



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 1.716, DE 2003** **(Do Sr. Carlos Nader)**

Estabelece alienação de bens imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, e dá outras providências; PARECER DADO AO PL 728/1991 E CONSIDERADO VÁLIDO PARA O PL 1716/2003, NOS TERMOS DO § 2º DO ART 105 DO RICD.

NOVO DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 4101/1989 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE O PL 1716/2003 DO PL 4101/1989, PERMANECENDO A MATÉRIA DISTRIBUÍDA ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

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

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

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior - PL 4101/89:

- Parecer do relator
- Parecer reformulado
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Finanças e Tributação - PL 4101/89:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

IV - Projetos apensados: 4991/16 e 5264/16

(*) Atualizado em 24/02/23, em razão de novo despacho. Apensados (2)

Projeto de Lei nº de 2003
(Do Sr. CARLOS NADER)

“Estabelece alienação de bens imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, e dá outras providências”.

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O mutuário do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) poderá transferir o seu contrato de financiamento, sem que se alterem, para o novo adquirente, as condições do contrato transferido.

Art.2º A cobrança de crédito hipotecário, efetuado pelo Sistema Financeiro de Habitação, se fará de acordo com o Código de Processo Civil.

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

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

JUSTIFICATIVA

A presente proposição tem por objetivo restabelecer o direito de transferir o mutuário do Sistema Financeiro de Habitação o seu contrato de financiamento sem que se alterem, as condições contratuais originais. Como se sabe, atualmente, ao transferir o contrato de financiamento do SFH para terceiro alterem-se as condições do contrato de modo a onerar o terceiro adquirente, tornando assim desinteressante o negócio.


Com isso, prejudicam-se todas as partes: o mutuário original, que se vê impedido de transferir um contrato que não mais lhe interessa; o terceiro que tenciona assumir o mútuo, pois as novas condições lhe tornam inacessível aquisição; e o agente do Sistema de Habitação, que se vê impedido de solucionar um problema que pode ser de inadimplência da parte do primeiro mutuário.

Diante do exposto peço a aprovação da presente medida aos Ilustres Colegas.


Sala das Sessão, em de de 2003.

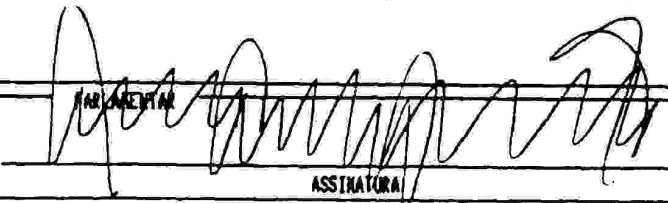
Deputado CARLOS NADER
PFL-RJ

197

EMENDA Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">01 / 93</div>	
PROJETO DE LEI Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">4101 / 89</div>	CLASSIFICAÇÃO <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <input type="checkbox"/> AGLUTINATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA </div>
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
DEPUTADO JOSÉ LUIZ CLEROT	AUTOR
PARTIDO PMDB	UF PB
PÁGINA 1 / 1	
TEXTO/JUSTIFICATIVA	
<p style="text-align: center;">PROJETO DE LEI DA Nº 4.101, DE 1989. (DO SR. PAULO PAIM)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">EMENTA: "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">EMENDA</p> <p style="text-align: center;">§ 5º do artigo 4º - Suprima-se este dispositivo:</p> <p style="text-align: center;">JUSTIFICATIVA</p> <p>1. A lei previu soluções simples, para o funcionamento do SFH, para que se possa alcançar os objetivos a que visa.</p> <p>Adotar soluções formulistas apenas ampliará os problemas.</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">17/ 05/ 93</div> <small>DATA</small>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  <small>ASSINATURA</small> </div>

198

EMENDA Nº	
02 / 93	
PROJETO DE LEI Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">4101 / 89</div>	CLASSIFICAÇÃO <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> AGLUTINATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
DEPUTADO JOSÉ LUIZ CLEROT	PARTIDO PMDB Nº PB PÁGINA 1 / 1
TEXTO/JUSTIFICATIVA	
<p style="text-align: center;">PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989. (DO SR. PAULO PAIM)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">EMENTA: "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">EMENDA</p> <p style="text-align: center;">Artigo 4º - Suprima-se este dispositivo:</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">JUSTIFICATIVA</p> <p>1. Possibilitar a suspensão do pagamento de prestações equivale a aceitar a falta de retorno do valor financiado, que poderá ocorrer, de acordo com o dispositivo, em até 12 (doze) meses.</p> <p>Com isso, impedir-se-á o reinvestimento do capital, em prejuízo evidente de novos financiamentos no setor habitacional, impedindo qualquer solução para a atual crise imobiliária brasileira.</p>	
17/05/93 <small>DATA</small>	 <small>ASSINATURA</small>

EMENDA Nº	
03 / 83	
PROJETO DE LEI Nº	CLASSIFICAÇÃO
4101 / 89	<input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> ASSEUTINATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
DEPUTADO JOSÉ LUIZ CLEROT	PARTIDO PMDB Nº PB PÁGINA 1 / 1
TEXTO/JUSTIFICATIVA	
<p style="text-align: center;">PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989. (DO SR. PAULO PAIM)</p> <p style="text-align: right;">EMENTA: "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."</p> <p style="text-align: center;">EMENDA</p> <p>Inciso III e § 4º do artigo 4º - Suprima-se estes dispositivos:</p> <p style="text-align: center;">JUSTIFICATIVA</p> <p>1. Os dispositivos, por serem genéricos, puderam acarretar grande inadimplência no Sistema Financeiro Habitacional, principalmente no atual estágio econômico, onde a recessão gerada pelo combate à inflação implica na queda do poder aquisitivo dos salários.</p> <p>2. É notória a existência de queda marcante do produto nacional, nos últimos dez anos. Essa queda significa empobrecimento de todos no país. A hipótese do projeto, segundo os critérios que sejam adotados caso a caso, poderá levar à cessação de todos os pagamentos, demolindo o SFH e prejudicando intensamente o esforço do país para ampliar o número de moradias.</p> <p>3. Permitir-se a suspensão de pagamento das prestações equivale a admitir a falta de retorno do capital investido.</p> <p>Com isso, irá ser agravada a atual crise habitacional, pela falta de reinvestimento destes recursos para novos empreendimentos.</p>	
17 / 05 / 93 DATA	 ASSINATURA

200

EMENDA Nº 04 / 93	
PROJETO DE LEI Nº 4101 / -89	CLASSIFICAÇÃO <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> ADITIVA DE <input type="checkbox"/> ABELATIVATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
DEPUTADO JOSÉ LUIZ CLEROT	AUTOR PARTIDO PMDB UF PB PÁGINA 1 / 1

TEXTO/JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 4.101, DE 1989.
(DO SR. PAULO PAIM)

EMENTA: "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

EMENDA

Inciso II do artigo 4º - Suprima-se estes dispositivos:

JUSTIFICATIVA

1. Não haverá como controlar o estado de desemprego do mutuário.

A economia informal abrange hoje grande parcela da população ativa do País, sendo impossível apurar-se a inexistência de vínculo empregatício do mutuário, diante da frequência com que se omite registro da relação de trabalho.

2. Não haverá como tomar conhecimento da retomada de emprego pelo mutuário. Aquele que solicitar a suspensão do pagamento por motivo de desemprego, muitas vezes não se sentirá obrigado a denunciar, posteriormente, o novo emprego.

Até porque sequer existe no Projeto tal obrigação, ou previsão de sanção, no caso de falta de comunicação de novo emprego.

17 / 05 / 93
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 4.101/89

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11.05.93, por 5 sessões. Esgotado o prazo, foram recebidas 4 emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 19 de maio de 1993

ESTEVAM DOS SANTOS SILVA
Secretário

EMENDA Nº

01 / 97

PROJETO DE LEI Nº

4101 / 89

CLASSIFICAÇÃO

☐ SUPRESSIVA☐ SUBSTITUTIVA☐ ADITIVA DE☐ AGLOMERATIVA☐ MODIFICATIVA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

DEPUTADO JÚLIO REDECKER

AUTOR

PARTIDO
PPBUF
RSPÁGINA
01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989
(DO SR. PAULO PAIM)

EMENTA:

"Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

202


EMENDA

Artigo 4º - Suprima-se este dispositivo.

JUSTIFICATIVA

1. Possibilitar a suspensão do pagamento de prestações equivale a aceitar a falta de retorno do valor financiado, que poderá ocorrer, de acordo com o dispositivo, em até 12 (doze) meses.

