 5 anos após a entrega das chaves do imóvel.

Finalmente, a proposta extingue o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e prevê que o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) somente pode ser utilizado em financiamentos superiores a mil vezes o salário mínimo vigente no País. Revoga expressamente a Lei 4.380/64, o Decreto-Lei 70/66, o Decreto-Lei 2.164/84 e a Lei 8.692/93.

Posteriormente à apresentação da Sugestão, a ABMH enviou a esta Câmara Técnica requerimento no sentido de ajustar-se o conteúdo da proposta, dividindo-a em dois textos. Os autores da Sugestão requerem que o primeiro, referente à organização institucional do setor, seja analisado por esta Comissão, com vistas ao seu encaminhamento ao Poder Executivo na forma de uma Indicação. O segundo, referente aos contratos no âmbito do Sistema Nacional de Habitação, seria analisado por esta Comissão, com vistas à sua transformação em projeto de lei.

É o relatório.

II – Voto do Relator

A proposta em tela apresenta o inegável mérito de pretender atualizar e reunir de forma sistêmica as principais normas que regulam os financiamentos habitacionais concedidos pelo Governo Federal. A legislação atual carece, de fato, de ajustes e complementações, e encontra-se espalhada em diversos diplomas legais, alguns deles ainda da época do extinto Banco Nacional de Habitação. Parece-nos evidente que a concepção de uma nova lei regulando, de forma clara, o setor é idéia extremamente pertinente.

Não obstante apoiarmos a iniciativa, entraves importantes impediam o prosseguimento da Sugestão original na forma de projeto de lei. O texto proposto contemplava em todos os seus capítulos disposições que interferem diretamente em atribuições de órgãos públicos federais e de agências oficiais de fomento controladas pelo Poder Público federal. Assim, esbarrava em conteúdo de iniciativa privativa do Presidente da República, por força dos arts. 61, § 1º, II, “e”, e 84, VI, da Constituição Federal. Não havia como vencer esse problema, uma vez que a supressão das referências às referidas atribuições desnaturaria a proposta como um todo.

Além disso, a Sugestão da ABMH apresentava conflitos com as propostas contidas no PL 2.710/92, de iniciativa popular, que se encontra em estágio de tramitação avançado nesta Casa. A estrutura dos órgãos colegiados previstos na sugestão, bem como a do fundo nacional que se pretende instituir, colide com as últimas versões do projeto de iniciativa popular negociadas entre o Governo Federal e a sociedade civil. No momento, sabe-se que a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República coordena a preparação de um substitutivo de Plenário para o PL 2.710/92.

Com os ajustes requeridos posteriormente pela ABMH, no entanto, tais problemas foram contornados, uma vez que essa parte inicial passaria a constituir uma Indicação ao Poder Executivo, que poderia aproveitá-la, ou não, na forma de projeto de lei. O conteúdo da sugestão poderia ser útil, ainda, para o texto substitutivo que está sendo preparado.

Outros questionamentos poderiam ser levantados em relação ao texto preparado pela ABMH. Como exemplo, citamos a interferência no funcionamento de cooperativas e associações, vedada expressamente pela Constituição Federal, bem como algumas dificuldades na implementação do SNH relacionada às fontes de recursos previstas para subsídio. A vinculação de 1% dos recursos orçamentários, por exemplo, só pode ser feita por emenda constitucional. Essas questões, no entanto, serão devidamente analisadas pelo Poder Executivo.

No que se refere à parte da proposta que trata das regras para os contratos de financiamento no âmbito do Sistema Nacional de Habitação, julgamos interessante que a discussão tenha continuidade nesta Casa. A legislação em vigor merece, de fato, ser consolidada e atualizada, para que os contratos habitacionais sejam feitos com maior segurança jurídica e consoante

os princípios que regem a defesa do consumidor. O texto oferecido pela ABMH certamente ainda necessita de ajustes. Há pontos que poderão vir a ser questionados quanto ao mérito e, até mesmo, algumas contradições internas. É nossa opinião, entretanto, que tais ajustes poderão ser feitos quando da discussão da matéria pelas Comissões de mérito competentes.

Assim, somos pela aprovação da primeira parte da Sugestão Legislativa nº 44, de 2002, na forma de Indicação ao Poder Executivo e da segunda parte da mesma Sugestão, na forma de projeto de lei, ambos oferecidos em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2002.

Deputado ENIVALDO RIBEIRO
Relator

REQUERIMENTO

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Requer o envio de Indicação ao Poder Executivo, relativa à Sugestão encaminhada pela Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação – ABMH.

Senhor Presidente:

Nos termos do art. 113, inciso I e § 1º, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requero a V. Ex^a. seja encaminhada ao Poder Executivo a Indicação em anexo, sugerindo a análise da proposta encaminhada pela Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação – ABMH.

Sala das Sessões, em de de 2002.

Deputado ENIVALDO RIBEIRO
Presidente da Comissão de Legislação Participativa

INDICAÇÃO

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Sugere a análise da proposta encaminhada pela Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação – ABMH.

Excelentíssimo Senhor Secretário Especial de
Desenvolvimento Urbano da Presidência da República:

A Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação – ABMH – preparou amplo e complexo texto com a finalidade de reorganizar o marco institucional do setor habitacional. O texto foi encaminhado à análise da Comissão de Legislação Participativa da Câmara dos Deputados.

A proposta pretende criar o Sistema Nacional de Habitação, que substituiria o atual Sistema Financeiro da Habitação. Dispõe sobre a composição desse novo sistema, trazendo como novidades, entre outras, responsabilidades importantes a serem desempenhadas pelo BNDES e por órgãos colegiados de habitação, a serem criados. Pretende, também, reunir as receitas do setor no Fundo Nacional de Recursos da Habitação, a ser gerido pelo BNDES, com base nas decisões sobre aplicação tomadas pelo conjunto de órgãos colegiados a serem criados. Além disso, prevê normas relativas às associações de poupança e empréstimo e às cooperativas habitacionais. A proposta define normas para as aplicações no âmbito do novo sistema, preocupando-se com o direcionamento dos recursos.

A Comissão entendeu que as idéias trazidas pelo texto merecem ser debatidas pelo setor técnico competente do Poder Executivo, com vistas a seu possível encaminhamento ao Congresso Nacional na forma de projeto de lei. Essa iniciativa não poderia ser tomada pela Comissão de Legislação Participativa em virtude dos arts. 61, § 1º, II, “e”, e 84, VI, da

Constituição Federal, que tratam de atos de competência privativa do Presidente da República.

Além disso, é de nosso conhecimento que a SEDU/PR vem atuando na coordenação de um substitutivo de Plenário para o Projeto de Lei 2.710/92, de iniciativa popular, que trata da questão da moradia. O conteúdo da proposta pode ser aproveitado, ainda, total ou parcialmente, no substitutivo ao PL 2.710/92 que está sendo negociado com os diversos setores da sociedade.

Com tais objetivos, anexamos a proposta encaminhada pela ABMH e solicitamos seja dada a devida atenção à mesma.

Sala das Sessões, em de de 2002.

Deputado ENIVALDO RIBEIRO
Presidente da Comissão de Legislação Participativa

SUGESTÃO DE INDICAÇÃO AO PODER EXECUTIVO

ASSUNTO: SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO

Texto da Sugestão – Anteprojeto de Lei

(Do Poder Executivo)

Cria o SNH – Sistema Nacional de Habitação, extingue o SFH – Sistema Financeiro da Habitação, modifica a destinação do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, e dá outras providências.

CAPITULO I – Da Finalidade da Presente Lei

Art. 1º A presente Lei é norma de ordem pública e de interesse social, destinada a dar efetividade ao artigo 6º da Constituição Federal, no sentido de orientar, organizar e estimular o acesso a habitações para as classes de baixa e média renda, dispondo sobre as normas para o financiamento destinado à aquisição e melhoria da casa própria, seus órgãos e a forma de fiscalização e controle da aplicação dos recursos.

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

I – dos seus Ministérios;

II – da Caixa Econômica Federal, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

Art. 3º Os órgãos federais enumerados no art. 2º exercerão, de preferência, atividade de coordenação, orientação e assistência técnica e financeira, ficando reservado:

I – aos Estados e Municípios, com a assistência dos órgãos federais, a elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução dos seus problemas habitacionais;

II – à iniciativa privada, a promoção e execução de projetos de construção e reabilitação de habitações segundo as diretrizes urbanísticas locais.

§ 1º Será estimulada a coordenação dos esforços, na mesma área ou local, dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, bem como da iniciativa privada, de modo que se obtenha a concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis.

2º A execução dos projetos somente caberá aos órgãos federais para suprir a falta de iniciativa local, pública ou privada.

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I – construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições subumanas de habitação;

II – financiamento do primeiro imóvel a trabalhadores que estejam contribuindo para o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, complementando financiamento necessário à compra da casa própria.

III – os projetos municipais ou estaduais que, com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

IV – os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

V – os projetos de moradia para o funcionalismo público, federal, estadual e municipal, complementando financiamentos concedidos pelos respectivos fundos de pensão ou associações de servidores aos seus componentes;

VI – os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução dos problemas habitacionais;

VII – a reabilitação de imóveis residenciais, tombados ou localizados em área tombada pelo órgão de preservação do patrimônio histórico e artístico competente;

VIII – os projetos para moradia da população em geral.

CAPÍTULO II – Do Sistema Nacional de Habitação

Seção I – Composição

Art. 5º O Sistema Nacional de Habitação – SNH, consiste no conjunto de normas e condições necessárias à implementação e consecução do objetivo de levar moradia a todo cidadão brasileiro, mediante iniciativas públicas e privadas, com vistas à redução do déficit habitacional do país, e será representado ativa e passivamente pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES.

Art. 6º O SNH será integrado:

I – pelo BNDES;

II – pelos Conselhos Cíveis de Habitação, Federal e Municipais;

III – pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, o financiamento de habitações e obras conexas;

IV – pelas sociedades de crédito imobiliário;

V – pelas fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria, sem finalidade de lucro, que se constituírem de acordo com as diretrizes desta Lei e com as normas que forem baixadas pelo Conselho de Administração do BNDES e que serão registradas, autorizadas a funcionar e fiscalizadas pelo BNDES;

VI – pelos Conselhos Técnicos de Administração, Federal e Municipais;

VII – pelo Fundo Nacional de Recursos da Habitação – FNRH;

VIII – pelas associações de poupança e empréstimo;

IX – pelas cooperativas habitacionais.

§ 1º O Conselho Monetário Nacional – CMN – fixará as normas que regulem as relações entre o SNH e o restante do sistema financeiro nacional, especialmente quanto à possibilidade, às condições e aos limites de aplicação de recursos da rede bancária privada em financiamentos habitacionais e à compra de letras de crédito imobiliárias, emitidas, nos termos desta Lei, pelo BNDES.

§ 2º Os financiamentos habitacionais para a compra do primeiro imóvel, concedidos com recursos dos agentes financeiros privados, até o limite de 1.000 (mil) Unidades Padrão de Financiamento – UPF, respeitarão os termos desta Lei.

§ 3º Os órgãos de preservação do patrimônio cultural competentes regularão, segundo o que lhes corresponder, as condições referentes à reabilitação do patrimônio habitacional existente, assessorando aos demais órgãos, bem como à iniciativa privada e à sociedade civil as ações necessárias.

§ 4º O CMN fixará o valor da UPF mensalmente, visando atender a população de baixa e média renda a que se destinam as verbas aqui descritas.

Seção II – Dos Recursos do Sistema Nacional da Habitação

Art. 7º Para a consecução dos objetivos desta Lei, fica determinado que, para o subsídio e custeio do SNH:

I – o Governo Federal incluirá na Lei de Diretrizes Orçamentárias, todos os anos, a destinação de, no mínimo, 1% (um por cento)

do orçamento anual total da União, cuja arrecadação reverterá integralmente para o FNRH;

II – o lucro líquido de todas as loterias federais será revertido integralmente para o FNRH;

III – fica instituída a cobrança de 5% sobre cada parcela mensal de financiamento contratado nos moldes do SNH, destinado a cobrir o saldo devedor residual do financiamento, cuja arrecadação reverterá integralmente para o FNRH.

Parágrafo único. Os Serviços de Registro de Imóveis só procederão à baixa das hipotecas de financiamentos contratados pelo SNH com a apresentação de certidão do Conselho Civil de Habitação que comprove o recolhimento, durante todo o prazo contratual, da contribuição estabelecida no inciso III deste artigo.

Art. 8º Além dos recursos descritos no artigo antecedente, o SNH ainda será composto por:

I – no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos depósitos em cadernetas de poupança;

II – no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos depósitos no FGTS;

III – das letras imobiliárias;

IV – outros recursos, vindos de entidades ou financeiras nacionais ou internacionais, que serão aplicados respeitando as regras e taxas estabelecidas para o SNH.

§ 1º O CMN estabelecerá a quantidade de recursos de depósito em poupança que trata o inciso I a ser destinada ao SNH, dentro dos percentuais de 75% (setenta e cinco por cento) a 100% (cem por cento) dos valores depositados.

§ 2º Todos os recursos disponíveis em poupança de que trata o inciso I e o § 1º, serão transferidos compulsoriamente ao BNDES, que responderá pela guarda dos valores e também pelo repasse dos respectivos rendimentos mínimos contratados ou estabelecidos em lei, e aplicação dos recursos disponíveis em financiamento habitacionais.

§ 3º Este depósito compulsório será isento de imposto.

§ 4º Os clientes dos bancos, cujos recursos depositados em poupança estejam transferidos compulsoriamente ao BNDES, terão preferência na tomada de financiamentos para habitação, nos moldes nesta Lei, exceto nos casos regulamentados em dispositivo legal correspondente.

§ 5º O CMN poderá, em caso de efetiva necessidade de reequilíbrio das fontes de recurso e receitas do SNH, reduzir o percentual de que trata o inciso I, até um mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos depósitos

em cadernetas de poupança, por um prazo máximo de 6 (seis) meses, com um intervalo de 2 (dois) anos em cada intervenção.

§ 6º O Conselho Curador do FGTS estabelecerá a quantidade de recursos de que trata o inciso II a ser destinada ao SNH, dentro dos percentuais de 60% (sessenta por cento) a 100% (cem por cento) dos valores depositados no Fundo.

§ 7º O Conselho Curador do FGTS poderá, em caso de efetiva necessidade de reequilíbrio das fontes de recurso e receitas do SNH, reduzir o percentual de que trata o inciso II, até um mínimo de 40% (quarenta por cento) dos depósitos no FGTS, por um prazo máximo de 6 (seis) meses, com um intervalo de 1 (um) ano em cada intervenção.

§ 8º O retorno dos valores aplicados à poupança e ao FGTS será feito com o acréscimo do mesmo valor pago aos poupadores e trabalhadores, respectivamente, a título de remuneração pelos depósitos e mais as despesas operacionais das transações de transferência dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE – e do FGTS para o SNH e deste de volta para àqueles.

§ 9º Os financiamentos concedidos com base em recursos captados no exterior serão aplicados em imóveis na faixa de 500 (quinhentas) a 1.000 (mil) UPF, respeitados critérios que garantam a capacidade de pagamento dos mutuários beneficiados.

Seção III - Das Aplicações do Sistema Nacional da Habitação

Art. 9º Todas as aplicações do SNH terão por objeto, fundamentalmente, a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º As pessoas que já forem proprietárias, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial em todo o território nacional não poderão adquirir imóveis, objeto de aplicação pelo SNH, salvo se a operação se der com a venda dos outros imóveis próprios, prometidos para compra ou cedidos, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da concessão do financiamento, sob pena de vencimento antecipado e exigibilidade imediata da dívida, independentemente de prévia notificação.

§ 2º A comprovação da não existência de outro imóvel será feita por meio de certidão negativa dos Serviços de Registro de Imóveis da cidade onde se pretenda adquirir imóvel e de certidão negativa de existência de outros financiamentos em nome do pretendente junto ao CADMUT, expedida pelo Conselho Civil de Habitação, as quais deverão ser apresentadas ao cartório no ato da escrituração da compra e venda e do registro da hipoteca, que ficará responsável pela fiscalização do cumprimento das limitações aqui descritas.

§ 3º Após 180 (cento e oitenta) dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser objeto de aplicação pelo SNH, equiparando-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial, exceto no caso de imóveis residenciais tombados ou localizados em área tombada, considerados pelo poder público de interesse para preservação, conforme disposto no art. 10 desta Lei.

§ 4º O disposto no § 3º não se aplicará aos imóveis já construídos, que sejam alienados a partir desta Lei por seus proprietários ou promitentes compradores, por motivo de aquisição de outro imóvel que satisfaça às condições desta Lei para ser objeto de aplicação pelo SNH.

