



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

Veda a capitalização de juros nos contratos de financiamento habitacional; PARECERES DADOS AO PL 7497/2002 E CONSIDERADOS VÁLIDOS PARA O PL 5779/2009, NOS TERMOS DO § 2º DO ART 105 DO RICD.

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 7497/2002 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE O PL 5779/2009 DO PL 7497/2002, PERMANECENDO A MATÉRIA DISTRIBUÍDA ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

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

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD),

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 224/11, 2817/11 e 3140/21

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano - PL 7497/02:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

IV - Na Comissão de Finanças e Tributação - PL 7497/02:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

(*) Atualizado em 14/02/23, em razão de novo despacho. Apensados (3)

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. E 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.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 7497/2002 nos termos do art. 105 do RICD, desaparece-se do PL 7497/2002 o PL 224/2011 e o PL 2817/2011, e, em seguida, apense-os ao PL 5779/2009.

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

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 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.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 7497/2002 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se do PL 7497/2002 o PL 224/2011 e o PL 2817/2011, e, em seguida, apense-os ao PL 5779/2009.

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

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 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.

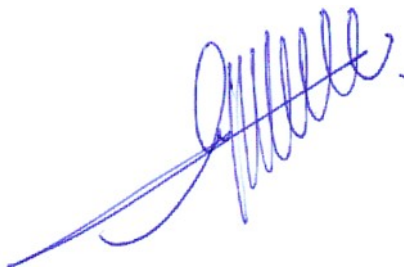
Ocorre que, em muitas praças, ainda se exige o reconhecimento da firma do gerente da instituição financeira por autenticidade, ou seja, o gerente deve comparecer pessoalmente ao cartório para fazê-lo.

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



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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

.....

.....

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:

Zezéu Ribeiro - Presidente, Angela Amin e Luiz Carlos Busato - Vice-Presidentes, Ademir Camilo, Chico Abreu, Eliene Lima, Fernando Chucre, Jackson Barreto, José Airton 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

FIM DO DOCUMENTO