Com isso, impedir-se-á o reinvestimento do capital, em prejuízo evidente de novos financiamentos no setor habitacional, impedindo qualquer solução para a atual crise imobiliária brasileira.

02 / 04 / 97	PARLAMENTAR	
DATA		ASSINATURA

EMENDA Nº	
02 / 97	
CLASSIFICAÇÃO	
PROJETO DE LEI Nº	
4101 / 89	
<input type="checkbox"/> SUPRESSIVA	<input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA
<input type="checkbox"/> AGLOMERATIVA	<input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
<input type="checkbox"/> ADITIVA DE	
COMISSÃO DE	DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
DEPUTADO	JÚLIO REDECKER
AUTOR	
PARTIDO	PPB
UF	RS
PÁGINA	01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989
(DO SR. PAULO PAIM)

EMENTA:

"Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

EMENDA

Suprima-se o inciso III e o § 4º do artigo 4º.

JUSTIFICATIVA

1. Os dispositivos, por serem genéricos, podem acarretar grande inadimplência no sistema Financeiro Habitacional, principalmente no atual estágio econômico, onde a recessão gerada pelo combate à inflação implica na queda do poder aquisitivo dos salários.

2. É notória a existência de queda marcante do produto nacional, nos últimos dez anos. Essa queda significa empobrecimento de todos no país. A hipótese do projeto, segundo os critérios que sejam adotados caso a caso, poderá levar à cessação de todos os pagamentos, demolindo o SFH e prejudicando intensamente o esforço do país para ampliar o número de moradias.

3. Permitir-se a suspensão de pagamento das prestações equivale a admitir a falta de retorno do capital investido.

Com isso, irá ser agravada a atual crise habitacional, pela falta de reinvestimento destes recursos para novos empreendimentos.

02 / 04 / 97

DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

204

EMENDA Nº	
03/97	
PROJETO DE LEI Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">4101 / 89</div>	CLASSIFICAÇÃO <input type="checkbox"/> SUPRESSIVA <input type="checkbox"/> SUBSTITUTIVA <input type="checkbox"/> MOTIVA DE <input type="checkbox"/> ADJUTIVATIVA <input type="checkbox"/> MODIFICATIVA
ASSUNTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR	
DEPUTADO JÚLIO REDECKER	AUTOR
PARTIDO PPB	UF RS
PÁGINA 01 / 01	

TEXTO/JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989
(DO SR. PAULO PAIM)

EMENTA: "Dispõe sobre a transferência de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências."

EMENDA

Suprima-se o inciso II do artigo 4º.

JUSTIFICATIVA

1. Não haverá como controlar o estado de desemprego do mutuário.

A economia informal abrange hoje grande parcela da população ativa do País, sendo impossível apurar-se a inexistência de vínculo empregatício do mutuário, diante da frequência com que se omite registro da relação de trabalho.

2. Não haverá como tomar conhecimento da retomada de emprego pelo mutuário. aquele que solicitar a suspensão do pagamento por motivo de desemprego, muitas vezes não se sentirá obrigado a denunciar, posteriormente, o novo emprego.

205

Até porque sequer existe no Projeto tal obrigação, ou previsão de sanção, no caso de falta de comunicação de novo emprego.

02 / 04 / 97

DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS****PROJETO DE LEI Nº 4.101/89**

Nos termos do art. 119, caput, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 24.03.97 por cinco sessões. Esgotado o prazo, foram apresentadas 3 (três) emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 03 de abril de 1997


RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA
Secretário

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR**I - Relatório**

O Projeto de Lei nº 4.101/89 pretende assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a possibilidade de transferência mediante simples substituição do devedor nos contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), mantendo-se as condições e os encargos contratuais. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de 6 meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante o pagamento do montante equivalente à multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vencidos do contrato.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de 6 prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária e desemprego, com a correspondente prorrogação do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Este direito poderá ser utilizado pelo mesmo mutuário mais de uma vez, desde que o prazo total de prorrogação não exceda 24 meses.

Dispõe que a execução das dívidas para com o SFH rege-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, que o bem passível de penhora é o imóvel financiado e que, executado judicialmente o bem, extingue-se a obrigação do mutuário.

Em 1993, a proposta *in casu* foi anexada ao PL 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviada para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional.

Depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomençar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.

Nessa nova fase de tramitação, o projeto foi distribuído a esta Comissão, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, tendo recebido a apensação de outras 36 proposições, praticamente todas também oriundas da Comissão Especial, das quais faremos um breve resumo a seguir.

01- PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

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

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

02- PROJETO DE LEI Nº 5.089, DE 1990

Do Sr. Geraldo Alckmin Filho

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

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

03- PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990

Do Sr. Paulo Paim

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

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

04- PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990

Do Sr. Haroldo Lima

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

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do PIS - Programa de Integração Social - e do PASEP - Programa de Formação do Patrimônio do Servidor

Público - para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.

05- PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991

Da Sra. Cidinha Campos

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

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária no âmbito do SFH, definindo que as cobranças de créditos do SFH sejam executadas conforme a Lei 5.741/71 ou na forma do Código Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

06- PROJETO DE LEI Nº 3.606, DE 1993

Do Sr. Dércio Knop

Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação aos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.

07- PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991

Do Sr. José Carlos Coutinho

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

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas. Os mesmos agentes serão solidários, ainda, nas exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

08- PROJETO DE LEI Nº 2.152, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

09- PROJETO DE LEI Nº 728, DE 1991

Do Sr. Mendes Botelho

Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, mensalmente, o valor do seu saldo devedor.

10- PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991

Do Sr. Luiz Henrique

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

Estabelece que o mutuário do SFH, comprovadamente desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

11- PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992

Do Sr. José Genoíno

Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.

Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

12- PROJETO DE LEI Nº 742, DE 1991

Do Sr. Tuga Angerami

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

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13/03/90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

13- PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

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

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91.

14- PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

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

Idêntico ao anterior.

15- PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991

Do Sr. Costa Ferreira

Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei 8.177/91, revogando o art. 18, *caput* e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

16- PROJETO DE LEI Nº 1.102, DE 1991

Do Sr. Flávio Derzi

Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será repactuado com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

17- PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a interveniência do agente financeiro.

18- PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992

Do Sr. Nilton Baiano

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRFs).

19- PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991

Do Sr. Geraldo Alckmin

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para o FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito especial. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

20- PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação, os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

21- PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992

Do Sr. Paulo Paim

Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

22- PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992

Do Sr. José Genoíno

Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário.

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

23- PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991

Do Sr. Vladimir Palmeira

Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

24- PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário.

25- PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, hotéis e clubes privados.

26- PROJETO DE LEI Nº 2.105, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

27- PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992

Do Sr. Walter Nory

Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.

28- PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992

Do Sr. Jurandyr Paixão

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

Acrescenta um § 4º ao art. 23 da Lei 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

29- PROJETO DE LEI Nº 2.799, DE 1992

Do Sr. Victor Faccioni

Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991 (sic), limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o *caput* do art. 24 da Lei 8.177/91 passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

30- PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992

Do Sr. José Luiz Maia

Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

31- PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992

Do Sr. Odelmo Leão

Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.

Prevê a repactuação, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimos. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da repactuação serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

32- PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992

Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara

Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m², não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

33- PROJETO DE LEI Nº 3.562, DE 1993

Do Sr. Paulo Ramos

Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.

Define requisitos para que o proprietário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da

instituição financiadora, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis financiados pelo SFH efetuadas sem a interveniência do agente financeiro, propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado. Finalmente, restaura dispositivos de textos legais anteriores, consoantes com os princípios adotados, revogando expressamente outros e remetendo ao Banco Central a competência para baixar as instruções pertinentes.

34- PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993

Do Sr. Mário Chermont

Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei 8.004/90.

35- PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995

Do Sr. Ivo Mainardi

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo novo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na seqüência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivo da lei em questão.

36- PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997

Do Sr. Augusto Carvalho

Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa do Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT - e dá outras providências.

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

Nesta Comissão, foram recebidas três emendas à proposição principal, todas elas de autoria do ilustre Deputado Júlio Redecker, que questionam a possibilidade de suspensão de pagamento dos compromissos contraídos no âmbito do SFH, em virtude de desemprego, invalidez temporária ou redução de renda, sob o argumento de que tal benefício inviabilizaria totalmente o sistema.

É o Relatório.

II - Voto do Relator

O PL 4.101/89 preocupa-se com um problema que, passados oito anos, ainda não perdeu a atualidade: a possibilidade de transferência de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, com a manutenção, para o novo mutuário, das condições e encargos do contrato original.