§ 5º Em atendimento à finalidade da presente Lei, fica proibido a que qualquer pessoa beneficiária de financiamento nos moldes da presente Lei, tenha acesso a novo empréstimo pelo SNH para compra de imóvel, num intervalo mínimo de 10 (dez) anos a contar do antigo empréstimo.

§ 6º Caso venha a ser concedido mais de um financiamento para a mesma pessoa ou caso venha a ser descoberta a existência de outros imóveis em nome de algum mutuário do SNH durante o prazo contratual e antes da aplicação da penalidade descrita no § 1º, será notificado pessoalmente o mutuário, via cartório, e concedido prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação de sua defesa junto ao Conselho Civil de Habitação, que terá 60 (sessenta) dias para seu julgamento, prorrogável o prazo de julgamento por motivo de força maior.

Art. 10. As aplicações do SNH terão, ainda, por objeto a reabilitação de imóveis residenciais subutilizados ou superocupados, considerados de interesse para a preservação do patrimônio cultural, desde que constituam patrimônio habitacional passível de reabilitação.

Parágrafo único. Caberá aos órgãos de preservação do patrimônio cultural competentes a definição de quais imóveis residenciais poderão ser beneficiados pela presente Lei em função dos instrumentos legais de proteção em vigor incidentes nesses respectivos imóveis.

Art. 11. Todas as aplicações do SNH se revestirão na forma de créditos reajustáveis de acordo com esta Lei.

§ 1º As entidades estatais, inclusive as sociedades de economia mista em que o Poder Público seja majoritário, adotarão, nos seus financiamentos, critérios e classificação dos candidatos aprovados pelo BNDES, ouvido o Conselho Civil de Habitação, e darão, obrigatoriamente, ampla publicidade das inscrições e dos financiamentos concedidos.

§ 2º Os órgãos federais deverão aplicar até 60% (sessenta por cento) dos recursos por eles arrecadados para o SNH no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas demais unidades federativas, compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

Art. 12. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, e os provenientes de depósitos em poupança e do FGTS distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma, sempre obedecendo à escala de prioridades do artigo 4º desta Lei:

I – 60% (sessenta por cento) em habitações de valor unitário inferior a 150 (cento e cinquenta) vezes a UPF mensal vigente no País;

II – 40% (quarenta por cento) em habitações de valor unitário compreendido entre 151 (cento e cinquenta e um) e 500 (quinhentas) vezes a UPF mensal vigente no País.

§ 1º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário igual ou inferior a 150 (cento e cinquenta) vezes a UPF no País, o Conselho Civil de Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições subumanas de habitação, bem como àqueles destinados a reabilitação de habitações em áreas de interesse de preservação, indicados pelos órgãos competentes nessa matéria.

§ 2º Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 90% (noventa por cento) do mesmo.

§ 3º Os recursos aplicados ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta Lei, pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computados nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos processos da Caixa Econômica Federal e demais entidades, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta Lei.

Art. 13. Os recursos aplicados pelas entidades privadas integrantes do SNH distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma:

I – no mínimo 40% (quarenta por cento) dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 300 (trezentas) vezes a UPF mensal vigente no País;

II – até 30% (trinta por cento) dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário compreendido entre 301 (trezentas e uma) e 500 (quinhentas) vezes a UPF mensal vigente no País:

III – no máximo 30% (trinta por cento) dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário compreendido entre 501 (quinhentas e uma) e 1000 (mil) vezes a UPF mensal vigente no país.

Parágrafo único. Nas aplicações a que se referem os incisos II e III, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar de 70% (setenta por cento) do mesmo.

Seção IV – Do Conselho Técnico de Administração

Art. 14. O Conselho Técnico de Administração – CTA – será composto por:

I – servidores de carreira da área econômica do Governo Federal, deslocados de outros órgãos especialmente para este fim;

II – representantes do Ministério Público Federal;

III – representantes do Ministério Público Estadual;

IV – representantes do Conselho Civil de Habitação Federal;

V – representantes do Conselho Curador do FGTS;

VI – representantes do CMN;

VII – representantes dos órgãos de preservação do patrimônio cultural, relacionados à sua área de atuação;

VIII – servidores concursados da área econômica, admitidos especialmente para compor este órgão.

Art. 15. Ao CTA compete a análise dos projetos destinados à utilização dos recursos do SNH, no sentido de averiguar a viabilidade econômica dos mesmos, bem como fazer a análise periódica dos números do SNH, no sentido de equalizar as receitas e as despesas e provisionar reservas técnicas para fazer frente às despesas futuras.

§ 1º Todo projeto de novas aplicações com recursos do SNH será apresentado ao CTA, que terá 60 (sessenta) dias para se pronunciar quanto à sua viabilidade.

§ 2º O SNH será avaliado mensalmente pelo CTA, baseado em projeções matemáticas sobre a situação econômica e política futura e seus reflexos nos direitos e obrigações contratados pelo SNH.

§ 3º As análises matemáticas e econômicas de todos os projetos serão feitas pelos servidores da área econômica de outros órgãos federais ou de servidores concursados contratados para este fim.

§ 4º Uma vez elaboradas as análises pelos servidores da área econômica, serão as conclusões e projeções submetidas aos demais integrantes do CTA, os quais decidirão se acatam as análises, liberam ou não os recursos e quais as medidas adotarão para manter o equilíbrio econômico do SNH.

§ 5º A organização do CTA, bem como seu funcionamento e suas reuniões serão regulamentados pelo Conselho Civil de Habitação.

Seção V – Do Conselho Civil de Habitação

Art. 16. O Conselho Civil de Habitação – CCH – será dividido em dois níveis, federal e municipal.

§ 1º O CCH federal será composto por:

I – 20 (vinte) representantes das entidades de defesa do consumidor e de mutuários;

II – 10 (dez) representantes das entidades de crédito e poupança;

III – 10 (dez) representantes das construtoras e do setor de construção civil;

IV – 10 (dez) representantes da União.

§ 2º Os Conselhos Cíveis de Habitação municipais serão compostos por:

I – 1 (um) representante de cada associação de bairro do município, nomeado pela própria associação.

II – 1 (um) representante do CRECI, nomeado pela própria entidade;

III – 1 (um) representante do SECOVI, nomeado pela própria entidade;

IV – 1 (um) representante do sindicato que congregar as empresas de construção civil do município, nomeado pelo próprio sindicato;

V – 1 (um) representante do sindicato que congregar os trabalhadores na indústria da construção civil, nomeado pelo próprio sindicato;

VI – 1 (um) representante do Governo Municipal, nomeado pelo próprio governo;

VII – 1 (um) representante do Governo Estadual, nomeado pelo próprio governo;

VIII – 1 (um) representante das associações de consumidores, eleito em votação direta da qual participarão cada um dos representantes das associações, com direito a um voto cada.

IX – 1 (um) representante do Procon, nomeado pelo próprio órgão;

X – 1 (um) representante da Assembléia Legislativa Estadual, nomeado pela própria Assembléia;

XI – 1 (um) representante da Câmara Municipal, nomeado pela própria Câmara;

XII – 1 (um) representante das entidades locais de preservação do patrimônio cultural, designado para este fim.

Art. 17. Ao CCH federal compete:

I – participar do CTA, sugerindo, opinando e decidindo sobre a destinação dos recursos do SNH;

II – investigar e fiscalizar as empresas e entidades que estejam utilizando os recursos do SNH, propondo medidas para evitar o desperdício e otimizar a utilização dos recursos do SNH, tomando a iniciativa de representar ao Poder Judiciário aqueles que estiverem fazendo má utilização dos recursos, em legitimação ordinária e concorrente com o Ministério Público e demais entidades na forma do art. 5º da Lei 7.347, de 24 de julho de 1985;

III – investigar e fiscalizar os agentes financeiros que operem com recursos do SNH, estritamente sobre a destinação dada a estes recursos e as práticas abusivas contra os mutuários, tomando a iniciativa de representar ao Poder Judiciário aqueles que desrespeitarem os direitos do consumidor ou desviarem os recursos do SNH para outras áreas, em legitimação ordinária e concorrente com o Ministério Público e demais entidades na forma do art. 5º da Lei 7.347, de 24 de julho de 1985.

IV – investigar e fiscalizar as contas do SNH, tomando a iniciativa de representar os que atentarem contra o SNH ao Poder Judiciário, em legitimação ordinária e concorrente com o Ministério Público e demais entidades na forma do art. 5º da Lei 7.347, de 24 de julho de 1985.

V – propor iniciativas à União, aos Estados e Municípios e às entidades integrantes do SNH, visando fomentar a captação de recursos para o SNH;

VI – promover campanhas de divulgação do SNH junto à população civil, visando ouvir a sociedade sobre as iniciativas tomadas pelo CCH, bem como divulgar e instruir sobre o funcionamento dos contratos de financiamento e como acompanhar sua execução;

VII – investigar e fiscalizar as obras feitas com recursos do SNH, tomando a iniciativa de representar os que não cumprirem fielmente os projetos aprovados, salvo justificativa previamente e expressamente comunicada e aprovada pelo CCH, representando os que se desviarem do projeto aprovado ao Poder Judiciário, em legitimação ordinária e concorrente com o Ministério Público e demais entidades na forma do art. 5º da Lei 7.347, de 24 de julho de 1985.

Parágrafo único. Para a realização da fiscalização das contas do SNH, o CCH poderá contratar firmas particulares, mediante procedimento de licitação que só poderá ser dispensado em caso de manifesto interesse social e urgência.

Art. 18. A indicação e a eleição dos primeiros membros do CCH federal deverão ser feitas no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias da entrada em vigor desta Lei.

§ 1º A eleição dos primeiros 20 (vinte) componentes das entidades de defesa do consumidor e mutuários do CCH federal, será organizada e coordenada pelo Governo Federal, através do voto direto e facultativo de todos os cidadãos brasileiros que estiverem no exercício e gozo pleno de seus direitos políticos.

§ 2º A indicação dos primeiros 10 (dez) componentes das entidades de crédito e poupança e dos 10 (dez) componentes das construtoras e do setor de construção civil para o CCH federal será organizada pelas suas respectivas associações e sindicatos.

§ 3º A indicação dos primeiros 10 (dez) componentes da União para o CCH federal será organizada conforme critérios estabelecidos pelo Poder Executivo.

Art. 19. Os primeiros membros indicados para o CCH federal organizarão a primeira assembléia geral que definirá sua estrutura e funcionamento, o prazo de duração dos mandatos, que não poderá ser inferior a 4 (quatro) anos, dispondo ainda sobre o funcionamento dos Conselhos Cíveis de Habitação municipais e do CTA, a forma de nomeação de representantes para atuarem no CTA, no BNDES e nas relações com os demais órgãos do governo federal e do SNH, bem como sobre a eleição para os novos membros que comporão as próximas diretorias.

§ 1º Os votos dos representantes dos consumidores, descritos no inciso I do § 1º do art. 16, terão peso dois nas decisões do CCH federal e serão os responsáveis pelo desempate no caso de empate de decisões de competência destes órgãos.

§ 2º Os Conselhos Cíveis de Habitação municipais indicarão as iniciativas de investimento, investigação e fiscalização, para o CCH federal, no tocante às obras realizadas ou a serem realizadas com recursos públicos federais, dos agentes financeiros públicos e privados federais, do FNRH e das demais fontes de recursos que compoñham o SNH.

§ 3º Os Conselhos Cíveis de Habitação municipais decidirão, após prévio parecer do CTA, sobre a aplicação dos recursos municipais e estaduais para habitação, bem como sobre as iniciativas de investigação e fiscalização, além da representação judicial, em financiamentos nos moldes do SNH.

§ 4º Nos municípios que não quiserem ou não tiverem representantes suficientes para composição de um Conselho Cível de Habitação municipal, as decisões de que tratam o § 2º serão tomadas pelo CCH federal.

Seção VI - Da Atuação do BNDES no SNH:

Art. 20. O BNDES atuará no SNH para:

I – incentivar a formação de poupança e sua canalização para o SNH;

II – disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais;

III – manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do SNH e dos recursos a ele entregues;

IV – manter serviços de seguro de morte e invalidez permanente para os compradores de imóveis objetos de aplicações do SNH;

V – financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;

VI – refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário;

VII – financiar ou refinanciar projetos relativos à instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do País;

VIII – regulamentar as operações de saque do Fundo Nacional de Recursos da Habitação, bem como intermediá-las;

IX – centralizar os depósitos compulsórios dos recursos de cadernetas de poupança que lhe forem transferidos, bem como responder perante os agentes financeiros pela devolução do capital e o pagamento dos seus rendimentos.

Parágrafo único. O BNDES operará no SNH exclusivamente como órgão orientador, intermediador, disciplinador e de assistência financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda, construção ou reabilitação de habitações, salvo para a venda dos terrenos referidos no art. 26 ou para realização de bens recebidos em liquidação de garantias.

Art. 21. Compete ao BNDES:

I – autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário, cooperativas e associações de poupança e empréstimo;

II – fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no SNH;

III – estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do SNH quanto a limites de risco, prazo, condições de pagamento, seguro, juros e garantias, respeitando as decisões e pareceres emitidos pelo CTA;

IV – fixar os limites, em relação ao capital e reservas, dos depósitos recebidos e dos empréstimos tomados pelas sociedades de crédito imobiliário;

V – fiscalizar o cumprimento dos limites mínimos de diversificações de aplicações a serem observados pelas entidades integrantes

do SNH, propondo iniciativas de punição aos que não cumprirem as determinações diretamente ao CTA e ao CCH;

VI – fixar os limites de emissão e as condições de colocação, vencimento e juros das letras de crédito imobiliárias, bem como as condições dos seguros de suas emissões;

VII – fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósitos e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do SNH;

VIII – fixar as condições gerais de operação da sua carteira de desconto das aplicações do SNH;

IX – determinar as condições em que a rede seguradora privada nacional operará nas várias modalidades de seguro previstas na presente Lei;

X – centralizar, gerir, aplicar e endossar qualquer outra operação relacionada ao SNH, mediante autorização prévia e expressa do CCH com parecer favorável do CTA;

XI – exercer as demais atribuições previstas nesta Lei.

Parágrafo único. No exercício de suas atribuições, o BNDES obedecerá aos limites globais e às condições gerais fixadas pelo CMN, com o objetivo de enquadrar o SNH à política financeira, monetária e econômica em execução pelo Governo Federal, naquilo que não conflite ou não seja contrário às determinações e interesses do CTA e do CCH.

Art. 22. O BNDES criará um departamento exclusivo para atender ao SNH e poderá receber depósitos:

I – de entidades governamentais, autárquicas, paraestatais e de economia mista;

II – das entidades integrantes do SNH;

III – que resultem de operações realizadas pelo Banco ou que a elas estejam diretamente vinculadas.

Art. 23. Mediante autorização do Ministro da Fazenda, o BNDES poderá tomar empréstimos, no País ou no Exterior, a fim de obter recursos para a realização das suas finalidades.

§ 1º Os empréstimos internos referidos neste artigo poderão ser corrigidos de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC – ou revestir-se na forma de letras imobiliárias.

§ 2º O Ministro da Fazenda poderá dar a garantia do Tesouro Nacional aos empréstimos referidos neste artigo, até um saldo devedor total em cada momento, de 10 (dez) bilhões de dólares ou equivalente em outras moedas, para os empréstimos em moeda estrangeira.

§ 3º O limite convertido em moeda nacional e para fins de atender à Lei de Diretrizes Orçamentárias será anualmente reajustado pelo

INPC ou outro índice que meça a inflação de varejo que venha a ser oficialmente adotado.

Art. 24. O BNDES poderá operar no SNH em:

I – prestação de garantia em financiamento obtido, no País ou no Exterior, pelas entidades integrantes do SNH, destinado à execução de projetos de habitação de interesse social;

II – carteira de seguro dos créditos resultantes da venda, construção ou reabilitação de habitação a prazo, ou de empréstimos para aquisição, construção ou reabilitação de habitações;

III – carteira de seguro dos depósitos, nas entidades integrantes do SNH;

IV – carteira de redesconto para assegurar a liquidez do SNH;

V – carteira de seguro de morte e invalidez permanente dos adquirentes de imóveis financiados pelo SNH;

VI – carteira de seguro de resgate e pagamento de juros das letras imobiliárias emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário;

VII – financiamento ou refinanciamento da elaboração ou execução de projetos de construção de conjuntos habitacionais, instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas e de reabilitação do patrimônio habitacional de interesse para a preservação do patrimônio cultural;

VIII – refinanciamento parcial dos créditos concedidos pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º O BNDES somente operará para aplicação dos recursos disponíveis, depois de asseguradas as reservas técnicas necessárias às operações referidas nos incisos I a VI, inclusive, respeitando sempre as decisões e pareceres do CTA.