Durante anos, as exigências para a efetivação de transferências de imóveis financiados pelo SFH significavam, na prática, a contratação, pelo novo mutuário, de um outro financiamento, com a assunção do saldo devedor contábil pelo novo mutuário, segundo os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. Isto implicava a revisão das prestações, que invariavelmente tinham seus valores majorados. Para driblar tais exigências os mutuários recorreram à fraude, realizando transferências sem o conhecimento do agente financeiro, por meio dos chamados "contratos de gaveta". Sem qualquer validade jurídica, esses contratos funcionavam como uma promessa de compra e venda, uma vez que a transação só se concretizaria oficialmente após a quitação do imóvel.

No início desta década, a Lei 8.004/90 passou a admitir a transferência mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o contrato enquadre-se em certos limites de valor ali estabelecidos. Para contratos firmados até

28 de fevereiro de 1986 e não enquadrados nos limites de valor referidos, é permitida a transferência do financiamento mediante a assunção, pelo novo mutuário, de apenas metade do saldo devedor contábil do contrato original, com a revisão das condições e encargos de acordo com os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. A mesma lei prevê a possibilidade de liquidação antecipada da dívida, também para contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, mediante o pagamento de metade do saldo devedor contábil do financiamento.

Além do PL 4.101/89, outras sete proposições entre as apensadas - PL 5.089/90, PL 287/91, PL 1.126/91, PL 2.534/92, PL 3.562/93, PL 4.024/93 e PL 756/95 - preocupam-se com a transferência dos contratos de financiamento habitacionais e estão centradas na eliminação dos limites colocados pela Lei 8.004/90. Deve ser mencionado, ainda, o PL 2.878/91 que, a par de critérios sobre reajuste de prestações no âmbito do SFH, dispõe sobre a transferência dos contratos de financiamento.

O PL 756/95, em particular, tem um escopo amplo, alterando diversos dispositivos da citada lei, e prevendo, por exemplo, a liquidação antecipada de forma geral, inclusive com desconto de 50% do valor do saldo devedor do contrato, nos casos em que o mutuário do SFH já tiver amortizado mais da metade das prestações originalmente contratadas. Deve-se tomar com cautela as propostas que disponham sobre descontos e facilidades para liquidação antecipada impostas sem diferenciar as diversas situações contratuais que ocorrem no âmbito do SFH.

A Medida Provisória 1.520, que trata da novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS -, prevê alterações na Lei 8.004/90 visando aos mesmos objetivos das proposições acima referidas, qual seja, a extensão a todos os contratos da possibilidade de transferência do financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. As disposições da MP, no entanto, carecem de estabilidade jurídica.

Outro ponto tratado pela MP diz respeito à ampliação da possibilidade de liquidação antecipada dos débitos. A regra anterior, estatuida pela Lei 8.004/90, permitia a liquidação antecipada, com desconto de 50% sobre o total do saldo devedor, para os financiamentos com cláusula de cobertura pelo FCVS, contratados até fevereiro de 1986. Pela novo texto, os mutuários com contratos firmados a partir de março de 1986 até dezembro de 1988 podem liquidar antecipadamente seu débito, pelo valor correspondente a 60% do saldo devedor, enquanto que os contratos firmados entre janeiro de 1987 e março de 1990 podem ser liquidados antecipadamente por meio do pagamento de valor equivalente a 70% do saldo devedor. Em todos os casos, é necessário que os contratos tenham cláusula de cobertura pelo FCVS.

Esta matéria está incluída no próprio PL 4.101/89, que prevê a possibilidade de liquidação antecipada de qualquer contrato firmado no âmbito do SFH, mediante o pagamento de montante correspondente à multiplicação do valor da prestação em curso pelo número de prestações vincendas.

A liquidação antecipada também é objeto do PL 728/91 e do PL 1.102/91. Em nossa opinião, entretanto, estas proposições tratam o assunto de forma equivocada. No primeiro caso, pretende-se a antecipação do vencimento dos contratos mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, sendo o saldo devedor quitado em até 120 meses, de acordo com a capacidade financeira do mutuário. Em princípio, não se apresentam vantagens significativas na fixação do prazo de 120 meses. Para os contratos antigos, a liquidação antecipada nos termos da MP 1.520 parece mais vantajosa para os mutuários. Para os contratos recentes, com as prestações em valores atualizados, a medida provavelmente não será atrativa. Ressalte-se que, atualmente, medida administrativa da CEF já permite a amortização do saldo devedor com redução do prazo do financiamento, o que pode ser feito a qualquer tempo, a partir do limite de 10% do total do saldo

Já o PL 1.102/91 visa a permitir a novação dos contratos firmados até fevereiro de 1986, mediante pagamento de montante entre 25% e 50% do saldo devedor, com o abatimento do dobro do valor do pagamento efetuado e a renegociação do saldo restante. O benefício da quitação antecipada reside no fato de que os contratos antigos, fortemente subsidiados, muitas vezes para mutuários que não necessitam destes subsídios, possuem prestações com valores tão reduzidos que não cobrem sequer o custo administrativo da operação. Antecipar apenas uma parcela, gozando o mutuário de um desconto equivalente ao montante pago, não logra a redução dos custos administrativos e, portanto, carece de mérito.

Um aspecto relevante do PL 4.101/89 diz respeito à possibilidade de suspensão das prestações de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, nos casos de desemprego e invalidez temporária do mutuário. Esta preocupação, também presente em alguns dos projetos apensados - PL 737/91, PL 2.976/92 e PL 3.431/97 -, constitui medida importante para a segurança do mutuário num momento em que este encontra-se fragilizado economicamente. Entendemos que a idéia deve prosperar, desde que sejam estabelecidas condições para a suspensão e a retomada dos pagamentos, de forma a evitar problemas para o equilíbrio do sistema.

O PL 4.101/89 procura, ainda, impedir a liquidação extrajudicial dos contratos do SFH, ao determinar que a execução das dívidas no âmbito do sistema deverá ser regida exclusivamente pelos dispositivos do Código Civil. Este é o objetivo perseguido, também, pelo PL 386/91 e pelo PL 3.606/93. Entendemos que tal medida não merece ser acatada, visto que a liquidação extrajudicial dá agilidade para a solução dos créditos, proporcionando segurança aos recursos do sistema, constituídos, essencialmente, do FGTS e das cadernetas de poupança.

Após efetuar uma análise criteriosa das proposições relatadas, entendemos por bem oferecer à apreciação da Comissão um Substitutivo que procurasse abranger os pontos positivos dos projetos de lei mencionados. Este Substitutivo, que utiliza subsídios da MP 1.520, pretende disciplinar a transferência de financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, e a possibilidade de quitação antecipada. Busca, outrossim, definir critérios para a suspensão temporária do pagamento de prestações de financiamentos contratados no âmbito do SFH.

Com o intuito de permitir ao mutuário um melhor controle sobre a evolução do seu contrato, acatamos dispositivo do PL 1.309/91 que determina a obrigatoriedade dos agentes financeiros informarem, desde que solicitados pelos mutuários, a metodologia do cálculo de reajuste das prestações e do saldo devedor dos contratos.

O Substitutivo também inclui dispositivo no sentido de determinar a responsabilidade solidária do agente financeiro e do construtor pela segurança e solidez das obras, nos moldes do PL 420/91. Entendemos que, se responsabilizado solidariamente, o agente financeiro atuará mais efetivamente na fiscalização, seja do projeto, seja da execução da obra, com vantagens evidentes em relação à qualidade das construções realizadas com recursos do SFH. Estas vantagens atingem não apenas os compradores dos imóveis, mas o próprio sistema, visto que os imóveis constituem, via de regra, a garantia dos empréstimos.

De escopo similar, o PL 2.152/91 dispõe sobre a responsabilidade das construtoras por atraso no cronograma da obra e por erros na construção, além de pretender fixar parâmetros para o projeto arquitetônico. Entendemos que a proposta não tem por que prosperar, visto que a responsabilidade e respectiva penalidade por atraso na entrega da obra são previstas nos contratos, enquanto que a responsabilidade das construtoras por erros na construção já é disciplinada pela legislação vigente. Ao dispor sobre o projeto arquitetônico, a proposta avança em temas que são próprios de códigos de obras municipais.

Vários projetos de lei, entre os apensados, mostram a inquietação dos Parlamentares com a questão do reajuste das prestações dos financiamentos contratados no SFH. São eles o PL 5.237/90, PL 1.282/91 e PL 2.003/91. Embora louvável na sua intenção de proteger os mutuários contra aumentos abusivos, as referidas propostas implicam em comprometimento do equilíbrio do FGTS. Em nosso ponto de vista, as propostas de reformulação do SFH devem cuidar para não estabelecer subsídios genéricos, aplicáveis a todos os contratos, opção que já se demonstrou danosa, especialmente para a classe de mais baixa renda, que tem diminuído o número de financiamentos à sua disposição. Ademais, ao propor a retomada do mecanismo da equivalência salarial e da cobertura dos resíduos contratuais pelo FCVS, retoma-se um modelo que já se mostrou problemático. Diante

da necessidade de saneamento da questão do FCVS, objeto da MP 1.520, as propostas parecem inaceitáveis.