§ 2º Os recursos disponíveis do BNDES serão mantidos em depósito no Banco Central do Brasil.

§ 3º Dos recursos recolhidos ao BNDES, serão destinadas anualmente as verbas necessárias ao custeio das atividades do CTA e do CCH, previamente constantes dos seus orçamentos para o ano seguinte, apresentados até o fim do 12º mês do ano em exercício.

Art. 25. O Poder Executivo transferirá, dentro de 1 (um) ano, para o patrimônio do BNDES, imóveis de propriedade da União que não sejam necessários aos serviços públicos federais ou que possam ser vendidos para realizar recursos líquidos destinados ao aumento do capital do SNH junto ao BNDES, desde que se prestem à construção ou à implantação de conjuntos residenciais de interesse social.

§ 1º O BNDES poderá igualmente receber dos Governos Estaduais, Municipais e particulares ou de entidades de direito privado, estes sob a forma de doações, terras ou terrenos rurais ou urbanos, apropriados para a construção de imóveis nos moldes do SNH.

§ 2º No caso de doações previstas no parágrafo anterior, nenhum ônus recairá sobre o doador de terras ou terrenos recebidos pelo BNDES.

Art. 26. Os recursos do SNH depositados junto ao BNDES serão administrados pelo CTA, conforme as decisões do CCH federal.

Art. 27. O pessoal contratado pelo BNDES para o departamento responsável pelo SNH será admitido mediante concurso público de provas e títulos e remunerado pelos recursos do SNH.

Parágrafo único. Poderão ser requisitados pelo BNDES servidores dos quadros do serviço público federal, das autarquias federais, ou de sociedades de economia mista controladas pelo Governo Federal.

Seção VII - Das Sociedades de Crédito Imobiliário

Art. 28. As sociedades de crédito imobiliário são instituições de crédito especializado que dependem de autorização do BNDES para funcionar e estão sujeitas a permanente fiscalização do Governo Federal, por meio do referido Banco e do CMN.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário organizar-se-ão sob a forma anônima de ações nominativas, observando nos atos de sua constituição todos os dispositivos legais aplicáveis, mas só poderão dar início às suas atividades após publicação, no Diário Oficial da União, da autorização do BNDES.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário serão constituídas com o capital mínimo de R\$ 5 milhões (cinco milhões de reais) em moeda corrente, na forma da legislação que rege as sociedades anônimas, mas a emissão de autorização para funcionar dependerá da integralização mínima de 50% (cinquenta por cento), mediante depósito no BNDES.

§ 3º O limite mínimo referido no § 2º será anualmente atualizado, com base no índice de inflação oficial do Governo Federal que estiver vigente.

Art. 29. A autorização para funcionar será concedida por tempo indeterminado, enquanto a sociedade observar as disposições legais e regulamentares em vigor.

§ 1º Somente poderão ser membros dos órgãos da administração e do Conselho Fiscal das sociedades de crédito imobiliário pessoas de reconhecida idoneidade moral e comercial, com graduação em ciências econômicas ou jurídicas, sendo que dois diretores deverão comprovar capacidade financeira e técnica.

§ 2º Os diretores somente poderão ser investidos nos seus cargos depois da aprovação pelo BNDES, à vista das provas exigidas pelo CMN para investimento de diretores de estabelecimento bancário em geral.

§ 3º A responsabilidade dos administradores de sociedade de crédito imobiliário é a mesma prevista na lei para os diretores de Bancos.

§ 4º A expressão "crédito imobiliário" constará obrigatoriamente da denominação das sociedades referidas neste artigo.

§ 5º As sociedades de crédito imobiliário enviarão para publicação até o 10 dia de cada mês, no Diário Oficial do Estado onde funcionarem, os balancetes mensais.

Art. 30. Ficarão sujeitas à prévia aprovação do BNDES:

I – as alterações dos estatutos sociais das sociedades de crédito imobiliário;

II – abertura de agências ou escritórios das referidas sociedades;

III – a cessação de operações da matriz ou das dependências das referidas sociedades.

Art. 31. Os pedidos de autorização para funcionamento, alteração estatutária, abertura ou fechamento de agências ou dependências e aprovação de administradores deverão ser decididos pelo BNDES, dentro de 120 (cento e vinte) dias da sua apresentação e das decisões do Banco caberá recurso voluntário para o Ministro da Fazenda.

Parágrafo único. O regulamento discriminará a documentação a ser apresentada, com os requerimentos referidos neste artigo, podendo o BNDES fazer as exigências que considerar de interesse para a apreciação do pedido e fixar prazo razoável para o seu atendimento.

Art. 32. As sociedades de crédito imobiliário somente poderão operar em financiamento para construção, reabilitação, venda ou aquisição de habitações mediante:

I – abertura de crédito a favor de empresários que promovam projetos de construção ou de reabilitação de habitações para venda a prazo;

II – abertura de crédito para a compra, construção ou reabilitação de casa própria com liquidação a prazo de crédito utilizado;

III – desconto, mediante cessão de direitos de receber a prazo o preço da construção, reabilitação ou venda de habitações;

IV – outras modalidades de operações autorizadas pelo BNDES.

§ 1º Cada sociedade de crédito imobiliário somente poderá operar com imóveis situados na área geográfica para a qual for autorizada a funcionar.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário não poderão onerar em compra e venda, construção ou reabilitação de imóveis, salvo para liquidação de bens que tenham recebido em pagamento dos seus créditos ou no caso dos imóveis necessários à instalação de seus serviços.

§ 3º Nas suas operações, as sociedades de crédito imobiliário observarão as normas desta Lei e as expedidas pelo BNDES, com relação aos limites do valor unitário, prazo, condições de pagamento, juros, garantias, seguro, ágios e deságios na colocação de letras imobiliárias e diversificação de aplicações.

§ 4º As disponibilidades das sociedades de crédito imobiliário serão mantidas em depósito no BNDES, no Banco do Brasil, nos demais bancos oficiais da União e dos Estados e nas Caixas Econômicas.

Art. 33. As sociedades de crédito imobiliário não poderão:

I – receber depósitos de terceiros que não sejam proprietários de ações nominativas, a não ser nas condições e nos limites autorizados pelo BNDES;

II – tomar empréstimos em moeda nacional ou estrangeira, a não ser nas condições mínimas de prazo e nos limites máximos, em relação ao capital e reservas estabelecidos pelo BNDES;

III – emitir letras imobiliárias em valor superior aos limites máximos aprovados pelo BNDES em relação ao capital e reservas e ao montante dos créditos em carteira;

IV – admitir a movimentação de suas contas por meio de cheques contra ela girados ou emitir cheques na forma do Decreto nº 24.777, de 14 de julho de 1934;

V – possuir participação em outras empresas.

§ 1º O BNDES fixará o limite de recursos de terceiros que as sociedades poderão receber, até o máximo de 15 (quinze) vezes os recursos próprios.

§ 2º O BNDES fixará também os limites mínimos de prazo dos vencimentos dos recursos de terceiros recebidos pela sociedade em relação aos prazos de suas aplicações.

Art. 34. O BNDES e o CMN manterão fiscalização permanente e ampla das sociedades de crédito imobiliário podendo para isso, a qualquer tempo, examinar livros e registros, papéis e documentação de qualquer natureza, atos e contratos.

§ 1º As sociedades são obrigadas a prestar toda e qualquer informação que lhes for solicitada pelo BNDES ou pelo CMN.

§ 2º A recusa, a criação de embaraços, a divulgação ou fornecimento de informações falsas sobre as operações e as condições financeiras da sociedade serão punidas na forma da lei.

§ 3º O BNDES e o CMN manterão sigilo com relação a documentos e informações que as sociedades de crédito imobiliário lhes fornecerem.

Art. 35. As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a observar o plano de contas e as normas de contabilização aprovadas pelo BNDES, bem como a divulgar, em seus relatórios semestrais, as informações mínimas exigidas pelo BNDES, quanto às suas condições financeiras.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a enviar ao BNDES até o último dia do mês seguinte, cópia do balancete do mês anterior, do balanço semestral e da demonstração de lucros e perdas, bem como prova de envio para publicação das atas de assembleias gerais, dentro de 30 (trinta) dias da realização destas.

§ 2º O BNDES poderá exigir quando, a seu critério, considerar necessário, que as sociedades de crédito imobiliário se sujeitem à auditoria externa por empresas especializadas por ele aprovadas.

§ 3º As sociedades de crédito imobiliário mencionarão em sua publicidade os respectivos capitais realizados, suas reservas e o total de recursos mutuados aplicados, constantes de seu último balancete mensal.

Art. 36. A infração dos preceitos legais ou regulamentares sujeitará a sociedade às seguintes penalidades:

I – multas, até 5% (cinco por cento) do capital social e das reservas especificadas para cada infração de dispositivos da presente Lei;

II – suspensão da autorização para funcionar pelo prazo de 6 (seis) meses;

III – cassação da autorização para funcionar.

§ 1º As multas serão impostas pelo BNDES, após a apuração em processo cujas normas serão expedidas pelo Ministro da Fazenda, assegurada às sociedades ampla defesa.

§ 2º Da suspensão ou cassação de funcionamento caberá recurso, com efeito suspensivo, para o Ministro da Fazenda.

Seção VIII - Das Associações de Poupança e Empréstimo

Art. 37. Dentro das normas gerais que forem estabelecidas pelo CMN, poderão ser autorizadas a funcionar, nos termos desta Lei, associações de poupança e empréstimo, que se constituirão obrigatoriamente sob a forma de sociedades civis, de âmbito regional restrito, tendo por objetivos fundamentais:

I – propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados;

II - captar, incentivar e disseminar a poupança.

Parágrafo único. As associações de poupança e empréstimo e seus administradores ficam subordinados aos mesmos preceitos e normas atinentes às instituições financeiras, estabelecidos no Capítulo V da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

Art. 38. São características essenciais das associações de poupança e empréstimo:

I – a formação de vínculo societário, para todos os efeitos legais, através de depósitos em dinheiro efetuados por pessoas físicas interessadas em delas participar;

II – a distribuição aos associados como dividendos, da totalidade dos resultados líquidos operacionais uma vez deduzidas as importâncias destinadas à constituição dos fundos de reserva e de emergência e a participação na administração nos resultados das associações.

Art. 39. É assegurado aos associados:

I – retirar ou movimentar seus depósitos, observadas as condições regulamentares;

II – tomar parte nas assembleias gerais, com plena autonomia deliberativa, em todos os assuntos da competência delas;

III – votar e ser votado.

Art. 40. Para o exercício de seus direitos societários, cada associado terá pelo menos um voto, qualquer que seja o volume de seus depósitos na associação.

Art. 41. Será obrigatório, como despesa operacional das associações de poupança e empréstimo, o pagamento de prêmio para seguro dos depósitos.

Art. 42. O BNDES poderá determinar, deliberando inclusive quanto à maneira de fazê-lo, a reorganização, incorporação, fusão ou liquidação de associações de poupança e empréstimo, bem como intervir nas mesmas, através de interventor ou interventores especialmente nomeados, independentemente das respectivas assembleias gerais sempre que verificada uma ou mais das seguintes hipóteses:

I – insolvência;

II – violação das leis ou dos regulamentos;

III – negativa em exhibir papéis e documentos ou tentativa de impedir inspeções;

IV – realização de operações inseguras ou antieconômicas;

V – operação em regime de perda.

Art. 43. As associações de poupança e empréstimo são isentas de Imposto de Renda; são também isentas de Imposto de Renda as correções monetárias que vierem a pagar a seus depositantes.

Art. 44. Aplicam-se às associações de poupança e empréstimo, no que esta Lei não contrariar, os arts. 1.363 e seguintes do Código Civil ou legislação substitutiva ou modificativa deles.

§ 1º Todas as associações de poupança e empréstimo deverão apresentar relatórios anuais de suas atividades para o Conselho Civil de Habitação municipal, caso exista, ou federal, constando às receitas e despesas auferidas, bem como os compromissos assumidos, previsão de receita e despesa futura, para que se acompanhe a viabilidade econômica das mesmas.

§ 2º Os relatórios serão fechados no dia 31 de dezembro de cada ano e apresentados até 28 de fevereiro do ano seguinte.

§ 3º As associações de poupança e empréstimo que não apresentarem seus relatórios no prazo do § 2º ficarão sujeitas à multa de 1% (um por cento) de sua receita bruta anual, além de poderem ter suas atividades suspensas até a regularização de sua situação, por decisão do CCH federal.

§ 4º Antes da aplicação das penalidades aqui previstas, será a associação notificada para apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias, juntando as provas que julgar pertinente.

Seção IX - Das Cooperativas Habitacionais

Art. 45. Dentro das normas gerais que forem estabelecidas pelo CMN, poderão ser autorizadas a funcionar, nos termos desta Lei, cooperativas habitacionais, que se constituirão obrigatoriamente sob a forma de sociedades civis, de âmbito regional restrito, tendo por objetivos fundamentais:

I – construção e reabilitação de moradias a preço de custo para seus cooperados;

II – prestação de serviços de construção civil para outras cooperativas, governo e qualquer outra entidade, revertendo às receitas em benefício de seus associados.

Art. 46. As cooperativas habitacionais respeitarão, para sua constituição e funcionamento, a legislação vigente e se sujeitarão à fiscalização do BNDES, do CMN, do CTA e dos Conselhos Cíveis de Habitação federal e municipais.

Art. 47. Todas as cooperativas deverão apresentar relatórios anuais de suas atividades para o CCH municipal, caso exista, ou federal, constando as receitas e despesas auferidas, bem como os compromissos assumidos, previsão de receita e despesa futura, para que se acompanhe a viabilidade econômica das mesmas.

§ 1º Os relatórios serão fechados no dia 31 de dezembro de cada ano e apresentados até 28 de fevereiro do ano seguinte.

§ 2º As cooperativas que não apresentarem seus relatórios no prazo do parágrafo anterior, ficarão sujeitas à multa de 1% (um por cento) de sua receita bruta anual, além de poderem ter suas atividades suspensas até a regularização de sua situação, por decisão do CCH federal.

§ 4º Antes da aplicação das penalidades aqui previstas, será a cooperativa notificada para apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias, juntando as provas que julgar pertinente.

§ 3º As cooperativas são isentas do pagamento de Imposto sobre a Renda de suas atividades.

Seção X - Do Fundo Nacional de Recursos da Habitação

Art. 48. Fica instituído o Fundo Nacional de Recursos da Habitação – FNRH, o qual concentrará os recursos destinados pelo Orçamento Geral da União e pelo recolhimento das contribuições de que trata o art. 7º desta Lei, além ele outros créditos que particulares, órgãos estatais ou outras leis lhe destinarem.

Art. 49. Os recursos que compõem o FNRH ficarão depositados em conta específica no BNDES, remunerados por este via INPC e juros de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 50. Parte dos recursos do FNRH serão destinados a custear projetos infra-estrutura e de habitações populares, mediante financiamento ou doações à União, Estados e Municípios.

§ 1º Quem definirá a quantidade de recursos, a forma de custeio, a destinação e as condições, será o CCH municipal, no âmbito dos recursos destinados pelos governos municipais, e o CCH federal, nos demais casos, após aprovação do projeto pelo CTA.

§ 2º As habitações de que trata o *caput*, para fins de enquadramento como habitações populares, serão aquelas destinadas à população com renda familiar mensal de até 9 (nove) UPF.

Art. 51. Parte dos recursos do FNRH será destinada a cobrir o saldo devedor residual que porventura exista ao final do prazo contratual dos financiamentos concedidos pelo SNH.

Art. 52. Parte dos recursos do FNRH será destinada a cobrir as parcelas mensais do financiamento, pelo prazo máximo de 3 (três) meses, no caso de invalidez temporária ou despedida sem justa causa, mediante requerimento acompanhado de documentação comprobatória, protocolado no BNDES e endereçado ao CCH federal, ao qual caberá o julgamento e o deferimento ou indeferimento fundamento do pedido.

§ 1º O prazo para o CCH federal decidir sobre a liberação do recurso para cobrir estas prestações é de 15 (quinze) dias, prorrogável em caso de necessidade justificada.

§ 2º Durante o prazo de julgamento do pedido de liberação de recursos, o mutuário não poderá ser executado pelas prestações em atraso.

§ 3º O prazo descrito no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante novo requerimento e novo julgamento do CCH federal.

§ 4º O mutuário fará jus ao benefício de que trata este artigo por uma única vez a cada período de 10 (dez) anos do financiamento.

§ 5º Excepcionalmente, o CCH federal poderá deferir uma prorrogação extraordinária da cobertura deste seguro em períodos menores, porém mediante dilação do prazo contratual em igual período do benefício, podendo ultrapassar a limitação de 30 (trinta) anos do prazo do contrato.

Art. 53. O CTA ficará responsável por manter análise econômica mensal das responsabilidades do FNRH, da mesma forma que fará em relação ao próprio SNH, mantendo o CCH informado das provisões necessárias a honrar os compromissos futuros de que trata o art. 51 e apontar os valores e condições em que possam ser feitos os custeios de que trata o art. 50.

Art. 54. O CCH autorizará ao BNDES os saques do FNRH, cujas operações serão sempre intermediadas pelo BNDES, autorizados os descontos previamente estabelecidos como despesas para as referidas operações.

Parágrafo único. Todos os agentes que operam no SNH, após o término do prazo contratual dos contratos de financiamento habitacional pactuados conforme esta Lei e que tenham contribuído para o FNRH, habilitarão seus créditos relativos aos eventuais saldos devedores residuais junto ao Fundo, mediante operação que será regulamentada pelo BNDES, cuja liberação será feita em até 90 (noventa) dias.

Art. 55. O Poder Executivo não poderá modificar a destinação do FNRH, durante um prazo mínimo de 30 (trinta) anos da publicação desta Lei, e nem tampouco onerá-lo com qualquer tributação.

Art. 56. O FNRH poderá buscar recursos no exterior para financiamento habitacional, dentro da faixa que foi criado para atuar, utilizando estes recursos em linhas de financiamento especiais, para as quais poderão ser estabelecidas regras diferentes das tratadas em lei específica, respeitados critérios que garantam a capacidade de pagamento dos mutuários beneficiados.

Art. 57. Serão destinados 10% (dez por cento) dos financiamentos concedidos com recursos do FNRH para construção ou reabilitação de moradias destinadas a atender a população idosa, assim

entendidas as pessoas com mais de 60 anos, e para deficientes físicos, selecionados pelo CCH municipal, a preço de custo, que inclui o custo de captação dos recursos e os custos operacionais para a concessão do financiamento.

Parágrafo único. Para os financiamentos concedidos com base neste artigo, poderão ser estabelecidas regras diferentes das tratadas em lei, respeitados critérios que garantam a capacidade de pagamento dos mutuários beneficiados.

Art. 58. Os financiamentos concedidos com recursos do FNRH serão isentos de quaisquer impostos, inclusive de taxas cartorárias, visando atender à finalidade social a que se destinam e para sua concessão os candidatos passarão por uma análise social multidisciplinar, a fim de comprovar seu enquadramento para receber financiamento do referido fundo.

Seção XI - Das Letras Imobiliárias

Art. 59. O BNDES e as sociedades de crédito imobiliário poderão colocar no mercado de capitais "letras de crédito imobiliárias" de sua emissão.

§ 1º A letra de crédito imobiliária é promessa de pagamento e, quando emitida pelo BNDES, será garantida pela União Federal.

§ 2º As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário terão preferência sobre os bens do ativo da sociedade emitente em relação a quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal ou parafiscal.

§ 3º Às sociedades de crédito imobiliário é vedado emitir debêntures ou obrigações ao portador, salvo letras de crédito imobiliárias.

§ 4º As letras imobiliárias emitidas por sociedade de crédito imobiliário poderão ser garantidas com a coobrigação de outras empresas privadas.

Art. 60. O certificado ou título de letra de crédito imobiliária deve conter as seguintes declarações, lançadas no seu contexto:

I – a denominação "letra de crédito imobiliária" e a referência à presente Lei;

II – a denominação do emitente, sua sede, capital e reserva, total dos recursos de terceiros e de aplicações;

III – o valor nominal e sua forma de atualização;

IV – a data do vencimento, a taxa de juros e a época do seu pagamento;

V – o número de ordem, bem como o livro, folha e número da inscrição no Livro de Registro do emitente;

VI – a assinatura do próprio punho do representante legal do emitente;

VII – o nome da pessoa a quem deverá ser paga no caso de letra nominativa.

Parágrafo único. O titular da letra de crédito imobiliária terá ação executiva para a cobrança do respectivo principal e juros, contra o agente emitente.

Art. 61. O BNDES e as sociedades de crédito imobiliário manterão obrigatoriamente um "Livro de Registro de Letras de Crédito Imobiliárias Nominativas", no qual serão inscritas as letras nominativas e averbadas as transferências e constituição de direitos sobre as mesmas.

Parágrafo único. O Livro de Registro de Letras de Crédito Imobiliárias Nominativas das sociedades de crédito imobiliário será autenticado no BNDES e o seu modelo e escrituração obedecerão às normas fixadas pelo mesmo Banco.

Art. 62. As letras de crédito imobiliárias poderão ser ao portador ou nominativas, transferindo-se as primeiras por simples tradição e as nominativas:

I – pela averbação do nome do adquirente no Livro de Registro e no próprio certificado, efetuada pelo emitente ou pela emissão de novo certificado em nome do adquirente, inscrito no Livro de Registro;

II – mediante endosso em preto no próprio título, datado e assinado pelo endossante.

§ 1º Aquele que pedir a averbação da letra em favor de terceiro ou a emissão de novo certificado em nome deste deverá provar perante o emitente sua identidade e o poder de dispor da letra.

§ 2º O adquirente que pedir a averbação da transferência ou a emissão de novo certificado deve apresentar ao emitente da letra o instrumento da aquisição que será por ele arquivado.

§ 3º A transferência mediante endosso não terá eficácia perante o emitente enquanto não for feita a averbação no Livro de Registro e no próprio título, mas o endossatário que demonstrar ser possuidor do título com base em série contínua de endossos tem direito a obter a averbação da transferência ou a emissão de novo título em seu nome ou no nome que indicar.

Art. 63. Os direitos constituídos sobre as letras de crédito imobiliárias nominativas só produzem efeitos perante o emitente depois de anotadas no Livro de Registro.

Parágrafo único. As letras poderão, entretanto, ser dadas em penhor ou mandato mediante endosso, com a expressa indicação da finalidade

e, a requerimento do credor pignoratício ou do titular da letra, o seu emitente averbará o penhor no Livro de Registro.

Art. 64. O emitente da letra fiscalizará por ocasião da averbação ou substituição a regularidade das transferências ou onerações da letra.

§ 1º As dúvidas suscitadas entre o emitente e o titular da letra ou qualquer interessado a respeito das inscrições ou averbações previstas nos artigos anteriores serão dirimidas pelo juiz competente para solucionar as dúvidas levantadas pelos oficiais dos registros públicos, excetuadas as questões atinentes à substância do direito.

§ 2º A autenticidade do endosso não poderá ser posta em dúvida pelo emitente da letra, quando atestada por corretor de fundos públicos, Cartório de Ofício de Notas ou abonada por Banco.

§ 3º Nas vendas judiciais, o emitente averbará a carta de arrematação como instrumento de transferência.

§ 4º Nas transferências feitas por procurador ou representante legal do cedente, o emitente fiscalizará a regularidade da representação e arquivará o respectivo instrumento.

Art. 65. No caso de perda ou extravio do certificado da letra de crédito imobiliária nominativa, cabe ao respectivo titular, ou aos seus sucessores, requerer a expedição de outra via.

Art. 66. As letras de crédito imobiliárias serão cotadas nas bolsas de valores.

Art. 67. A fim de manter a uniformidade do valor unitário em moeda corrente e das condições de reajustamento das letras em circulação, todas as letras de crédito imobiliárias emitidas pelo BNDES e pelas sociedades de crédito imobiliário terão valor nominal correspondente à Unidade Padrão de Capital – UPC – do referido Banco, permitida a emissão de títulos múltiplos dessa unidade.

§ 1º A UPC do BNDES corresponderá a R\$100 (cem reais), com o poder aquisitivo do Real em setembro de 2001.

§ 2º O valor em Reais correntes da UPC será reajustado mensalmente, com base no INPC ou outro índice oficial de inflação no varejo, que venha a ser adotado em substituição ao INPC.

§ 3º O valor nominal da letra de crédito imobiliária, para efeitos de liquidação do seu principal e cálculo dos juros devidos, será o do valor reajustado da UPC no momento do vencimento ou pagamento do principal ou juros, no caso do título simples, ou esse valor multiplicado pelo número de UPC a que correspondem a letra, no caso de título múltiplo.

§ 4º Das letras de crédito imobiliárias devem constar, obrigatoriamente, as condições de resgate quando seu vencimento ocorrer

entre duas alterações sucessivas do valor de UPC, as quais poderá incluir correção monetária do saído devedor, a partir da última alteração da UPC até a data do resgate.

Art. 68. As letras de crédito imobiliárias vencerão os juros estipulados pelo CTA em conjunto com o CCH federal e a diretoria do BNDES e não poderão ter prazo de resgate inferior a 2 (dois) anos.

Parágrafo único. O lucro que o BNDES venha a auferir na operação com letras hipotecárias, após o desconto das suas despesas operacionais, será revertido em favor do FNRH.

Art. 69. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Deputado ENIVALDO RIBEIRO
Relator

Projeto de Lei nº , de 2002

(Da Comissão de Legislação Participativa)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO

Seção I - Disposições Comuns a todos os Contratos

Art. 1º Esta lei regula os contratos habitacionais firmados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação – SNH, que substitui o Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Art. 2º Os contratos firmando no âmbito do SNH, visando atender às finalidades sociais a que se destinam, salvo os casos previstos em lei, obrigatoriamente observarão o seguinte:

I – é vedada a capitalização de juros em periodicidade menor que a anual;

II – permite-se a capitalização dos juros em períodos iguais ou maiores a um ano desde que expressamente pactuada no contrato;

III – ao menos parte do financiamento ou do preço a ser pago será amortizado em prestações mensais e sucessivas, de igual percentual, antes do reajustamento do saldo devedor, que incluam amortização e juros;

IV – o sistema de amortização das prestações no saldo devedor será o Sistema de Amortização Constante – SAC – ou Sistema Hamburquês;

V – o saldo devedor dos financiamentos será atualizado monetariamente, mensalmente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC – ou por outro índice oficial que meça a inflação no varejo e que venha a ser adotado no caso de extinção do INPC;

VI – será assegurado ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário o direito a liquidar antecipadamente a dívida, na forma obrigatoriamente prevista no contrato, com

desconto sobre o saldo devedor proporcional ao período já pago de juros futuros, conforme critérios definidos em regulamento;

VII – incidirá, sobre todas as prestações de amortização e juros calculadas na forma do inciso III deste artigo, o Coeficiente de Equiparação de Índices – CEI, no montante de 15% (quinze por cento), o qual será revertido integralmente na amortização do saldo devedor e destinado a equalizar a diferença entre a forma de atualização do saldo devedor e das prestações, reduzindo assim o montante final do saldo devedor residual e a conseqüente responsabilidade de um fundo nacional específico para o setor habitacional, a ser criado pelo Poder Executivo;

VIII – o prazo dos financiamentos habitacionais será de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável até o máximo de 30 (trinta) anos, no caso de recomposição da prestação em relação à renda familiar, com exceção dos casos previstos em lei;

IX – o comprometimento máximo da prestação e seus acessórios, não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento) em relação à renda familiar do mutuário, assegurado o direito do mutuário de requerer a recomposição deste percentual sempre que a prestação o exceder.

X – o reenquadramento da prestação em relação à renda familiar do mutuário será feito mediante dilação do prazo do financiamento, de modo a evitar um comprometimento maior de saldo residual para o fundo de que trata o inciso VII do art. 2º, até o prazo máximo de financiamento descrito no inciso VIII;

XI – atingido o término do prazo contratual, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo inicialmente contratado, e não existindo quantias em atraso, o agente financeiro dará quitação ao devedor, de quem nenhuma importância poderá ser exigida;

XII - será assegurado ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, o direito de amortizar extraordinariamente a dívida a qualquer tempo, mediante pagamento de parte do saldo devedor e recálculo das prestações mensais de acordo com o novo saldo devedor encontrado;

XIII – será assegurado ao mutuário, a qualquer tempo, efetuar a liquidação antecipada do débito, mediante o pagamento das parcelas remanescentes, no valor da parcela atual;

XIV – será assegurado ao mutuário, o direito a um extrato do financiamento por ano, sem qualquer pagamento de taxas adicionais;

XV – a taxa de juros efetiva, será de, no máximo:

a) 6% (seis por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

b) 10% (dez por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos de caderneta de poupança;

c) 12% (doze por cento) ao ano para os financiamentos concedidos com recursos de agentes financeiros privados que operam no SNH;

§ 1º Compete ao Banco Central do Brasil estabelecer a taxa de juros, até o limite estabelecido no inciso XV deste artigo, em função da renda do mutuário, no caso dos financiamentos realizados com recursos oriundos de caderneta de poupança.

§ 2º Compete ao Conselho Curador do FGTS fixar a taxa de juros, até o limite estabelecido no inciso XV deste artigo, em função da renda do mutuário, para operações realizadas com recursos do Fundo

§ 3º Para os fins do inciso IX deste artigo, considera-se renda familiar a soma das rendas das pessoas que se uniram para pactuar o contrato, as quais são consideradas devedores solidários do financiamento, na sua integralidade.

§ 4º Uma vez decorridos 12 (doze) meses do reenquadramento da prestação à nova renda, nos termos do inciso X deste artigo, o mutuário deverá novamente apresentar seus comprovantes de renda ao agente financeiro que, em caso de aumento da renda, poderá aumentar a prestação até o limite de 30% (trinta por cento) da renda familiar, mediante recálculo do prazo contratual, visando restabelecer as condições inicialmente contratadas.

§ 5º Todos os montantes financiados no âmbito do SNH serão garantidos por hipoteca, que será obrigatoriamente averbada no Serviço de Registro de Imóveis, na margem da matrícula do imóvel adquirido com os recursos do financiamento, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência com qualquer outra.

§ 6º O prazo para apresentação do extrato de que trata o inciso XIV pelo agente financeiro é de 10 (dez) dias de sua solicitação, os quais, sendo ultrapassados, sujeitarão o agente financeiro à multa de 10% (dez por cento) da prestação do mutuário, que será recolhida em benefício do fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

§ 7º As exceções às regras deste artigo serão objeto de estudo pelo órgão federal competente, a quem caberá definir quais as regras serão adotadas para o retorno do financiamento, sempre garantida a capacidade de pagamento do mutuário.

§ 8º Os agentes financeiros, bem como quaisquer órgãos e entidades que operarem no SNH, terão o prazo de 50 (cinquenta) dias para conceder a carta de liberação de hipoteca ao mutuário que quitar o seu saldo devedor, seja pelo decurso de prazo, seja por liquidação antecipada, sob pena de pagamento de multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, independente de outras indenizações, revertendo a multa aplicada em favor do próprio mutuário que quitou suas obrigações.

§ 9º O proponente a um financiamento pelo SNH, antes de assinar o contrato do respectivo financiamento, terá o prazo de 5 (cinco) dias para que possa analisar seu conteúdo, fora da agência ou escritório do agente financeiro, devendo receber do agente financeiro a explicação sobre as cláusulas que lhe gerem dúvidas e podendo opor as ressalvas que entender necessárias, desde que não afrontem quaisquer dos artigos da presente Lei.

§ 10. Nos processos de concessão do financiamento, o mutuário terá que comprovar ao agente financeiro:

I – que sua renda familiar enquadra-se no programa que pretende aderir e que é suficiente para honrar a prestação mensal;

II – que não é possuidor de imóvel na localidade em que pretende o financiamento, exceto no caso de reabilitação de imóvel tombado ou situado em área tombada pelo órgão de preservação do patrimônio cultural competente;

III – que não possui contra si, seu cônjuge ou contra empresa de que seja sócio, qualquer ação judicial de execução, cobrança ou falência; bem como qualquer ação de execução fiscal.

§ 11. Para os fins do inciso I do § 10 deste artigo, considera-se suficiente a renda familiar que for 80% (oitenta por cento) superior ao da prestação inicialmente assumida.

§ 12. Uma vez preenchido os requisitos descritos no § 10 deste artigo, o mutuário fará jus ao financiamento, que será deferido por ordem de inscrição e só poderá ser negado se excedido o número máximo de contratos disponibilizados pelo agente financiador.