A preocupação com as prestações também está presente no PL 2.977/92, que obriga a revisão dos contratos vinculados ao PES/CP por ocasião da aposentadoria do mutuário, e no PL 1.924/91, que faculta aos mutuários a opção pelo vencimento das prestações na data de percepção dos salários. No primeiro caso, parece-nos que a legislação em vigor já contempla o objetivo perseguido pelo projeto, bastando que o mutuário tome a iniciativa de requerer a revisão. No segundo caso, tememos que os benefícios da proposta não compensem os custos administrativos dela decorrentes. Lembramos que, para a grande maioria das categorias profissionais, não existe um dia específico para pagamento; há, sim, uma data-limite, o que pode dificultar a consecução do objetivo proposto.

Ainda sobre repactuação, o PL 2.105/91 fixa uma prazo para que sejam renegociadas, obrigatoriamente, todas as prestações em atraso no SFH. A este respeito, cumpre observar que a renegociação de contratos faz parte da administração bancária e deve ser uma disposição permanente e natural dos agentes financeiros, independente de imposições de qualquer ordem. Ao impor a renegociação de todos os contratos em atraso, sem levar em consideração questões relevantes como os motivos da inadimplência e a faixa de renda do mutuário, o projeto presta um desserviço ao setor habitacional, na medida em que uniformiza o tratamento de situações diversas.

Na mesma linha, o PL 3.320/92 estabelece a obrigatoriedade de repactuação para todos os contratos firmados a partir de janeiro de 1988. A proposta motiva-se em distorções de diversos empreendimentos financiados pelo SFH nos últimos anos, gerando algumas vezes prestações superiores à capacidade de pagamento de seus destinatários. Porém, tais distorções devem ser corrigidas caso a caso, analisando-se as condições dos mutuários, a possibilidade de assunção de parte da dívida por estados e municípios ou outros caminhos, sob pena de, se tentada uma solução genérica, única para todos os empreendimentos, criarem-se problemas para o equilíbrio financeiro do sistema.

Em face de distorções ocorridas na execução do PAIH, plano lançado no Governo Collor, o PL 3.340/92 propõe a revisão das prestações dos contratos firmados na esfera deste plano. Ainda que a motivação tenha mérito, não cabe a uma lei federal a determinação de valores relativos a prestações, nem tampouco a fixação de um critério uniforme para todos os casos.

Visando a facilitar a redução dos saldos devedores dos mutuários do SFH, o PL 6.038/90 prevê a possibilidade de utilização de recursos do PIS/PASEP para abatimento da dívida de financiamento contraído no âmbito do sistema, como já dispunha a legislação original destes programas. Atualmente, entretanto, o acolhimento da proposta viria a prejudicar o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT),

constituído pelos recursos oriundos das contribuições para o PIS/PASEP e destinado ao custeio do programa do seguro-desemprego e ao financiamento de programas de desenvolvimento econômico, por meio do BNDES.

O PL 742/91, por seu turno, busca corrigir distorções e explicitar omissões da Lei 8.177/91. Para tal, acaba por incorrer no mesmo problema que já motivou questionamento à referida lei, qual seja, retroagir para modificar contratos anteriores à sua vigência. Vale notar, a propósito, que os arts. 18, §§ 1º e 4º, 20, 21 e parágrafo único, 23 e parágrafos, e 24 e parágrafos da Lei 8.177/91 foram considerados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal, o que prejudica, por perda de oportunidade, as propostas voltadas a alterar estes dispositivos. Além disso, a proposição apresenta algumas contradições, como a determinação de que as prestações mensais devam cobrir pelo menos a parcela de juros, desde que não excedam o comprometimento de renda do mutuário, quando, por vezes, o que torna a prestação inferior à parcela dos juros é exatamente o mecanismo da equivalência salarial.

As distorções verificadas na Lei 8.177/91 motivaram a apresentação de algumas outras proposições, a saber, PL 895/91, PL 984/91, PL 994/91, PL 2.660/92 e PL 2.799/92. Como já foi dito, a eficácia destes dispositivos foi prejudicada diante da decisão do Supremo Tribunal Federal em Ação Direta de Inconstitucionalidade.

Impelido pela necessidade de provisão de recursos adicionais para equacionar os débitos do sistema para com o FCVS, o PL 2.641/92 determina o direcionamento, para este fundo, de uma parcela de 50% dos recursos líquidos oriundos da privatização de empresas estatais. Não obstante a relevância da proposta na ocasião de sua apresentação, entendemos que, atualmente, a questão está mais adequadamente resolvida com a novação da dívida trazida pela MP 1.520.

Há que se mencionar, ainda, o PL 1.941/92 e o PL 3.128/92 que tratam do objeto do contrato de financiamento, o primeiro proibindo a construção de imóveis de lazer com recursos do SFH e o segundo obrigando a construção de quadra esportiva nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

A proposta de proibição de financiamento de imóveis de lazer com recursos do SFH justifica-se pelo fato do sistema já ter financiado este tipo de empreendimento no passado, o que se revela danoso em vista da escassez de recursos disponíveis. O atendimento às necessidades de habitação não deve disputar espaço com o financiamento de hotéis e hospedarias, residências de veraneio e clubes ou centros recreativos privados. Vale notar que este tipo de financiamento já está vedado na legislação do FGTS, que apenas admite o financiamento da habitação e da infra-estrutura a ela inerente. Entendemos que, com o advento do Sistema Financeiro Imobiliário, que injetará novos recursos no mercado de imóveis, esta demanda específica estará atendida, liberando o SFH de pressões que outrora ocorriam.

Com relação à obrigatoriedade de construção de quadras esportivas em todos os conjuntos habitacionais, consideramos imprópria, num País de realidades regionais tão diferenciadas, a imposição genérica deste tipo de medida. O melhor caminho é a participação direta da população interessada na determinação das necessidades a serem atendidas, evitando desperdício de recursos com equipamentos não prioritários. Além disso, o texto remete a responsabilidade da manutenção para "o condomínio do conjunto habitacional", obrigando a constituição de tais condomínios, numa ingerência em assuntos que podem ser resolvidos pela comunidade envolvida.

Quanto às emendas, acreditamos que a suspensão do pagamento nos casos de desemprego e invalidez temporária pode ser feita, desde que sejam estabelecidas condições de controle e prazo máximo para o gozo do benefício. A redução de renda deve ser solucionada por meio de outros mecanismos, como a repactuação.

Diante do exposto, votamos pela aprovação do PL 4.101/89, nos termos do Substitutivo que ora apresentamos.

Em relação a cada uma das proposições apensadas, votamos:

- 01- PL 287/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 02- PL 5.089/90 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 03- PL 5.237/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 04- PL 6.038/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 05- PL 386/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 06- PL 3.606/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 07- PL 420/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 08- PL 2.152/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 09- PL 728/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 10- PL 737/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 11- PL 2.976/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 12- PL 742/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 13- PL 895/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 14- PL 984/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 15- PL 994/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 16- PL 1.102/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 17- PL 1.126/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 18- PL 2.534/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 19- PL 1.282/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 20- PL 2.003/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 21- PL 2.878/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 22- PL 2.977/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 23- PL 1.309/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 24- PL 1.924/91 - pela rejeição quanto ao mérito;

- 25- PL 1.941/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 26- PL 2.105/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 27- PL 2.641/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 28- PL 2.660/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 29- PL 2.799/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 30- PL 3.128/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 31- PL 3.320/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 32- PL 3.340/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 33- PL 3.562/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 34- PL 4.024/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 35- PL 756/95 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 36- PL 3.431/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo.

Em relação a cada uma das emendas oferecidas, votamos:

- Emenda 01/97 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 02/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- Emenda 03/97 - pela rejeição quanto ao mérito.

Sala da Comissão, em 14 de outubro de 1997.


Deputado VALDECI OLIVEIRA
Relator

1º SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.101, DE 1989

(e seus apensos)

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação", e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O parágrafo único do art. 1º e o art. 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º

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

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), a transferência dar-se-á mediante a simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria.

"§ 1º Nas transferências efetuadas com base neste artigo, deverão ser observadas as exigências legais e regulamentares cabíveis, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, e os seguintes requisitos:

"I - a atualização *pro rata die* do valor do encargo mensal para o novo mutuário, a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo, observando que:

"a) o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros;

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

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

"II - o recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento

contratual até a data da formalização da transferência, considerando-se as alterações ocorridas no saldo devedor neste período.