Art. 3º Os adquirentes de habitações financiadas pelo SNH, serão obrigados a contratar, no ato do financiamento e com a seguradora que melhor lhe convier e livremente escolher, apólice de seguro de morte e invalidez permanente destinada a cobrir o saldo devedor do financiamento em caso de falecimento ou invalidez permanente dos devedores, cujo prêmio será pago mensalmente junto com a prestação do financiamento e repassado pelo agente financeiro à seguradora, descontados apenas os custos de cobrança previamente ajustados.

Art. 4º Independentemente do plano de reajuste escolhido, o mutuário pagará 1% (um por cento) sobre o valor de cada parcela mensal, a título de Taxa de Administração e Cobrança – TAC, a qual reverterá em favor do agente financeiro e será destinada a cobrir os custos com a emissão de boletos e outros custos financeiros que o agente financeiro possua.

Art. 5º A multa por atraso no pagamento de cada parcela será de 2% (dois por cento) sobre a prestação em atraso, incidindo, ainda, juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária via INPC ou outro índice de inflação ao consumidor que venha a substituir o INPC.

Seção II - Dos Planos de Reajustamento

Art. 6º Serão admitidos no âmbito do SNH, os seguintes sistemas de reajustamento do encargo mensal:

I – Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional – PES/CP;

II - Plano de Amortização Constante – PAC;

§ 1º Define-se como encargo mensal, para efeitos desta Lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional, compreendendo a parcela de amortização e juros destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida do CEI, da TAC e dos seguros estipulados em contrato.

§ 2º Os financiamentos pactuados com os recursos da poupança e do FGTS obedecerão, obrigatoriamente, ao PES/CP.

§ 3º Os financiamentos concedidos com os recursos dos agentes financeiros serão pactuados obrigatoriamente pelo PAC.

Art. 7º No PES/CP, o encargo mensal será reajustado no mesmo percentual e na mesma periodicidade dos aumentos salariais da categoria profissional do mutuário, aplicáveis no mês subsequente ao de competência do aumento salarial.

§ 1º A instituição credora deverá, no ato da contratação do financiamento, enquadrar a categoria profissional ao sindicato ou órgão à que pertença o mutuário e se comprometerá a manter contato freqüente com o referido órgão ou sindicato, de forma a monitorar os reajustes aplicados à categoria profissional e proceder à sua aplicação no encargo mensal.

§ 2º No caso de aumento do salário base da categoria profissional, na data base ou em antecipação salarial que será posteriormente descontada, fica o agente financeiro autorizado a reajustar a prestação no mesmo percentual de aumento concedido à categoria, independente de comunicação do mutuário.

§ 3º Ocorrendo reajustes salariais diferenciados para uma mesma categoria profissional, para efeito do disposto no *caput*, a instituição credora deverá utilizar a média dos índices de reajuste informados.

§ 4º Na hipótese do § 3º, caso o mutuário comprove o não recebimento do índice aplicado, o reajuste será recalculado mediante simples requerimento ao agente financeiro, acompanhado de documento comprobatório, e eventuais diferenças de prestações pagas indevidamente devolvidas em dinheiro ao mutuário.

§ 5º Na hipótese de a instituição credora não ser informada dos índices de reajustes salariais aplicados à categoria profissional do mutuário, podem ser utilizados provisoriamente reajustes em consonância com a média das categorias profissionais monitoradas, até que o mutuário consiga o

comprovante de seu empregador ou de seu sindicato, indicando o percentual correto de reajuste.

§ 6º Uma vez apresentada pelo mutuário a declaração que comprove seu reajuste efetivo, o agente financeiro procederá ao recálculo das prestações reajustadas pelo índice provisório e, apurando pagamento a menos poderá exigir a diferença integralmente na próxima prestação ou, apurando pagamento a mais, deverá creditar a diferença integralmente na próxima prestação, restituindo em espécie o montante que ultrapassar esse valor.

§ 7º É vedada a aplicação de reajustes aos encargos mensais inferiores aos índices de correção aplicados à categoria profissional do mutuário.

§ 8º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no PES/CP com mutuários pertencentes a categoria profissional sem data-base determinada ou que exerçam atividade sem vínculo empregatício será efetuado com base nos mesmos aumentos concedidos a Unidade Padrão de Financiamento – UPF – ou de acordo com a média dos reajustes concedidos às categorias profissionais monitoradas, o que for menor.

§ 9º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no PES/CP com mutuários pensionistas ou aposentados será efetuado com base nos mesmos aumentos que estes receberem em suas pensões ou aposentadorias.

Art. 8º É facultado ao mutuário recorrer da aplicação do disposto no art. 7º, apresentando documentação comprobatória de variação de salários, para a efetiva correção dos reajustes, devendo ser considerados como variação de rendimentos somente os reajustes aplicados à categoria profissional, descritos por lei.

§ 1º O recurso do mutuário deverá ser feito em até 30 (trinta) dias da aplicação do reajuste, mediante requisição com documentação comprobatória ao próprio agente financeiro.

§ 2º Cumprido prazo previsto no § 1º, o mutuário não poderá ser cobrado pelas prestações vincendas enquanto não for recalculada a prestação pelo agente financeiro.

§ 3º Não cumprido o prazo previsto no § 1º, o mutuário deverá pagar a prestação exigida pelo agente financeiro até o recálculo da prestação pelo agente financeiro, implicando o não pagamento em mora e possibilitando ao agente financeiro executar seu crédito.

§ 4º O prazo máximo para o agente financeiro realizar recálculo é de 30 (trinta) dias da apresentação do requerimento pelo mutuário, que, descumprido, facultará ao mutuário o pagamento da prestação no montante devido anteriormente ao aumento do encargo mensal.

Art. 9º No PAC, o encargo mensal será calculado mediante a aplicação do coeficiente do SAC, a cada três meses, considerando o saldo devedor atualizado e o prazo remanescente do financiamento.

§ 1º Sempre que o valor do novo encargo resultar em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato, a instituição financiadora, a pedido do mutuário, procederá à revisão do seu valor, para adequar a relação entre o encargo mensal e a renda ao referido percentual máximo.

§ 2º As diferenças apuradas nas revisões dos encargos mensais serão atualizadas com base nos índices contratualmente definidos para reajuste do saldo devedor e compensados nos encargos mensais subsequentes.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º às situações em que o comprometimento da renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes.

§ 4º Nas situações de que trata o § 3º, é assegurado ao mutuário o direito de renegociar as condições de amortização, buscando adequar novo comprometimento de renda ao percentual máximo estabelecido no contrato, mediante a dilação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo estabelecido em contrato e demais condições pactuadas.

Art. 10. Nos contratos regidos por esta Lei, a instituição credora manterá demonstrativo da evolução do saldo devedor do financiamento, discriminando o valor das quotas mensais de amortização calculadas em valor suficiente à extinção da dívida em prazo originalmente contratado ou no novo prazo contratado, bem como as quotas mensais de amortização efetivamente pagas pelo mutuário.

Parágrafo único. Eventuais diferenças entre o valor das quotas mensais de amortização referidas no *caput* serão apuradas a cada 12 (doze) meses, admitindo-se prazo menor para a primeira apuração, procedendo-se, se necessário, ao recálculo dos encargos mensais, observados os seguintes critérios e procedimentos:

I – verificada a insuficiência de amortização, o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratualmente estabelecidos e dilatando-se o prazo, se necessário, para adequar o encargo mensal ao percentual máximo estipulado no contrato, observado o prazo máximo previsto nesta Lei;

II – se, após o recálculo, a quota de amortização mantiver-se em nível inferior para a necessária extinção da dívida, a diferença entre o montante necessário para a extinção da mesma e o montante efetivamente pago pelo mutuário a partir do primeiro mês do último recálculo, atualizado

pelos mesmos índices aplicados ao saldo devedor e acrescido de juros contratuais, será paga ao final do contrato, pelo fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

Seção III - Das Transferências

Art. 11. O mutuário do SNH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa à imóvel gravado em favor de instituições financiadoras do SNH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo.

Art. 12. A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original de prazo, juros e plano de reajustamento, aproveitando-lhes as prestações anteriormente pagas.

§ 1º Na transferência, será mantido o mesmo plano de reajuste originalmente contratado, salvo opção expressa do mutuário por um dos outros planos vigentes, respeitados neste caso os planos disponíveis segundo o valor do saldo devedor à época da transferência.

§ 2º Aquele que transferir um imóvel financiado pelo SNH, ficará impedido de ser beneficiado com novo financiamento pelo sistema, no prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da transferência do imóvel à terceiro.

§ 3º Um imóvel e seu respectivo financiamento pelo SNH, transferido do mutuário originário para um terceiro, só poderá ser transferido novamente após um intervalo mínimo de 2 (dois) anos da última transferência.

Art. 13. As transferências dos financiamentos firmados no âmbito do SNH serão feitas com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, que só poderá opor negativa à referida transferência caso a renda familiar do pretendente à assunção do financiamento seja insuficiente para honrar os compromissos assumidos pelo mutuário original do financiamento.

Parágrafo único. Considera-se apto a ser cessionário de um financiamento do SNH aquele mutuário cuja renda familiar comprovada seja 80% (oitenta por cento) maior do que a prestação mensal do financiamento que lhe será cedido.

Art. 14. As transferências efetivadas sem intervenção do agente financeiro, nos contratos firmados no âmbito do SNH, poderão ser consideradas como causa para o vencimento antecipado da dívida e sua exigência integral pelo agente financeiro ou, facultativamente, objeto de novo financiamento, segundo as condições, prazos e planos de reajustamento vigentes.

Seção IV - Da Forma de Registro dos Contratos

Art. 15. A aplicação da presente Lei far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I – o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II – economia de tempo e de emolumentos devidos aos cartórios;

III – simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 16. Para plena consecução do disposto no art. 15, as escrituras deverão consumir exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou ainda quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcrita, verbo *ad verbum*, no respectivo cartório ou ofício, mencionado inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no § 1º.

§ 4º Os Serviços de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o § 3º, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte agentes financeiros que operem no SNH, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citadas até a data da publicação desta Lei.

§ 6º Os contratos de que trata o § 5º serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.

§ 7º Todos os contratos públicos ou particulares serão obrigatoriamente transcritos no Serviço de Registro de Imóveis competente,

dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual.

Art. 17. Os oficiais do registro de imóveis inscreverão, obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, as correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os oficiais do registro de imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 18. São dispensadas de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos as alterações contratuais decorrentes da aplicação desta Lei.

Seção V - Da Mudança de Contratos para os Planos Regidos por esta Lei

Art. 19. É facultado a todos os adquirentes, compradores, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de financiamentos pactuados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, Sistema Financeiro Imobiliário ou diretamente firmados com as construtoras, por opção expressa, aderirem a um dos planos de financiamento nos termos desta Lei.

Art. 20. Para a transferência dos contratos em andamento de que trata o art. 19, será feito um novo financiamento, que quitará o financiamento antigo, observados os planos possíveis para cada valor de saldo devedor atualizado na forma do art. 6º desta Lei, bem como os dispositivos para novação estabelecidos no Código Civil.

Art. 21. Para a constituição da nova dívida, que será regida por esta Lei, o mutuário pagará 2% (dois por cento) de contribuição para o fundo de que trata o inciso VII do art. 2º.

Art. 22. Será considerado nas mesmas condições que o titular do financiamento o cessionário de contrato de financiamento efetivado sem intervenção do agente financeiro, assinado antes 7 de setembro de 2001, comprovados mediante qualquer documento público, tais como procuração ou reconhecimento de firma em contrato particular, que confirme sua data.

Seção VI - Das Execuções pelo Inadimplemento das Obrigações pelo Mutuário

Art. 23. O mutuário será considerado inadimplente, para os efeitos desta Lei, quando tenha inadimplido 3 (três) parcelas mensais consecutivas do financiamento contratado, sem opor qualquer recurso perante o conselho responsável pela administração do SNH, nos termos do regulamento.

Art. 24. Observada a inadimplência, o mutuário poderá ser executado pelo agente financeiro, pela via judicial, como título executivo extrajudicial na forma do Código de Processo Civil – CPC – ou pela forma especial que obedecerá aos artigos seguintes.

Art. 25. A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do artigo 282 do CPC, apresentada em três vias, servindo a segunda e 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, discriminado as parcelas relativas a principal, juros, multas e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;

IV – cópia de, pelo menos dois avisos reclamando o pagamento da dívida, expedidos nos termos do regulamento.

Art. 26. O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de 24 (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.

§ 2º Se o executado e seu cônjuge acharem-se em lugar incerto ou não sabido, caracterizado após o esgotamento dos meios hábeis para localizar os devedores, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 20 (vinte) dias, publicado, uma vez, no órgão oficial do Estado e pelo menos duas vezes no jornal local de maior circulação, onde houver.

Art. 27. Se o executado não pagar a dívida, 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 próprio executado, ou na recusa deste, na pessoa do exeqüente ou quem este indicar.

Parágrafo único. 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 exeqüente no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 28. O executado poderá opor embargos no prazo de dez (10) dias contados da juntada do auto de penhora nos autos, que serão recebidos em ambos os efeitos, na forma do artigo 741 do CPC.

Art. 29. Em caso não oposição de embargos ou de indeferimento liminar deste, por afronta aos artigos 267 e 295 do CPC, a apelação, quando houver, será recebida apenas no efeito devolutivo, prosseguindo a execução.

Art. 30. Julgados improcedentes os embargos, por sentença transitada em julgado, 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 extrato, no jornal local de maior circulação, onde houver.

Art. 31. Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 32. 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 convalescerá o contrato hipotecário.

Art. 33. Constitui crime, punível com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa, invadir alguém, ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial construída ou em construção ou em processo de reabilitação, objeto de financiamento do SNH.

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

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

Art. 34. A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do CPC, que se aplicará, subsidiariamente, à ação executiva de que trata esta Lei.

Art. 35. Ficam dispensadas de averbação no Serviço de Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida realizada em operações do SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares.

Art. 36. As entidades credoras integrantes do SNH ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o artigo 34, quando requeridas por interessados.

Art. 37. O disposto nos arts. 23 a 36 desta Lei aplica-se a todos os financiamentos pactuados no âmbito desta Lei e também aos financiamentos pactuados no âmbito do SFH que estiverem em andamento, os quais só poderão ser executados na forma desta Lei.

CAPITULO II – DAS RESPONSABILIDADES DOS ÓRGÃOS E INTEGRANTES DO SNH

Art. 38. Os agentes financiadores descritos nesta Lei são solidariamente responsáveis para com o construtor, incorporador ou vendedor, de imóveis novos construídos para o fim exclusivo de atender programas habitacionais com recursos do SNH.

Parágrafo único. A responsabilidade descrita no *caput* abrange vícios de construção, obras irregulares, aplicação de material diferente do contratado e ofensa ao meio ambiente ou que ofereça risco à saúde humana.

Art. 39. A responsabilidade descrita no artigo anterior, perdura por 5 (cinco) anos após a entrega das chaves.

Art. 40. Os diretores dos agentes financiadores descritos em lei, bem como os construtores e incorporadores, são criminalmente responsabilizáveis pela má-gestão dos recursos do SNH ou pelo desrespeito às regras contratuais estabelecidas na presente Lei.

Parágrafo único. Constitui crime, punível com a pena de prisão de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, atentar contra o SNH ou contra as regras contratuais estabelecidas nesta Lei.

CAPITULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41. Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada, ficam autorizados a firmar acordos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente Lei e o máximo de cooperação interadministrativa.

Art. 42. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei.

Parágrafo único. Dentro do prazo de 90 (noventa) dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento da Caixa Econômica Federal aos dispositivos desta Lei.

Art. 43. O art. 1º da Lei nº 9.514, de 20 novembro de 1997, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", passará a ter a seguinte redação:

"Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI – tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

"Parágrafo único: O SFI será restrito:

"I – ao financiamento de segundo imóvel para aqueles mutuários que possuam contrato do SNH sem limite de valor;

"II – ao financiamento de imóveis comerciais sem limite de valor;

"III – ao financiamento de primeiro imóvel de pessoa física, cujo valor seja superior a 1.000 (um mil) vezes a UPF - Unidade Padrão de Financiamento vigente no país."

Art. 44. Ficam revogadas a Lei 4.380/64, o Decreto-Lei 70/66, o Decreto-Lei 2.164/84 e a Lei 8.692/93;

Art. 45. Esta Lei entrará em vigor seis meses após a sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2002.

Deputado ENIVALDO RIBEIRO
Relator



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

SUGESTÃO Nº 44, DE 2002

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Legislação Participativa, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente a Sugestão nº 44/2002, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Enivaldo Ribeiro.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Enivaldo Ribeiro - Presidente, Luiza Erundina - Vice-Presidente, Eduardo Barbosa, Feu Rosa, Gilmar Machado, Jaime Martins, João Castelo, José Thomaz Nonô, Lincoln Portela, Ney Lopes, Silas Brasileiro, André de Paula, Celcita Pinheiro, Edir Oliveira e Simão Sessim.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2002.