"§ 2º Aplicam-se as condições previstas neste artigo nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, desde que não enquadrados na Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

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

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

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

"c) localização do imóvel no domicílio do comprador."

Art. 2º Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas.

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

Art. 3º O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 60% (sessenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação.

Art. 4º Nos financiamentos contratados de 1º de março de 1986 até 14 de março de 1990, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação, nos termos do artigo anterior, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

Art. 5º As transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas sem a interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei.

Art. 6º Nos casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, assistirá ao mutuário do SFH o direito de suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 (doze) meses.

§ 1º Para se beneficiar do disposto no *caput* deste artigo, o mutuário deverá comprovar mensalmente a situação de desemprego ou invalidez junto à instituição financiadora, na forma do regulamento.

§ 2º Sem prejuízo das demais cominações legais, a fraude na comprovação da situação de desemprego ou invalidez prevista no parágrafo anterior sujeita o mutuário à reposição em pagamento único das prestações que ficaram indevidamente suspensas, sobre as quais incidirá atualização monetária, juros e multa nos termos contratuais.

§ 3º O benefício previsto neste artigo somente poderá ser concedido, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data em que se iniciou a situação de desemprego ou invalidez que deu origem à primeira suspensão.

§ 4º A suspensão do pagamento das prestações mensais na forma prevista por este artigo implicará a ampliação do prazo contratual, que será estendido em tantos meses quantas forem as prestações suspensas.

Art. 7º As instituições financiadoras ficam obrigadas a fornecer semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

Art. 8º A instituição financiadora responde solidariamente com o agente promotor e o construtor pela segurança e solidez das obras construídas com financiamento do SFH.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

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

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

Sala da Comissão, em 14 de outubro de 1997.


Deputado VALDECI OLIVEIRA
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 4.101/89

Nos termos do art. 119, caput, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 16.10.97, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao substitutivo.

Sala da Comissão, em 24 de outubro de 1997.


RONALDO DE OLIVEIRA NORONHA
Secretário

PARECER REFORMULADO

I - Relatório

O Projeto de Lei nº 4.101/89 pretende assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a possibilidade de transferência mediante simples substituição do devedor nos contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), mantendo-se as condições e os encargos contratuais. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de 6 meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante o pagamento do montante equivalente à multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vencidos do contrato.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de 6 prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária e desemprego, com a correspondente prorrogação do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Este direito poderá ser utilizado pelo mesmo mutuário mais de uma vez, desde que o prazo total de prorrogação não exceda 24 meses.

Dispõe que a execução das dívidas para com o SFH rege-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, que o bem passível de penhora é o imóvel financiado e que, executado judicialmente o bem, extingue-se a obrigação do mutuário.

Em 1993, a proposta *in casu* foi anexada ao PL 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviada para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional.

Depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomeçar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.

Nessa nova fase de tramitação, o projeto foi distribuído a esta Comissão, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, tendo recebido a apensação de outras 36 proposições, praticamente todas também oriundas da Comissão Especial, das quais faremos um breve resumo a seguir.

01- PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

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

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

02- PROJETO DE LEI Nº 5.089, DE 1990

Do Sr. Geraldo Alckmin Filho

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

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

03- PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990

Do Sr. Paulo Paim

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

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente

aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

04- PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990

Do Sr. Haroldo Lima

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

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do PIS - Programa de Integração Social - e do PASEP - Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público - para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.

05- PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991

Da Sra. Cidinha Campos

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

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária no âmbito do SFH, definindo que as cobranças de créditos do SFH sejam executadas conforme a Lei 5.741/71 ou na forma do Código Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

06- PROJETO DE LEI Nº 3.606, DE 1993

Do Sr. Dércio Knop

Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação aos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.

07- PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991

Do Sr. José Carlos Coutinho

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

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas. Os mesmos agentes serão solidários, ainda, nas exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

08- PROJETO DE LEI Nº 2.152, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

09- PROJETO DE LEI Nº 728, DE 1991

Do Sr. Mendes Botelho

Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, semestralmente, o valor do seu saldo devedor.

10- PROJETO DE LEI Nº 737, DE 1991

Do Sr. Luiz Henrique

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

Estabelece que o mutuário do SFH, comprovadamente desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

11- PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992

Do Sr. José Genoíno

Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.

Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

12- PROJETO DE LEI Nº 742, DE 1991

Do Sr. Tuga Angerami

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

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13/03/90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do

FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

13- PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

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

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91.

14- PROJETO DE LEI Nº 984, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

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

Idêntico ao anterior.

15- PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991

Do Sr. Costa Ferreira

Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei 8.177/91, revogando o art. 18, caput e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

16- PROJETO DE LEI Nº 1.102, DE 1991

Do Sr. Flávio Derzi

Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será repactuado com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

17- PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a interveniência do agente financeiro.

18- PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992

Do Sr. Nilton Baiano

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRFs).

19- PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991

Do Sr. Geraldo Alckmin

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas

pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para o FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito especial. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

20- PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação, os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

21- PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992

Do Sr. Paulo Paim

Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

22- PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992

Do Sr. José Genoíno

Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário.

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

23- PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991

Do Sr. Vladimir Palmeira

Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

24- PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário.

25- PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, hotéis e clubes privados.

26- PROJETO DE LEI Nº 2.105, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

27- PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992

Do Sr. Walter Nory

Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.

28- PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992

Do Sr. Jurandyr Paixão

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

Acrescenta um § 4º ao art. 23 da Lei 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

29- PROJETO DE LEI Nº 2.799, DE 1992

Do Sr. Victor Faccioni

Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991 (sic), limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o *caput* do art. 24 da Lei 8.177/91 passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

30- PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992

Do Sr. José Luiz Maia

Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

31- PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992

Do Sr. Odelmo Leão

Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.

Prevê a repactuação, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas

condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimos. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da repactuação serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

32- PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992

Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara

Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m², não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

33- PROJETO DE LEI Nº 3.562, DE 1993

Do Sr. Paulo Ramos

Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.

Define requisitos para que o mutuário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da instituição financiadora, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis

financiados pelo SFH efetuadas sem a interveniência do agente financeiro propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado. Finalmente, restaura dispositivos de textos legais anteriores, consoantes com os princípios adotados, revogando expressamente outros e remetendo ao Banco Central a competência para baixar as instruções pertinentes.

34- PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993

Do Sr. Mário Chermont

Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei 8.004/90.

35- PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995

Do Sr. Ivo Mainardi

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo novo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na sequência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivos da lei em questão.

36- PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997

Do Sr. Augusto Carvalho

Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa do

Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT - e dá outras providências.

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

Nesta Comissão, foram recebidas três emendas à proposição principal, todas elas de autoria do ilustre Deputado Júlio Redecker, que questionam a possibilidade de suspensão de pagamento dos compromissos contraídos no âmbito do SFH, em virtude de desemprego, invalidez temporária ou redução de renda, sob o argumento de que tal benefício inviabilizaria totalmente o sistema.

É o Relatório.

II - Voto do Relator

O PL 4.101/89 preocupa-se com um problema que, passados oito anos, ainda não perdeu a atualidade: a possibilidade de transferência de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, com a manutenção, para o novo mutuário, das condições e encargos do contrato original.

Durante anos, as exigências para a efetivação de transferências de imóveis financiados pelo SFH significavam, na prática, a contratação, pelo novo mutuário, de um outro financiamento, com a assunção do saldo devedor contábil pelo novo mutuário, segundo os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. Isto implicava a revisão das prestações, que invariavelmente tinham seus valores majorados. Para driblar tais exigências os mutuários recorreram à fraude, realizando transferências sem o conhecimento do agente financeiro, por meio dos chamados "contratos de gaveta". Sem qualquer validade jurídica, esses contratos funcionavam como uma promessa de compra e venda, uma vez que a transação só se concretizaria oficialmente após a quitação do imóvel.

No início desta década, a Lei 8.004/90 passou a admitir a transferência mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o contrato enquadre-se em certos limites de valor ali estabelecidos. Para contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986 e não enquadrados nos limites de valor referidos, é permitida a transferência do financiamento mediante a

assunção, pelo novo mutuário, de apenas metade do saldo devedor contábil do contrato original, com a revisão das condições e encargos de acordo com os requisitos legais e regulamentares vigentes no momento da transação. A mesma lei prevê a possibilidade de liquidação antecipada da dívida, também para contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, mediante o pagamento de metade do saldo devedor contábil do financiamento.

Além do PL 4.101/89, outras sete proposições entre as apensadas - PL 5.089/90, PL 287/91, PL 1.126/91, PL 2.534/92, PL 3.562/93, PL 4.024/93 e PL 756/95 - preocupam-se com a transferência dos contratos de financiamento habitacionais e estão centradas na eliminação dos limites colocados pela Lei 8.004/90. Deve ser mencionado, ainda, o PL 2.878/91 que, a par de critérios sobre reajuste de prestações no âmbito do SFH, dispõe sobre a transferência dos contratos de financiamento.

O PL 756/95, em particular, tem um escopo amplo, alterando diversos dispositivos da citada lei, e prevendo, por exemplo, a liquidação antecipada de forma geral, inclusive com desconto de 50% do valor do saldo devedor do contrato, nos casos em que o mutuário do SFH já tiver amortizado mais da metade das prestações originalmente contratadas. Deve-se tomar com cautela as propostas que disponham sobre descontos e facilidades para liquidação antecipada impostas sem diferenciar as diversas situações contratuais que ocorrem no âmbito do SFH.

A Medida Provisória 1.520, que trata da novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS -, prevê alterações na Lei 8.004/90 visando aos mesmos objetivos das proposições acima referidas, qual seja, a extensão a todos os contratos da possibilidade de transferência do financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. As disposições da MP, no entanto, carecem de estabilidade jurídica.

Outro ponto tratado pela MP diz respeito à ampliação da possibilidade de liquidação antecipada dos débitos. A regra anterior, estatuída pela Lei 8.004/90, permitia a liquidação antecipada, com desconto de 50% sobre o total do saldo devedor, para os financiamentos com cláusula de cobertura pelo FCVS, contratados até fevereiro de 1986. Pela novo texto, os mutuários com contratos firmados a partir de março de 1986 até dezembro de 1988 podem liquidar antecipadamente seu débito, pelo valor correspondente a 60% do saldo devedor, enquanto que os contratos firmados entre janeiro de 1987 e março de 1990 podem ser liquidados antecipadamente por meio do pagamento de valor equivalente a 70% do saldo devedor. Em todos os casos, é necessário que os contratos tenham cláusula de cobertura pelo FCVS.

Esta matéria está inclusa no próprio PL 4.101/89, que prevê a possibilidade de liquidação antecipada de qualquer contrato firmado no âmbito do SFH, mediante o pagamento de montante correspondente à multiplicação do valor da prestação em curso pelo número de prestações vincendas.

A liquidação antecipada também é objeto do PL 728/91 e do PL 1.102/91. Em nossa opinião, entretanto, estas proposições tratam o assunto de forma equivocada. No primeiro caso, pretende-se a antecipação do vencimento dos contratos mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, sendo o saldo devedor quitado em até 120 meses, de acordo com a capacidade financeira do mutuário. Em princípio, não se apresentam vantagens significativas na fixação do prazo de 120 meses. Para os contratos antigos, a liquidação antecipada nos termos da MP 1.520 parece mais vantajosa para os mutuários. Para os contratos recentes, com as prestações em valores atualizados, a medida provavelmente não será atrativa. Ressalte-se que, atualmente, medida administrativa da CEF já permite a amortização do saldo devedor com redução do prazo do financiamento, o que pode ser feito a qualquer tempo, a partir do limite de 10% do total do saldo

Já o PL 1.102/91 visa a permitir a novação dos contratos firmados até fevereiro de 1986, mediante pagamento de montante entre 25% e 50% do saldo devedor, com o abatimento do dobro do valor do pagamento efetuado e a renegociação do saldo restante. O benefício da quitação antecipada reside no fato de que os contratos antigos, fortemente subsidiados, muitas vezes para mutuários que não necessitam destes subsídios, possuem prestações com valores tão reduzidos que não cobrem sequer o custo administrativo da operação. Antecipar apenas uma parcela, gozando o mutuário de um desconto equivalente ao montante pago, não logra a redução dos custos administrativos e, portanto, carece de mérito.

Um aspecto relevante do PL 4.101/89 diz respeito à possibilidade de suspensão das prestações de contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, nos casos de desemprego e invalidez temporária do mutuário. Esta preocupação, também presente em alguns dos projetos apensados - PL 737/91, PL 2.976/92 e PL 3.431/97 -, constitui medida importante para a segurança do mutuário num momento em que este encontra-se fragilizado economicamente. Entendemos que a idéia deve prosperar, desde que sejam estabelecidas condições para a suspensão e a retomada dos pagamentos, de forma a evitar problemas para o equilíbrio do sistema.

O PL 4.101/89 procura, ainda, impedir a liquidação extrajudicial dos contratos do SFH, ao determinar que a execução das dívidas no âmbito do sistema deverá ser regida exclusivamente pelos dispositivos do

Código Civil. Este é o objetivo perseguido, também, pelo PL 386/91 e pelo PL 3.606/93. Entendemos que tal medida não merece ser acatada, visto que a liquidação extrajudicial dá agilidade para a solução dos créditos, proporcionando segurança aos recursos do sistema, constituídos, essencialmente, do FGTS e das cadernetas de poupança.

Após efetuar uma análise criteriosa das proposições relatadas, entendemos por bem oferecer à apreciação da Comissão um Substitutivo que procurasse abranger os pontos positivos dos projetos de lei mencionados.

Este Substitutivo, que utiliza subsídios da MP 1.520, pretende disciplinar a transferência de financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, e a possibilidade de quitação antecipada. Busca, outrossim, definir critérios para a suspensão temporária do pagamento de prestações de financiamentos contratados no âmbito do SFH.

Com o intuito de permitir ao mutuário um melhor controle sobre a evolução do seu contrato, acatamos dispositivo do PL 1.309/91 que determina a obrigatoriedade dos agentes financeiros informarem, desde que solicitados pelos mutuários, a metodologia do cálculo de reajuste das prestações e do saldo devedor dos contratos.

O Substitutivo também inclui dispositivo no sentido de determinar a responsabilidade solidária do agente financeiro e do construtor pela segurança e solidez das obras, nos moldes do PL 420/91. Entendemos que, se responsabilizado solidariamente, o agente financeiro atuará mais efetivamente na fiscalização, seja do projeto, seja da execução da obra, com vantagens evidentes em relação à qualidade das construções realizadas com recursos do SFH. Estas vantagens atingem não apenas os compradores dos imóveis, mas o próprio sistema, visto que os imóveis constituem, via de regra, a garantia dos empréstimos.

De escopo similar, o PL 2.152/91 dispõe sobre a responsabilidade das construtoras por atraso no cronograma da obra e por erros na construção, além de pretender fixar parâmetros para o projeto arquitetônico. Entendemos que a proposta não tem por que prosperar, visto que a responsabilidade e respectiva penalidade por atraso na entrega da obra são previstas nos contratos, enquanto que a responsabilidade das construtoras por erros na construção já é disciplinada pela legislação vigente. Ao dispor sobre o projeto arquitetônico, a proposta avança em temas que são próprios de códigos de obras municipais.

Vários projetos de lei, entre os apensados, mostram a inquietação dos Parlamentares com a questão do reajuste das prestações dos

financiamentos contratados no SFH. São eles o PL 5.237/90, PL 1.282/91 e PL 2.003/91. Embora louvável na sua intenção de proteger os mutuários contra aumentos abusivos, as referidas propostas implicam em comprometimento do equilíbrio do FGTS. Em nosso ponto de vista, as propostas de reformulação do SFH devem cuidar para não estabelecer subsídios genéricos, aplicáveis a todos os contratos, opção que já se demonstrou danosa, especialmente para a classe de mais baixa renda, que tem diminuído o número de financiamentos à sua disposição. Ademais, ao propor a retomada do mecanismo da equivalência salarial e da cobertura dos resíduos contratuais pelo FCVS, retoma-se um modelo que já se mostrou problemático. Diante da necessidade de saneamento da questão do FCVS, objeto da MP 1.520, as propostas parecem inaceitáveis.

A preocupação com as prestações também está presente no PL 2.977/92, que obriga a revisão dos contratos vinculados ao PES/CP por ocasião da aposentadoria do mutuário, e no PL 1.924/91, que faculta aos mutuários a opção pelo vencimento das prestações na data de percepção dos salários. No primeiro caso, parece-nos que a legislação em vigor já contempla o objetivo perseguido pelo projeto, bastando que o mutuário tome a iniciativa de requerer a revisão. No segundo caso, tememos que os benefícios da proposta não compensem os custos administrativos dela decorrentes. Lembramos que, para a grande maioria das categorias profissionais, não existe um dia específico para pagamento; há, sim, uma data-limite, o que pode dificultar a consecução do objetivo proposto.