Deputado ENIVALDO RIBEIRO
Presidente

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>

LEI Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916.

CÓDIGO CIVIL

.....

PARTE GERAL

.....

LIVRO III DOS FATOS JURÍDICOS

TÍTULO I DOS ATOS JURÍDICOS

.....

CAPÍTULO IV DA FORMA DOS ATOS JURÍDICOS E DA SUA PROVA

Art. 134. É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I - nos pactos antenupciais e nas adoções;

II - nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola.

** Item II com redação determinada pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

§ 1º A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

a) data e lugar de sua realização;

b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;

c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

** § 1º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 2º Se algum comparecente não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

** § 2º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 3º A escritura será redigida em língua nacional.

** § 3º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 4º Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz, que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

** § 4º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos 2 (duas) testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

** § 5º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 6º O valor previsto no inciso II deste artigo será reajustado em janeiro de cada ano, em função da variação nominal das Obrigações do Tesouro Nacional - OTN (Lei 6.423, de 17 de junho de 1977).

** § 6º acrescentado pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

Art. 135. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na disposição e administração livre de seus bens, sendo subscrito por 2 (duas) testemunhas, prova as obrigações convencionais de qualquer valor. Mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros (art.1067), antes de transcrito no Registro Público.

Parágrafo único. A prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caráter legal.

.....

.....

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973.

INSTITUI O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

LIVRO I
DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

.....

TÍTULO VI
DA FORMAÇÃO, DA SUSPENSÃO E DA EXTINÇÃO DO PROCESSO

.....

CAPÍTULO III
DA EXTINÇÃO DO PROCESSO

Art. 267. Extingue-se o processo, sem julgamento do mérito:

- I - quando o juiz indeferir a petição inicial;
- II - quando ficar parado durante mais de 1 (um) ano por negligência das partes;
- III - quando, por não promover os atos e diligências que lhe competir, o autor abandonar a causa por mais de 30 (trinta) dias;
- IV - quando se verificar a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo;
- V - quando o juiz acolher a alegação de perempção, litispendência ou de coisa julgada;
- VI - quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual;
- VII - pela convenção de arbitragem;
- * Inciso VII com redação determinada pela Lei nº 9.307, de 23/09/1996.*
- VIII - quando o autor desistir da ação;
- IX - quando a ação for considerada intransmissível por disposição legal;
- X - quando ocorrer confusão entre autor e réu;
- XI - nos demais casos prescritos neste Código.

§ 1º O juiz ordenará, nos casos dos ns. II e III, o arquivamento dos autos, declarando a extinção do processo, se a parte, intimada pessoalmente, não suprir a falta em 48 (quarenta e oito) horas.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, quanto ao nº II, as partes pagarão proporcionalmente as custas e, quanto ao nº III, o autor será condenado ao pagamento das despesas e honorários de advogado (art.28).

§ 3º O juiz conhecerá de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não proferida a sentença de mérito, da matéria constante dos ns. IV, V e VI; todavia, o réu que a não alegar, na primeira oportunidade em que lhe caiba falar nos autos, responderá pelas custas de retardamento.

§ 4º Depois de decorrido o prazo para a resposta, o autor não poderá, sem o consentimento do réu, desistir da ação.

Art. 268. Salvo o disposto no art.267, V, a extinção do processo não obsta a que o autor intente de novo a ação. A petição inicial, todavia, não será despachada sem a prova do

pagamento ou do depósito das custas e dos honorários de advogado.

Parágrafo único. Se o autor der causa, por três vezes, à extinção do processo pelo fundamento previsto no nº III do artigo anterior, não poderá intentar nova ação contra o réu com o mesmo objeto, ficando-lhe ressalvada, entretanto, a possibilidade de alegar em defesa o seu direito.

.....

TÍTULO VIII DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

CAPÍTULO I DA PETIÇÃO INICIAL

Seção I Dos Requisitos da Petição Inicial

Art. 282. A petição inicial indicará:

- I - o juiz ou tribunal, a que é dirigida;
- II - os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu;
- III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido;
- IV - o pedido, com as suas especificações;
- V - o valor da causa;
- VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados;
- VII - o requerimento para a citação do réu.

Art. 283. A petição inicial será instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

.....

Seção III Do Indeferimento da Petição Inicial

Art. 295. A petição inicial será indeferida:

- I - quando for inepta;
- II - quando a parte for manifestamente ilegítima;
- III - quando o autor carecer de interesse processual;
- IV - quando o juiz verificar, desde logo, a decadência ou a prescrição (art.219, § 5º);
- V - quando o tipo de procedimento, escolhido pelo autor, não corresponder à natureza da causa, ou ao valor da ação; caso em que só não será indeferida, se puder adaptar-se ao tipo de procedimento legal;

VI - quando não atendidas as prescrições dos artigos 39, parágrafo único, primeira parte, e 284.

** Artigo com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

Parágrafo único. Considera-se inepta a petição inicial quando:

- I - lhe faltar pedido ou causa de pedir;
- II - da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão;
- III - o pedido for juridicamente impossível;
- IV - contiver pedidos incompatíveis entre si.

** Parágrafo único com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

Art. 296. Indeferida a petição inicial, o autor poderá apelar, facultado ao juiz, no prazo de quarenta e oito horas, reformar sua decisão.

** Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

Parágrafo único. Não sendo reformada a decisão, os autos serão imediatamente encaminhados ao tribunal competente.

** Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 8.952, de 13/12/1994.*

.....

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

.....

TÍTULO III DOS EMBARGOS DO DEVEDOR

.....

CAPÍTULO II DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO FUNDADA EM SENTENÇA

Art. 741. Na execução fundada em título judicial, os embargos só poderão versar sobre:

** Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13/12/1994.*

I - falta ou nulidade de citação no processo de conhecimento, se a ação lhe correu à revelia;

II - inexigibilidade do título;

III - ilegitimidade das partes;

IV - cumulação indevida de execuções;

V - excesso da execução, ou nulidade desta até a penhora;

VI - qualquer causa impeditiva, modificativa ou extintiva da obrigação, como pagamento, novação, compensação com execução aparelhada, transação ou prescrição, desde que supervenientes à sentença;

VII - incompetência do juízo da execução, bem como suspeição ou impedimento do juiz.

Art. 742. Será oferecida, juntamente com os embargos, a exceção de incompetência do juízo, bem como a de suspeição ou de impedimento do juiz.

***Vide Medida Provisória nº 2.180-35, de 24 de agosto de 2001.**

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.180-35, DE 24 DE AGOSTO DE 2001.

ACRESCE E ALTERA DISPOSITIVOS DAS LEIS N^{OS} 8.437, DE 30 DE JUNHO DE 1992, 9.028, DE 12 DE ABRIL DE 1995, 9.494, DE 10 DE SETEMBRO DE 1997, 7.347, DE 24 DE JULHO DE 1985, 8.429, DE 2 DE JUNHO DE 1992, 9.704, DE 17 DE NOVEMBRO DE 1998, DO DECRETO-LEI Nº 5.452, DE 1º DE MAIO DE 1943, DAS LEIS N^{OS} 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973, E 4.348, DE 26 DE JUNHO DE 1964, 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. 10. O art. 741 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 8.953, de 13 de dezembro de 1994, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Parágrafo único. Para efeito do disposto no inciso II deste artigo, considera-se também inexigível o título judicial fundado em lei ou ato normativo declarados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal ou em aplicação ou interpretação tidas por incompatíveis com a Constituição Federal." (NR)

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.

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.

DISPÕE SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, INSTITUI A ALIENAÇÃO

FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I Da Finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II Das Entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....

.....

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 I DAS ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

Art. 1º Dentro das normas gerais que forem estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, poderão ser autorizadas a funcionar, nos termos deste Decreto-lei, associações de poupança e empréstimo, que se constituirão obrigatoriamente sob a forma de sociedades civis, de âmbito regional restrito, tendo por objetivos fundamentais:

- I - propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados;
- II - captar, incentivar e disseminar a poupança.

§ 1º As associações de poupança e empréstimo estarão compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação no item IV do art.8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e

legislação complementar, com todos os encargos e vantagens decorrentes.

§ 2º As associações de poupança e empréstimo e seus administradores ficam subordinados aos mesmos preceitos e normas atinentes às instituições financeiras, estabelecidos no Capítulo V da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

Art. 2º São características essenciais das associações de poupança e empréstimo:

I - a formação de vínculo societário, para todos os efeitos legais, através de depósitos em dinheiro efetuados por pessoas físicas interessadas em delas participar;

II - a distribuição aos associados como dividendos, da totalidade dos resultados líquidos operacionais uma vez deduzidas as importâncias destinadas à constituição dos fundos de reserva e de emergência e a participação da administração nos resultados das associações.

.....
.....

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 55, item II, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º O Banco Nacional da Habitação - BNH concederá aos adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, que estiverem em dia com suas obrigações contratuais, um incentivo financeiro proporcional aos valores das prestações mensais que se vencerem e forem efetivamente pagas no período de 1º de outubro de 1984 a 30 de setembro de 1985.

§ 1º Para os adquirentes com contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1981 e até a data da publicação deste Decreto-Lei, o incentivo a que se refere o "caput" deste artigo corresponderá, em média, a 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações, desde que não tenham sido beneficiados com reajustes parciais de suas prestações equivalentes a 80% (oitenta por cento) da variação do salário mínimo, correspondendo, nos demais casos, em média, a 15% (quinze por cento).

§ 2º Para os adquirentes com contratos firmados até 31 de dezembro de 1980, o incentivo corresponderá, em média, a 10% (dez por cento), desde que não tenham sido beneficiados com reajustes parciais de suas prestações equivalentes a 80% (oitenta por cento) da variação do salário mínimo, correspondendo, nos demais casos, em média, a 5% (cinco por cento).

§ 3º Os adquirentes de moradia própria com contratos firmados na vigência deste Decreto-Lei farão jus aos bônus que estiverem em vigor a partir do mês seguinte ao da assinatura do contrato e relativos ao incentivo de 15% (quinze por cento), em média, do valor das prestações.

§ 4º O adquirente que estiver em inadimplência fará jus ao incentivo previsto neste artigo em relação às prestações vincendas, a partir da data de apresentação do requerimento de regularização dos seus débitos, observado o disposto no art.3º.

Art. 2º O incentivo de que trata o artigo anterior será documentado por um bônus que conterá os seguintes requisitos mínimos:

- I - nome do beneficiário;
- II - identificação do contrato;
- III - mês de referência da prestação;
- IV - valor do incentivo; e
- V - prazo de validade de utilização.

§ 1º Os bônus serão utilizados pelo adquirente nos prazos neles fixados, para abatimento do valor das prestações a que corresponderem e até 30 (trinta) dias após os vencimentos das mesmas, constituindo, os respectivos valores, crédito do Agente Financeiro junto ao BNH.

§ 2º Os adquirentes com encargos em atraso somente farão jus aos bônus que se vencerem a partir da data de apresentação do requerimento a que se refere o artigo seguinte.

§ 3º Os bônus serão resgatados pelo BNH, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, em parcelas mensais e remunerados aos mesmos juros estipulados nos contratos a que se vincularem, limitados a 7% (sete por cento) ao ano e acrescidos de correção monetária trimestral, de acordo com a variação da Unidade-Padrão de Capital - UPC do referido Banco.

.....

.....

LEI Nº 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993.

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

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

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

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

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

.....

.....

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

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

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

.....

Art. 27. Ficam revogados:

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

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

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

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

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

Martus Tavares

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 7497, DE 2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Comissão de Legislação Participativa

Relator: Deputado FERNANDO CHUCRE

I - RELATÓRIO

Este projeto de lei, originado de sugestão encaminhada pela Associação Brasileira de Mutuários da Habitação (ABMH) à Comissão de Legislação Participativa desta Casa, intenta realizar uma ampla reformulação na legislação que regula os financiamentos habitacionais no Brasil.

De início, o texto estabelece regras para os contratos habitacionais firmados no âmbito do Sistema Nacional de Habitação – SNH, que deve ser criado em substituição ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH, listando os preceitos comuns a todos essas operações, entre os quais destacam-se:

- proibição de capitalização de juros em período menor que o anual;
- utilização do Sistema de Amortização Constante – SAC – ou Sistema Hamburguês para a amortização das prestações no saldo devedor;
- garantia do direito de liquidação antecipada da dívida com desconto sobre o saldo devedor proporcional ao período já pago de juros futuros;

- criação de um Coeficiente de Equiparação de Índices – CEI, de 15% (quinze por cento), destinado à amortização do saldo devedor, para a equalização da diferença entre a forma de atualização do saldo devedor e a das prestações;
- prazo de financiamento de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável até o máximo de 30 (trinta) anos, no caso de recomposição da prestação em relação à renda familiar;
- comprometimento máximo de 30% (trinta por cento) em relação à renda familiar do mutuário, assegurando-lhe o direito de requerer a recomposição deste percentual.

Além disso, a proposta dispõe sobre a taxa de juros efetiva a ser adotada, estipulando percentuais máximos em função da fonte de captação dos recursos utilizados e detalha os planos de reajustamento admitidos. São eles: o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), utilizado para financiamentos com recursos da poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e o Plano de Amortização Constante (PAC), a ser usado para financiamentos com recursos dos próprios agentes financeiros.

Estabelece que os montantes financiados no âmbito do SNH serão garantidos por hipoteca, obrigatoriamente averbada no Serviço de Registro de Imóveis, na margem da matrícula do imóvel adquirido com o financiamento, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência com qualquer outra. Uma vez quitado o saldo devedor, a hipoteca deverá ser liberada em, no máximo, 50 (cinquenta) dias, sob pena de pagamento de multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, independente de outras indenizações.

O texto estipula três condições a serem comprovadas pelo candidato a mutuário, nos processos de concessão de financiamento, a saber:

- renda familiar enquadrada no programa pretendido e suficiente para honrar a prestação mensal (80% superior ao valor da prestação inicial);

- não ser possuidor de imóvel na localidade do financiamento, exceto no caso de reabilitação de imóvel tombado ou situado em área tombada;
- não possuir contra si, seu cônjuge ou contra empresa de que seja sócio, qualquer ação judicial de execução, cobrança ou falência, bem como qualquer ação de execução fiscal.

Trata, ainda, das transferências entre mutuários e dos aspectos relacionados com o registro dos contratos, bem como dispõe sobre a migração dos contratos em vigor para as novas normas propostas. O texto obriga o mutuário a contratar apólice de seguro, com a seguradora que melhor lhe convier, para cobrir o saldo devedor do financiamento em caso de falecimento ou invalidez permanente, cujo prêmio será pago mensalmente junto com a prestação do financiamento. Obriga, também, ao pagamento da Taxa de Administração de Cobrança (TAC), no montante de 1% (um por cento) do valor de cada parcela mensal, em favor do agente financeiro.

Quanto às execuções pelo inadimplemento das obrigações pelo mutuário, a proposta prevê a revogação do procedimento de execução extrajudicial, de que trata o Decreto-lei 70/66, e a execução prevista na Lei 5.741/71, definindo as condições conformadoras da situação de inadimplência e as novas regras do processo de execução daí decorrentes. No que tange às responsabilidades, a proposta estabelece que o agente financiador, o construtor, o incorporador e o vendedor de imóveis novos, construídos no âmbito do SNH, são solidariamente responsáveis com relação a vícios de construção, irregularidade nas obras e outros problemas, por um período de cinco anos após a entrega das chaves. Além disso, tipifica como crime, punível com pena de prisão de 6 meses a três anos, a má gestão dos recursos do SNH e o desrespeito às suas regras contratuais.

Finalmente, a proposição prevê uma alteração na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", de tal forma a restringir as contratações no âmbito do SFI a três hipóteses: o financiamento de segundo imóvel para mutuários que possuam contrato do SNH, o financiamento de imóveis comerciais e o financiamento de primeiro imóvel para pessoa física, em valor superior a mil vezes a Unidade Padrão de Financiamento (UPF) vigente no País. Fica

declarada a revogação da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, do Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, e da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

Examinada primeiramente pela Comissão de Finanças e Tributação, a proposição recebeu, daquele Órgão Técnico, parecer pela não implicação da matéria quanto às leis orçamentárias e pela sua rejeição quanto ao mérito. Cabe a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano manifestar-se quanto a aspectos relacionados à política habitacional.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de Lei nº 7.497, de 2002, da Comissão de Legislação Participativa (CLP), elaborado a partir da Sugestão nº 44, de 2002, proposta bastante ampla formulada pela Associação Brasileira dos Mutuários de Habitação – ABMH, pretende, em síntese, reformular a legislação que regula os financiamentos habitacionais no Brasil, extinguindo o Sistema Financeiro da Habitação – SFH, alterando o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, e instituindo o Sistema Nacional de Habitação – SNH. O objetivo final seria o de consolidar e atualizar as normas que disciplinam os financiamentos habitacionais concedidos no nível federal, reunindo em um único diploma legal as disposições pertinentes.

É bastante compreensível a iniciativa da ABMH em propor esse novo arcabouço legal, que ora nos chega para análise. De um lado, a revisão da legislação, com a consolidação do conteúdo em um número menor de diplomas legais, vai conferir às partes contratantes de um financiamento maior segurança nas suas relações. De outro, a instituição de

novas regras de contratação, compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias, permitirá fazer frente a um déficit habitacional estimado em cerca de 6 milhões de novas moradias, considerando apenas os casos de coabitação familiar e de reposição de domicílios rústicos e improvisados. Em que pesem a necessidade de uma revisão do marco regulatório dos financiamentos habitacionais e a importância de se criar novos mecanismos de acesso à habitação, temos razões para crer que a proposição em foco não reúne mérito que recomende sua aprovação.

A referida proposta de projeto de lei cria o Sistema Nacional da Habitação (SNH), extingue o Sistema Financeira da Habitação (SFH), sob a alegação de que ele não mais atende às necessidades de financiamento de imóveis para a população de baixa renda, e modifica a destinação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), de forma a limitá-lo para imóveis de grande valor. A proposta pretende que o SNH seja o único sistema possível para o financiamento de valores até mil Unidades Padrão de Financiamento (UPF).

De plano, cabe questionar se a simples extinção de um sistema e a criação de outro seria capaz de resolver os problemas relativos aos mecanismos de acesso à casa própria, particularmente para a baixa renda. Entendemos que não, visto que existem contratos de longo prazo em andamento, o que exigiria, no mínimo, a elaboração de regras de transição.

Quanto à imposição do SNH como único sistema de financiamento habitacional até o patamar citado de mil UPFs, parece-nos que seria simplesmente uma tentativa de restaurar o SFH à sua conformação original. Essa conformação, cabe registrar, foi sendo alterada ao longo dos anos por meio de intervenções unilaterais nos contratos firmados, inclusive com a implantação da equivalência salarial em descompasso com a atualização do saldo devedor, o que acabou gerando elevado índice de inadimplência. Ademais, um dos principais motivos que levou o SFH a falhar no atendimento à população de baixa renda reside no custo financeiro dos contratos, o que deriva, em grande parte, de componentes macro-econômicos externos ao sistema.

Aliás, a própria proibição de utilização do SFI para operações com famílias de baixa renda pode ser contraproducente, visto que,

pelas regras atuais, o SFI representa uma alternativa ao SFH: enquanto este opera com recursos da caderneta de poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, aquele trabalha com recursos captados no mercado. A coexistência permite que as instituições financeiras apontem, em cada circunstância, a opção mais interessante do ponto de vista econômico ou operacional. Também, não é demais lembrar que o mercado secundário de créditos imobiliários, elemento importante no âmbito do SFI, representa um instrumento de injeção de novos recursos no mercado imobiliário. Assim, a limitação imposta à contratação pode inibir o desenvolvimento propiciado pelas regras de mercado, provocando uma retração nas linhas de crédito.

O texto ainda prevê a possibilidade de os mutuários com contratos firmados no SFH optarem pelo SNH. A nosso ver, tal faculdade poderia gerar uma migração de tal ordem que provocaria um desequilíbrio financeiro elevado, visto que as regras para o retorno dos financiamentos devem levar em conta o custo de captação dos recursos utilizados para sua contratação. Os contratos, via de regra, refletem essas peculiaridades, fazendo com que a passagem de um sistema para outro, com regras de captação e de retorno diferentes represente um problema para as carteiras de crédito imobiliário.

A proposição em exame prevê, também, a recriação do PES/CP (Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional), ao qual ficam vinculados, obrigatoriamente, todos os contratos realizados no âmbito do SNH. Os saldos devedores, por outro lado, devem ser reajustados com base no INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), restando estabelecido que todos os financiamentos deverão contar com a cobertura do saldo residual por um Fundo Nacional de Recursos da Habitação, a ser criado pelo Poder Executivo. Não estão definidas as fontes de recursos desse fundo, mas tudo aponta para uma reedição do Fundo de Compensação das Variações Salariais, extinto em 1993, devido à incapacidade do Tesouro Nacional de arcar com as obrigações por ele assumidas.

Isso nos parece preocupante, pois a garantia de que os recursos tomados retornem à sua origem, seja Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, seja caderneta de poupança, acrescidos do montante suficiente para remunerar o detentor da conta, é essencial para a saúde de qualquer

sistema de financiamento imobiliário. Para tanto, é necessário que prestações e saldos devedores obedeçam às mesmas regras de reajustamento. Ao propor um divórcio entre esses dois elementos, a ABMH recria experiência já tentada no âmbito do SFH, que gerou um imenso desequilíbrio nos contratos, com saldos residuais quase impagáveis, totalmente incompatíveis com a realidade do mercado. O risco de novos desequilíbrios pode transformar o novo SNH num clone do repudiado SFH, apresentando os mesmos problemas que levaram à apresentação desta proposta.

Para tentar contornar o problema do desequilíbrio dos contratos e diminuir a incidência de saldo residual, a ser suportado pelo fundo proposto, está prevista a criação do Coeficiente de Equiparação de Índices, no percentual de 15%, a incidir sobre as prestações mensais, para reduzir o saldo devedor residual. Entretanto, a incidência do referido coeficiente vai encarecer as prestações, elevando o custo dos financiamentos e tornando-os incompatíveis com a capacidade de pagamento das camadas de menor renda da população.

Reza, ainda, o PL nº 7.497/2002 que as execuções de dívidas decorrentes de financiamento pelo SNH só poderiam ser pela via judicial, inclusive para contratos anteriores à lei que vier a originar-se da proposição em exame, resultando, por conseguinte, na extinção da execução extrajudicial. Vislumbramos aqui um risco para o sistema de financiamento imobiliário como um todo, uma vez que tornaria as instituições financeiras dependentes do Poder Judiciário, que, infelizmente, não possui aparelhamento suficiente para fazer frente à expectativa de rapidez nos litígios envolvendo questões imobiliárias, aumentando muito o risco da operação e, por conseguinte, seu custo final para o tomador do empréstimo.

Mais adiante, o texto estipula que as transferências de financiamento devem ser efetivadas unicamente com a sub-rogação dos devedores, mediante prévia aprovação da capacidade de pagamento dos adquirentes. Cabe aqui destacar que a simples sub-rogação do débito gera uma fragilidade na operação, uma vez que não basta apenas a verificação da capacidade de pagamento dos novos adquirentes, mas se impõe, também, verificar a existência de alguma restrição jurídica para a aquisição do imóvel e da idoneidade dos adquirentes.

Por fim, lembramos o advento da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, oriunda de um projeto de iniciativa popular, que abriu uma nova fase na nossa política habitacional. Considerando que uma parcela significativa do déficit habitacional brasileiro (cerca de 83%) afeta famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, segmento que dificilmente poderá fazer frente a um financiamento habitacional não subsidiado, entendemos que o diploma legal citado, ao instituir o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS – e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, responde melhor ao desafio que se apresenta, qual seja, o de garantir acesso à moradia para a população de baixa renda.

Diante do exposto, votamos pela **rejeição** quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 7.497, de 2002.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado FERNANDO CHUCRE
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, por unanimidade, pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.497/2002, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Fernando Chucre.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Zezeu Ribeiro - Presidente, Angela Amin e Luiz Carlos Busato - Vice-Presidentes, Ademir Camilo, Chico Abreu, Eliene Lima, Fernando Chucre, Jackson Barreto, José Ailton Cirilo, Lázaro Botelho, Marcelo Melo, Solange Amaral, Carlos Brandão, Gustavo Fruet, Paulo Roberto e Paulo Rubem Santiago.

Sala da Comissão, em 17 de outubro de 2007.

Deputado ZEZÉU RIBEIRO
Presidente

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Comissão de Legislação Participativa

Relator: Deputado JOÃO CORREIA

I – RELATÓRIO

Este projeto de lei, da Comissão de Legislação Participativa, é o resultado da sugestão que lhe foi apresentada pela Associação Brasileira de Mutuários de Habitação – ABMH.

A proposição, em síntese, pretende reformular a legislação que regula os financiamentos habitacionais, extinguindo o Sistema Financeiro da Habitação – SFH, alterando o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, e, instituindo o Sistema Nacional de Habitação – SNH. Em decorrência, o projeto de lei em questão busca consolidar em um único diploma legal algumas disposições do SFH e as novas que introduz sobre a matéria e que compõem o novo sistema, o SNH.

No que concerne aos contratos de financiamento, estabelece, primeiramente, preceitos comuns a todos eles, dispõe sobre os planos de reajustamento, trata das transferências, dos aspectos relacionados com o registro desses instrumentos, bem como dispõe sobre a mudança dos contratos atuais para as novas normas propostas. Detalha questões como o sistema de amortização das prestações, a atualização do saldo devedor dos financiamentos, o prazo dos financiamentos, o comprometimento de renda máximo admitido, a taxa de juros e outros tópicos.

Quanto às execuções pelo inadimplemento das obrigações pelo mutuário, revoga a execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei 70/66, e a

execução prevista na Lei 5.741/71, define as condições conformadoras da situação de inadimplência e as novas regras do processo de execução daí decorrente.

O texto também estabelece a responsabilidade solidária do agente financeiro com o construtor, o incorporador ou o vendedor em relação a vícios de construção, obras irregulares e outros problemas.

Finalmente, pela proposta, o Sistema Financeiro Imobiliário - SFI somente poderá ser utilizado em financiamentos superiores a 1.000 UPF's (Unidade Padrão de Financiamento), e são revogados a Lei n.º 4.380/64, 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", o Decreto - Lei n.º 70/66 que "Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária", o Decreto - Lei n.º 2.164/84, que "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 a Lei n.º 8.692/93 que "Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação".

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, apreciar a proposta também quanto à sua adequação orçamentária e financeira, nos termos dos arts. 32, IX, "h", e 53, II, do Regimento Interno desta Casa.

Quanto à adequação, o exame da matéria evidencia que a mesma não tem repercussão, direta ou indireta, sobre os Orçamentos da União, por não envolver elevação nas despesas previstas na Lei Orçamentária Anual vigente ou redução nas receitas públicas previstas. Na realidade a proposição se restringe a fixar regras contratuais que irão reger as relações entre agentes financeiros e mutuários nos financiamentos habitacionais.

Por outro lado, como a proposição não define programas ou prioridades, não existem conflitos com a Lei nº 9.989, de 21/07/00, que institui o Plano Plurianual para o período 2000/2003, nem com a Lei nº 10.524, de 25/07/02, que fixa as Diretrizes Orçamentárias para o exercício de 2003.

Contudo, e já nos manifestando quanto ao mérito, no que se refere a obrigações futuras, é preciso ressaltar que o projeto prevê, no seu art. 2º, VII,

a criação, pelo Poder Executivo, de “um fundo nacional específico para o setor habitacional” com o propósito, ali previsto, de vir a se responsabilizar pelos eventuais saldos devedores residuais, ao final do prazo contratual, decorrentes do descompasso entre o prazo de reajustamento das prestações e dos saldos devedores dos empréstimos formalizados no âmbito desse novo SNH. Nesse sentido, o Projeto de Lei n.º 7.497/02, define, inicialmente, para o referido fundo, contribuições apenas por parte dos mutuários, no valor correspondente a 15% do valor das suas respectivas prestações habitacionais, mas considera que o SNH, pela forma como é estruturado, só se viabilizará, no final, com o aporte complementar de recursos pela União. Isso significa a recriação, de maneira enviesada, a nosso ver, do extinto Fundo de Compensação de Variações Salariais que, voltado ao SFH, gerou rombo superior a 50 bilhões de reais.

O projeto visa também extinguir de forma expressa o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, considerando que o mesmo não atende mais as necessidades de financiamento habitacional da população. Com compreensão diversa do problema, entendemos que, na verdade, mais recursos precisariam ser disponibilizados ao setor, inclusive a fundo perdido para a baixa renda, em complemento aos recursos tradicionais da caderneta de poupança e do FGTS, fontes atualmente insuficientes ao atendimento de uma demanda habitacional diversa e crescente. Nesse sentido, ao contrário do que pretende o projeto, é preciso, ao invés de tentar limitá-lo, promover iniciativas que permitam alavancar o Sistema de Financiamento imobiliário – SFI e o mercado secundário de créditos imobiliários, dotando-os de instrumentos que aumentem o volume e a participação da iniciativa privada na construção de novas moradias.

Quanto à cobrança litigiosa dos contratos inadimplidos, lembramos que esta Comissão, por mais de uma vez, já se manifestou contrariamente às mudanças que, desta feita, se pretende estabelecer por meio do PL n.º 7.497/02. Portanto, nossa análise, além de refletir nosso entendimento, também reproduz os principais argumentos que embasaram o posicionamento anterior desta Comissão a respeito da matéria.

Preliminarmente, é preciso esclarecer que, independentemente do modelo habitacional adotado, ele deve se sustentar em um conjunto de mecanismos que viabilize a arrecadação de recursos, o empréstimo à habitação, a reposição desse empréstimo e a sua reaplicação.

A finalidade social desse modelo, por sua vez, deve prevalecer sobre interesses privados, o que exige permanente proteção dos ativos monetários direcionados aos financiamentos concedidos, de modo a resguardar a liquidez dos

recursos que lastreiam tais operações, no caso, os do FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e os da caderneta de poupança.

Exige, sobretudo, dinâmica no reingresso dos recursos aplicados pois apesar de milhões de moradias construídas nas últimas décadas, o País, ainda hoje, se vê confrontado com a necessidade de outras tantas para aqueles que ainda aguardam a sua vez.

Com vistas à manutenção de um ritmo normal de contratações, a legislação em vigor estabelece que os financiamentos habitacionais, que se encontram em curso anormal, podem ser cobrados na forma do Código de Processo Civil, ou, alternativamente, por meio das medidas judiciais especiais da Lei nº 5.741/71, ou procedimentos extrajudiciais do Decreto-Lei nº 70/66.

Contrapondo-se a esta necessária proteção, um dos propósitos do projeto de lei, ora em análise, é de suprimir, no âmbito do SNH, que substituiria o SFH, a execução extrajudicial dos contratos inadimplidos na forma do Decreto-Lei nº 70/66 e da Lei nº 5.741/71, restringindo esta cobrança litigiosa à forma estabelecida pelo CPC – Código de Processo Civil.

Contudo, sem esses instrumentos especiais de cobrança a própria administração da Justiça seria prejudicada porque, no caso, os agentes financeiros do SFH, não mais dispondo do rito célere da execução extrajudicial, seriam forçados a se recorrer da execução judicial para a recuperação de seus créditos, o que, fatalmente, ocorreria em larga escala, disso resultando atravancados os órgãos judiciários, já reconhecidamente comprometidos com as ações em curso.

Por outro lado, a Caixa Econômica Federal – CEF, o maior agente financeiro do SFH, tem-se utilizado da execução extrajudicial prevista no Decreto-Lei nº 70/66, tendo em vista que se viesse optar pela via judicial do Código de Processo Civil ou da Lei nº 5.741/71, teria ela, em função do foro privilegiado de que goza, de ajuizar suas ações na Justiça Federal, a qual, reconhecidamente, não dispõe de condições para processar essas execuções com a celeridade necessária, como reclamam os propósitos sociais de qualquer sistema habitacional que venha a ser adotado.

Quanto às transferências de financiamento, a proposição estabelece que elas seriam processadas mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original relativos ao prazo, taxa de juros e planos de reajustamento. Esclarecemos que este assunto, de forma semelhante, já se encontra disciplinado pelo art. 19 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, reproduzido a seguir:

“Art. 19. O parágrafo único do art. 1º e os arts. 2º, 3º e 5º da *Lei nº 8.004, de 1990*, que ‘*dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências*’ 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.” (NR)

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.

..... “

O Projeto de Lei n.º 7.497, de 2002, também recria o PES/CP – Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, e institui o PAC – Plano de Amortização Constante. Segundo nota técnica da CEF, trata-se de medida temerária tendo em vista que o PES/CP e o sistema de amortização constante, no passado recente, geraram nos contratos do SFH imenso desequilíbrio, com resíduos muito elevados e de difícil liquidação.