Ainda sobre repactuação, o PL 2.105/91 fixa uma prazo para que sejam renegociadas, obrigatoriamente, todas as prestações em atraso no SFH. A este respeito, cumpre observar que a renegociação de contratos faz parte da administração bancária e deve ser uma disposição permanente e natural dos agentes financeiros, independente de imposições de qualquer ordem. Ao impor a renegociação de todos os contratos em atraso, sem levar em consideração questões relevantes como os motivos da inadimplência e a faixa de renda do mutuário, o projeto presta um desserviço ao setor habitacional, na medida em que uniformiza o tratamento de situações diversas.

Na mesma linha, o PL 3.320/92 estabelece a obrigatoriedade de repactuação para todos os contratos firmados a partir de janeiro de 1988. A proposta motiva-se em distorções de diversos empreendimentos financiados pelo SFH nos últimos anos, gerando algumas vezes prestações superiores à capacidade de pagamento de seus destinatários. Porém, tais distorções devem ser corrigidas caso a caso, analisando-se as condições dos mutuários, a possibilidade de assunção de parte da dívida por estados e municípios ou outros caminhos, sob pena de, se tentada uma solução genérica, única para

todos os empreendimentos, criarem-se problemas para o equilíbrio financeiro do sistema.

Em face de distorções ocorridas na execução do PAIH, plano lançado no Governo Collor, o PL 3.340/92 propõe a revisão das prestações dos contratos firmados na esfera deste plano. Ainda que a motivação tenha mérito, não cabe a uma lei federal a determinação de valores relativos a prestações, nem tampouco a fixação de um critério uniforme para todos os casos.

Visando a facilitar a redução dos saldos devedores dos mutuários do SFH, o PL 6.038/90 prevê a possibilidade de utilização de recursos do PIS/PASEP para abatimento da dívida de financiamento contraído no âmbito do sistema, como já dispunha a legislação original destes programas. Atualmente, entretanto, o acolhimento da proposta viria a prejudicar o Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), constituído pelos recursos oriundos das contribuições para o PIS/PASEP e destinado ao custeio do programa do seguro-desemprego e ao financiamento de programas de desenvolvimento econômico, por meio do BNDES.

O PL 742/91, por seu turno, busca corrigir distorções e explicitar omissões da Lei 8.177/91. Para tal, acaba por incorrer no mesmo problema que já motivou questionamento à referida lei, qual seja, retroagir para modificar contratos anteriores à sua vigência. Vale notar, a propósito, que os arts. 18, §§ 1º e 4º, 20, 21 e parágrafo único, 23 e parágrafos, e 24 e parágrafos da Lei 8.177/91 foram considerados inconstitucionais pelo Supremo Tribunal Federal, o que prejudica, por perda de oportunidade, as propostas voltadas a alterar estes dispositivos. Além disso, a proposição apresenta algumas contradições, como a determinação de que as prestações mensais devam cobrir pelo menos a parcela de juros, desde que não excedam o comprometimento de renda do mutuário, quando, por vezes, o que torna a prestação inferior à parcela dos juros é exatamente o mecanismo da equivalência salarial.

As distorções verificadas na Lei 8.177/91 motivaram a apresentação de algumas outras proposições, a saber, PL 895/91, PL 984/91, PL 994/91, PL 2.660/92 e PL 2.799/92. Como já foi dito, a eficácia destes dispositivos foi prejudicada diante da decisão do Supremo Tribunal Federal em Ação Direta de Inconstitucionalidade.

Impelido pela necessidade de provisão de recursos adicionais para equacionar os débitos do sistema para com o FCVS, o PL 2.641/92 determina o direcionamento, para este fundo, de uma parcela de 50% dos recursos líquidos oriundos da privatização de empresas estatais. Não obstante

a relevância da proposta na ocasião de sua apresentação, entendemos que, atualmente, a questão está mais adequadamente resolvida com a novação da dívida trazida pela MP 1.520.

Há que se mencionar, ainda, o PL 1.941/92 e o PL 3.128/92 que tratam do objeto do contrato de financiamento, o primeiro proibindo a construção de imóveis de lazer com recursos do SFH e o segundo obrigando a construção de quadra esportiva nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

A proposta de proibição de financiamento de imóveis de lazer com recursos do SFH justifica-se pelo fato do sistema já ter financiado este tipo de empreendimento no passado, o que se revela danoso em vista da escassez de recursos disponíveis. O atendimento às necessidades de habitação não deve disputar espaço com o financiamento de hotéis e hospedarias, residências de veraneio e clubes ou centros recreativos privados. Vale notar que este tipo de financiamento já está vedado na legislação do FGTS, que apenas admite o financiamento da habitação e da infra-estrutura a ela inerente. Entendemos que, com o advento do Sistema Financeiro Imobiliário, que injetará novos recursos no mercado de imóveis, esta demanda específica estará atendida, liberando o SFH de pressões que outrora ocorriam.

Com relação à obrigatoriedade de construção de quadras esportivas em todos os conjuntos habitacionais, consideramos imprópria, num País de realidades regionais tão diferenciadas, a imposição genérica deste tipo de medida. O melhor caminho é a participação direta da população interessada na determinação das necessidades a serem atendidas, evitando desperdício de recursos com equipamentos não prioritários. Além disso, o texto remete a responsabilidade da manutenção para "o condomínio do conjunto habitacional", obrigando a constituição de tais condomínios, numa ingerência em assuntos que podem ser resolvidos pela comunidade envolvida.

Quanto às emendas, acreditamos que a suspensão do pagamento nos casos de desemprego e invalidez temporária pode ser feita, desde que sejam estabelecidas condições de controle e prazo máximo para o gozo do benefício. A redução de renda deve ser solucionada por meio de outros mecanismos, como a repactuação.

Durante a discussão deste projeto, o ilustre Deputado Antônio Carlos Pannunzio trouxe à nossa análise trabalho elaborado por técnicos da CEF, que propõe alteração nos percentuais de desconto para a transferência ou liquidação antecipada dos contratos, de forma a que seja considerada a capacidade de amortização atual de cada tipo de contrato. Propõe, ainda, a

supressão do dispositivo que prevê a co-responsabilidade da instituição financeira pela garantia da qualidade e solidez da obra, sob o argumento de que uma obrigação desta natureza, além de onerosa, foge ao campo de atuação do agente financeiro.

Parece-nos que as sugestões apresentadas são pertinentes, razão pela qual resolvemos acatá-las, exceto no que diz respeito ao percentual de desconto para os contratos assinados entre 1º de janeiro de 1989 e 14 de março de 1990. Para tais contratos, não se fundamenta uma redução tão grande no percentual, uma vez que a própria MP 1.520 prevê um desconto de 30%.

Diante do exposto, votamos pela aprovação do PL 4.101/89, nos termos do Segundo Substitutivo que ora apresentamos.

Em relação a cada uma das proposições apensadas, votamos:

- 01- PL 287/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 02- PL 5.089/90 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 03- PL 5.237/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 04- PL 6.038/90 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 05- PL 386/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 06- PL 3.606/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 07- PL 420/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 08- PL 2.152/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 09- PL 728/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 10- PL 737/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 11- PL 2.976/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 12- PL 742/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 13- PL 895/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 14- PL 984/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 15- PL 994/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 16- PL 1.102/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 17- PL 1.126/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 18- PL 2.534/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 19- PL 1.282/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 20- PL 2.003/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 21- PL 2.878/92 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 22- PL 2.977/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 23- PL 1.309/91 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 24- PL 1.924/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 25- PL 1.941/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 26- PL 2.105/91 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 27- PL 2.641/92 - pela rejeição quanto ao mérito;

- 28- PL 2.660/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 29- PL 2.799/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 30- PL 3.128/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 31- PL 3.320/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 32- PL 3.340/92 - pela rejeição quanto ao mérito;
- 33- PL 3.562/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 34- PL 4.024/93 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 35- PL 756/95 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- 36- PL 3.431/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo.

Em relação a cada uma das emendas oferecidas, votamos:

- Emenda 01/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 02/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 03/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 04/93 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 01/97 - pela rejeição quanto ao mérito;
- Emenda 02/97 - pela aprovação na forma do Substitutivo;
- Emenda 03/97 - pela rejeição quanto ao mérito.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997.


Deputado VALDECI OLIVEIRA
Relator

700.999

2º SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O parágrafo único do art. 1º e o art. 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º

.....
"Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel

financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora."

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), a transferência dar-se-á mediante a simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria.