Outro aspecto, é a faculdade, estabelecida no art. 19 da proposição, de “todos os adquirentes, compradores, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de financiamentos pactuados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, Sistema Financeiro Imobiliário ou diretamente firmados com as construtoras, por opção expressa, aderirem a um dos planos de financiamento” que o PL n.º 7.497/02 recria, ou seja, o PES/CP e o PAC referidos no parágrafo anterior. Trata-se, porém, no nosso entendimento, antecipando pertinente apreciação a respeito por parte da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, de medida inócua, tendo em vista que a Constituição, no seu art. 5º, inciso XXXVI, ampara o ato jurídico perfeito, e, dessa forma, os contratos em vigor não seriam alcançados.

Por fim, apesar de reconhecermos que o nosso atual modelo habitacional já não consegue atender adequadamente à crescente demanda por moradias, em especial aquela proveniente das camadas menos favorecidas da nossa população, entendemos, contudo, que o seu aprimoramento deva se processar, necessariamente, sem o agravamento das

causas que já o fragilizam, sem enfraquecer as instituições que dele participam e sem retardar as esperanças do enorme contingente de famílias que permanece, ainda, na expectativa de sua casa própria.

Pelos motivos expostos, votamos pela não implicação da matéria em relação à Lei Orçamentária Anual, ao Plano Plurianual e à Lei de Diretrizes Orçamentárias, não cabendo pronunciamento quanto à sua adequação financeira e Orçamentária, e, quanto ao mérito, pela rejeição do Projeto de Lei n.º 7.497, de 2002.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado JOÃO CORREIA
Relator

30979205-160

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, unanimemente, 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 do Projeto de Lei nº 7.497/02, nos termos do parecer do relator, Deputado João Correia.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eliseu Resende, Presidente; Fábio Souto, Paulo Bernardo e Enivaldo Ribeiro, Vice-Presidentes; Antonio Cambraia, Armando Monteiro, Carlito Merss, Cezar Schirmer, Coriolano Sales, Félix Mendonça, Gonzaga Mota, Henrique Afonso, Itamar Serpa, João Leão, José Militão, José Pimentel, Luiz Carlos Hauly, Luiz Carreira, Max Rosenmann, Mussa Demes, Onyx Lorenzoni, Pauderney Avelino, Paulo Afonso, Professor Irapuan Teixeira, Raul Jungmann, Roberto Brant, Vignatti, Wasny de Roure, Anivaldo Vale, Bismarck Maia, Carlos Eduardo Cadoca, Kátia Abreu e Paulo Rubem Santiago.

Sala da Comissão, em 26 de novembro de 2003.

Deputado ELISEU RESENDE
Presidente

PROJETO DE LEI N.º 5.779, DE 2009 **(Do Sr. Alfredo Kaefer)**

Veda a capitalização de juros nos contratos de financiamento habitacional.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-7497/2002.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2009
(Do Sr. Alfredo Kaefer)

Veda a capitalização de juros nos
contratos de financiamento habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º É vedada a estipulação da capitalização de juros e quaisquer outras formas de anatocismo nos contratos de financiamento habitacional.

Parágrafo único. Nos contratos em que a prestação mensal for inferior ao valor dos juros incidentes no período, a parcela não quitada será computada em conta separada, sobre a qual incidirá apenas a correção monetária, na forma estabelecida no contrato.

Art. 2º São revogados o inciso III do art. 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e os arts. 15-A e 15-B da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, introduzidos pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei destina-se a vedar, com toda a clareza, a estipulação do anatocismo, ou juros compostos, nos contratos de financiamento habitacional. Apesar de condenada de forma recorrente pela

justiça brasileira, em suas diversas instâncias, com base no Decreto nº 22.626, de 7 de abril de 1933, que “dispõe sobre os juros nos contratos e dá outras providências” (Lei de Usura), a estipulação de juros compostos nos contratos de financiamento de moradias tem sido prática contumaz das instituições financeiras que operam nos diversos sistemas de financiamento da casa própria.

Tendo em vista que as sentenças judiciais beneficiam unicamente quem pleiteia, achamos necessário estabelecer a norma na lei, para estender a todos que contratarem financiamentos habitacionais o direito consagrado pela jurisprudência pátria. Entre outros benefícios, teremos a segurança contratual dessa espécie de mútuo e o alívio do Poder Judiciário, que não mais será onerado por demandas de revisão de juros e encargos de financiamentos habitacionais em razão da cobrança de juros sobre juros.

Ademais, introduzimos dispositivo que esclarece sobre a forma de tratamento a ser dada à parcela não amortizada dos financiamentos habitacionais quando houver amortização negativa, isto é, quanto a prestação mensal, estabelecida com base na variação salarial ou outra forma, não for suficiente para o pagamento integral dos juros do período. Para sua redação, tomamos por base decisão do Superior Tribunal de Justiça, Resp 1069774, que determina que a parcela de juros não amortizada seja computada em conta separada para que não haja a incidência de juros sobre juros.

Ante o exposto, vimos solicitar o apoio dos nobres Pares para aprovação e aperfeiçoamento do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2009.

Deputado ALFREDO KAEFER

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

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....
CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
.....

Seção III

Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente. ([Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001](#))

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV

Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

.....
.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

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

.....

CAPÍTULO III
DO SISTEMA FINANCEIRO, DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

.....

Seção III
Dos Recursos do Sistema Financeiro da Habitação

.....

Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

- I - saldo devedor e prazo remanescente do contrato;
- II - taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;
- III - valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;
- IV - taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;
- V - somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a:
 - a) juros;
 - b) amortização;
 - c) prêmio de seguro por tipo de seguro;
 - d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;
- VI - valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;
- VII - valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

§ 2º No cômputo dos valores de que trata o inciso VI do § 1º, a instituição credora deve desconsiderar os efeitos de eventual previsão contratual de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações. ([Artigo acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

Art. 15-B. Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes.

§ 1º O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, geradas pelas operações de que trata o caput, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido.

§ 2º No caso de empréstimos e financiamentos com previsão de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações, para fins de apuração do valor presente de que trata o § 1º, não serão considerados os efeitos da referida atualização monetária.

§ 3º Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price). (Artigo acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009)

CAPÍTULO IV DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do sistema financeiro da habitação.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação poderá utilizar-se da rede bancária comercial nas localidades em que não haja agentes ou representantes das entidades referidas no parágrafo anterior.

.....
.....

DECRETO Nº 22.626, DE 07 DE ABRIL DE 1933

Dispõe sobre os Juros nos Contratos e dá outras Providências.

Art. 1º. É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. 1062).

§ 1º. Essas taxas não excederão de 10% ao ano si os contratos forem garantidos com hipotecas urbanas, nem de 8% ao ano se as garantias forem de hipotecas rurais ou de penhores agrícolas. **(Revogado pelo Decreto-Lei nº 182, de 5/01/1938)**

§ 2º. Não excederão igualmente de 6% ao ano os juros das obrigações expressa e declaradamente contraídas para financiamento de trabalhos expressa e declaradamente contraídas para financiamento de trabalhos agrícolas, ou para compra de maquinismos e de utensílios destinados a agricultura, qualquer que seja a modalidade da dívida, desde que tenham garantia real. **(Revogado pelo Decreto-Lei nº 182, de 5/01/1938)**

§ 3º. A taxa de juros deve ser estipulada em escritura publica 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. **(Retificado)**

Art. 2º. É vedado, a pretexto de comissão; receber taxas maiores do que as permitidas por esta lei.

.....
.....

DECRETO DE 25 DE ABRIL DE 1991

Mantém reconhecimento de cursos e autorizações nos casos que menciona e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º Ficam mantidos os reconhecimentos de cursos e autorizações vigentes, outorgadas para o funcionamento de escolas e instituições de ensino superior, bem assim os respectivos estatutos.

Parágrafo único. O Ministro de Estado da Educação declarará, mediante portaria, as autorizações e reconhecimentos de que trata este artigo.

Art. 2º Ficam mantidas, ainda, as autorizações vigentes, outorgadas para o funcionamento de:

I - instituições financeiras devidamente cadastradas no Banco Central do Brasil; e
II - instituições que atuem nos ramos de capitalização e de seguros privados, bem assim entidades abertas de previdência privada, devidamente cadastradas na Superintendência de Seguros Privados.

Art. 3º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Declaram-se revogados os decretos relacionados no Anexo.

Brasília, 25 de abril de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho

Carlos Chiarelli

Zélia M. Cardoso de Mello

.....

ANEXO

22.618, de 5 de abril de 1933;
22.619, de 5 de abril de 1933;
22.626, de 7 de abril de 1933;
22.632, de 7 de abril de 1933;
22.634, de 12 de abril de 1933;
22.635, de 12 de abril de 1933;
22.636, de 12 de abril de 1933;
22.651, de 17 de abril de 1933;
22.656, de 20 de abril de 1933;
22.657, de 20 de abril de 1933;
22.659, de 20 de abril de 1933;

.....

.....

DECRETO DE 29 DE NOVEMBRO DE 1991

Torna sem efeito a revogação dos decretos que menciona.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º Fica sem efeito a revogação dos Decretos nºs:

I - 6.934, de 30 de abril de 1908, constante do anexo ao Decreto nº 99.999, de 11 de janeiro de 1991;

II - 40.359, de 16 de novembro de 1956, constante do Anexo IV ao Decreto nº 11, de 18 de janeiro de 1991;

III - 24.599, de 6 de julho de 1934, 54.937 e 54.938, ambos de 4 de novembro de 1964, e 56.227, de 30 de abril de 1965, constantes do anexo ao Decreto de 15 de fevereiro de 1991;

IV - 22.626, de 7 de abril de 1933, 57.286, de 18 de novembro de 1965, 59.195, de 8 de setembro de 1966, e 65.268, de 3 de outubro de 1969, constantes do anexo ao Decreto de 25 de abril de 1991;

V - 79.528, de 13 de abril de 1977, constante do anexo ao Decreto de 10 de maio de 1991; Revogado pelo Decreto nº 2.115, de 8.1.1997

VI - 74.619, de 26 de setembro de 1974, e 98.648, de 20 de dezembro de 1989, constantes do anexo ao Decreto de 5 de setembro de 1991.

Art. 2º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de novembro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho

PROJETO DE LEI N.º 224, DE 2011 (Do Sr. Sandes Júnior)

Revoga disposição da Lei nº 9.514, de 1997.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-7497/2002

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei revoga disposição da Lei nº 9.514, de 1997, que permite seja o locatário despejado no prazo de trinta dias, nos casos em que o locador deixe de pagar o financiamento do imóvel.

Art. 2º Fica revogado o parágrafo 7º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 1997.

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

JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei que ora apresento à consideração desta Casa visa a retirar do ordenamento jurídico brasileiro uma norma iníqua que passou a vigorar.

Ocorre que a Lei nº 10.931, de agosto deste ano, acrescentou parágrafo ao artigo da Lei nº 9.514, de 1997, garantindo aos bancos o direito de despejarem o inquilino, no prazo de 30 dias, nos casos em que o proprietário venha a se tornar inadimplente quanto ao contrato de financiamento do imóvel.

É injusto que isso venha a atingir o inquilino ainda durante a vigência por prazo determinado do contrato de locação. O justo é que o despejo do inquilino, neste caso, obedeça as normas da legislação comum.

Sendo assim, conto com o apoio de meus Pares, no sentido de aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 8 de fevereiro de 2011.

Deputado SANDES JUNIOR

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

.....

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.817, DE 2011

(Do Sr. Ronaldo Fonseca)

Dispõe sobre prazos e procedimentos na quitação de financiamento imobiliário.

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL 7497/2002.

APRECIACÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Este projeto de lei dispõe sobre prazos e procedimentos a serem observados quando da quitação de financiamento imobiliário.

Art. 2º O art. 36 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 36.

Parágrafo único. Quitado o saldo devedor, ou a última prestação devida nos contratos com previsão de Fundo de Compensação de Variações Salariais:

I - a instituição financiadora emitirá notificação dessa circunstância para o Cartório de Registro de Imóveis competente, a ser entregue ao adquirente do imóvel imediatamente após a quitação;

II – providenciado o recolhimento dos emolumentos devidos ao Oficial do serviço notarial extrajudicial, com a finalidade de exclusão da inscrição de ônus junto ao registro do imóvel, o adquirente entregará o comprovante à instituição financeira, que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para proceder à baixa do contrato de financiamento em seu sistema.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 60-A:

“Art. 60-A. Quitado o saldo devedor, ou a última prestação devida nos contratos com previsão de Fundo de Compensação de Variações Salariais:

I - a instituição financiadora emitirá notificação dessa circunstância para o Cartório de Registro de Imóveis competente, a ser entregue ao adquirente do imóvel imediatamente após a quitação;

II – providenciado o recolhimento dos emolumentos devidos ao Oficial do serviço notarial extrajudicial, com a finalidade de exclusão da inscrição de ônus junto ao registro do imóvel, o adquirente entregará o comprovante à instituição financeira, que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para proceder à baixa do contrato de financiamento em seu sistema.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

É inadmissível a demora que se verifica na baixa de registros e contratos de financiamentos imobiliários pelas instituições do sistema financeiro nacional.

Muitas vezes se constata que, mesmo após a quitação do saldo devedor, ou da última prestação devida - nos casos em que o contrato prevê a aplicação do Fundo de Compensação das Variações Salariais para resolver o saldo remanescente -, a instituição financeira continua procedendo a débitos na conta-corrente do adquirente do imóvel, ou não fornece o documento hábil para que ele possa proceder à exclusão do ônus incidente sobre o bem (em geral, a hipoteca

constituída em garantia da operação).

Outro problema grave é a demora para que o adquirente tenha condições de alienar seu imóvel a terceiros, trocá-lo ou dá-lo como parte do pagamento de outro, mais novo ou maior, o que acaba prejudicando a própria dinâmica da economia do setor imobiliário.

Para contribuir para a solução de tais problemas, oferecemos esta iniciativa, que introduz disposições específicas sobre prazos e procedimentos, nas disposições gerais da leis que regulam os financiamentos imobiliários em geral e as operações no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, em particular.

Submetemos o projeto de lei à apreciação de nossos nobres Pares, contando com o distinto apoio de todos para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 30 de novembro de 2011.

Deputado Ronaldo Fonseca

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

**CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

.....

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.

Art. 37. Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

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

.....

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

.....

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbum ad verbum*, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966\)](#)

§ 6º Os contratos de que trata o parágrafo anterior serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966\)](#)

§ 7º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual. [\(Parágrafo](#)

acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966)

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 3.140, DE 2021

(Do Sr. Luiz Nishimori)

Altera o art. 25 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências."

DESPACHO:
APENSE-SE AO PL-2817/2011.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado **Luiz Nishimori**

Apresentação: 14/09/2021 14:46 - Mesa

PL n.3140/2021

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. LUIZ NISHIMORI)

Altera o art. 25 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. “

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o reconhecimento de firma no termo de quitação da alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 2º O art. 25 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25.

.....

§ 4º O reconhecimento de firma no termo de quitação a que se refere o § 2º será feito por semelhança (NR).”

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



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luiz Nishimori
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215153657100>



JUSTIFICAÇÃO

Nos termos do art. 25 da lei que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, com o pagamento da dívida e seus encargos resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel.

Assim, no prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário deverá fornecer o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste.

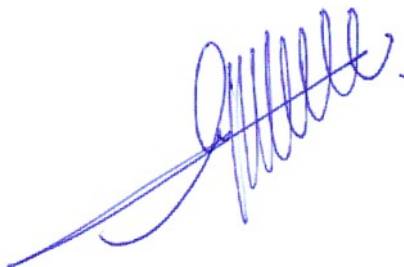
Ocorre que, em muitas praças, ainda se exige o reconhecimento da firma do gerente da instituição financeira por autenticidade, ou seja, o gerente deve comparecer pessoalmente ao cartório para fazê-lo.

Com este projeto de lei, garantimos que o reconhecimento possa ser feito por semelhança, em que o notário verifica a autoria do documento com os registros arquivados em seu banco de dados.

Trata-se de medida desburocratizante e que tornará mais ágil o procedimento, em benefício do cidadão.

Por essa razão, rogamos aos ilustres Pares apoio para esta proposição.

Sala das Sessões, em 09 de junho de 2021.



Deputado LUIZ NISHIMORI



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luiz Nishimori
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215153657100>



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 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

.....

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

§ 3º *[\(Revogado pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)*

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). *[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)*

§ 3º-B. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 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, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)*](#)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. [*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

.....

FIM DO DOCUMENTO