"§ 1º Nas transferências efetuadas com base neste artigo, deverão ser observadas as exigências legais e regulamentares cabíveis, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, e os seguintes requisitos:

"I - a atualização *pro rata die* do valor do encargo mensal para o novo mutuário, a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo, observando que:

"a) o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros;

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

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

"II - o recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo

devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência, considerando-se as alterações ocorridas no saldo devedor neste período.

"§ 2º Aplicam-se as condições previstas neste artigo nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, desde que não enquadrados na Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

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

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

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

"c) localização do imóvel no domicílio do comprador."

Art. 2º Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% (dezesesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 16% (dezesesseis por cento)

do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas.

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

Art. 3º O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 54% (cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 70% (setenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação.

Art. 4º Nos financiamentos contratados de 1º de março de 1986 até 14 de março de 1990, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor

contábil da operação, nos termos do artigo anterior, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

Art. 5º As transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas sem a interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei.

Art. 6º Nos casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, assistirá ao mutuário do SFH o direito de suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 (doze) meses.

§ 1º Para se beneficiar do disposto no *caput* deste artigo, o mutuário deverá comprovar mensalmente a situação de desemprego ou invalidez junto à instituição financiadora, na forma do regulamento.

§ 2º Sem prejuízo das demais cominações legais, a fraude na comprovação da situação de desemprego ou invalidez prevista no parágrafo anterior sujeita o mutuário à reposição em pagamento único das prestações que ficaram indevidamente suspensas, sobre as quais incidirá atualização monetária, juros e multa nos termos contratuais.

§ 3º O benefício previsto neste artigo somente poderá ser concedido, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data em que se iniciou a situação de desemprego ou invalidez que deu origem à primeira suspensão.

§ 4º A suspensão do pagamento das prestações mensais na forma prevista por este artigo implicará a ampliação do prazo contratual, que será estendido em tantos meses quantas forem as prestações suspensas.

Art. 7º As instituições financiadoras ficam obrigadas a fornecer semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a

metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997.


Deputado VALDECI OLIVEIRA
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 4.101/89, e seus apensos os Projetos de Lei de nºs: 5.089/90, 287/91, 420/91, 737/91, 1.126/91, 1.309/91, 2.534/92, 2.878/92, 2.976/92, 3.562/93, 4.024/93, 756/95 e 3.431/97 e a emenda de nº 02/97, apresentada na Comissão; e rejeitou, unanimemente, os apensos de nºs: 5.237/90, 6.038/90, 386/91, 728/91, 742/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102/91, 1.282/91, 1.924/91, 1.941/91, 2003/91, 2.105/91, 2.152/91, 2.641/92, 2.660/92, 2.799/92, 2.977/92, 3.128/92, 3.320/92, 3.340/92 e 3.606/93, as emendas de nºs 01, 02, 03 e 04/93, e as de nºs 01 e 03/97, apresentadas na Comissão, nos termos do parecer reformulado do Relator, Deputado Valdeci Oliveira. O Deputado Antônio Carlos Pannunzio apresentou voto em separado favorável.

Estiveram presentes os Senhores Deputados: Simão Sessim, Presidente; Antônio Carlos Pannunzio e Fernando Zuppo, Vice-Presidentes; Eliseu Moura, João Paulo, Simara Ellery, Emílio Assmar, Murilo Pinheiro, Valdeci Oliveira, Nedson Micheleti, Antônio Brasil, Eduardo Coelho, Ricardo Barros, João Mendes, Welson Gasparini, José Chaves, Fernando Zuppo, Silvernani Santos e Raimundo Gomes de Matos.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997


Deputado SIMÃO SESSIM
Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO**Substitutivo ao Projeto de Lei nº 4.101, de 1989**

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação", e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O parágrafo único do art. 1º e o art. 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º

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

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), a transferência dar-se-á mediante a simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria.

"§ 1º Nas transferências efetuadas com base neste artigo, deverão ser observadas as exigências legais e regulamentares cabíveis, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, e os seguintes requisitos:

"I - a atualização *pro rata die* do valor do encargo mensal para o novo mutuário, a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), com o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo, observando que:

"a) o acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros;

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

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

"II - o recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência, considerando-se as alterações ocorridas no saldo devedor neste período.

"§ 2º Aplicam-se as condições previstas neste artigo nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, desde que não enquadrados na Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993.

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

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

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

"c) localização do imóvel no domicílio do comprador."

Art. 2º Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% (dezesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 16% (dezesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas.

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

Art. 3º O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 54% (cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 70% (setenta por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação.

Art. 4º Nos financiamentos contratados de 1º de março de 1986 até 14 de março de 1990, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação, nos termos do artigo anterior, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

Art. 5º As transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas sem a interveniência da instituição financiadora, serão regularizadas nos termos desta lei.

Art. 6º Nos casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, assistirá ao mutuário do SFH o direito de suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 (doze) meses.

§ 1º Para se beneficiar do disposto no *caput* deste artigo, o mutuário deverá comprovar mensalmente a situação de desemprego ou invalidez junto à instituição financiadora, na forma do regulamento.

§ 2º Sem prejuízo das demais cominações legais, a fraude na comprovação da situação de desemprego ou invalidez prevista no parágrafo anterior sujeita o mutuário à reposição em pagamento único das prestações que ficaram indevidamente suspensas, sobre as quais incidirá atualização monetária, juros e multa nos termos contratuais.

§ 3º O benefício previsto neste artigo somente poderá ser concedido, de forma contínua ou alternada, a cada período aquisitivo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data em que se iniciou a situação de desemprego ou invalidez que deu origem à primeira suspensão.

§ 4º A suspensão do pagamento das prestações mensais na forma prevista por este artigo implicará a ampliação do prazo contratual, que será estendido em tantos meses quantas forem as prestações suspensas.

Art. 7º As instituições financiadoras ficam obrigadas a fornecer semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de sua publicação.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 1997.


Deputado SIMÃO SESSIM
Presidente

Voto em Separado do Dep. Antônio Carlos Pannunzio

O projeto de lei em exame e seus apensos pretendem assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a possibilidade de transferência

dos contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), mantidas as condições e encargos contratuais. Eles prevêem, ainda, condições para a regularização das transferências já efetuadas e para a suspensão dos pagamentos em caso de invalidez temporária e desemprego, com a correspondente prorrogação do contrato de financiamento. Além disso, as proposições intentam disciplinar questões diversas, como, por exemplo, os reajustes contratuais e a definição da responsabilidade solidária dos agentes financeiros, do empreiteiro e do construtor em relação às obras financiadas.

O Relator designado nesta Comissão, ilustre Deputado Valdeci Oliveira, apresentou seu parecer pela aprovação, com Substitutivo. Este Substitutivo incorpora parte do conteúdo da MP 1.520, a ele acrescentando os tópicos mais importantes das proposições apensadas.

Face à importância da matéria, pedimos vista do projeto e mantivemos contato com técnicos da Caixa Econômica Federal, de forma a poder melhor analisar o impacto das medidas sobre a administração dos contratos do SFH.

Preocupam-nos, no Substitutivo, dois pontos relevantes, a saber:

- ♦ elevação do desconto na transferência ou liquidação antecipada, nos contratos assinados entre 1º de março de 1986 e 31 de dezembro de 1988, de 40% para 50% e, nos contratos assinados entre 1º de janeiro de 1988 e 31 de março de 1990, de 30% para 40%;
- ♦ atribuição de responsabilidade solidária da instituição financeira juntamente com a construtora pela segurança e solidez das obras financiadas com recursos do SFH.

No primeiro item, entendemos que deve ser feita uma análise da situação de cada tipo de contrato, que considere a capacidade de amortização da prestação atual, levando em conta a taxa de juros, o prazo remanescente e o saldo devedor. Parece-nos que as faixas de desconto constantes tanto do Substitutivo apresentado pelo ilustre Relator quanto da própria MP 1.520 necessitam de ajustes, sob pena de, em alguns casos, estar-se fazendo uma transferência de renda aos mutuários cujos contratos apresentam reduzido desequilíbrio financeiro.

Segundo cálculos realizados por técnicos da CEF, as faixas de desconto que equalizam o pagamento proposto para a liquidação antecipada com a capacidade de pagamento dos mutuários, em função das condições vigentes dos contratos, são as seguintes:

- ♦ contratos assinados até 28 de fevereiro de 1986: 84%;
- ♦ contratos assinados entre 1º de março de 1986 e 31 de dezembro de 1988: 46%;
- ♦ contratos assinados entre 1º de janeiro de 1988 e 31 de março de 1990: 7%;
- ♦ demais contratos: sem desconto.

Quanto à questão da co-responsabilidade da instituição financeira pela garantia da qualidade e solidez da obra, avaliamos que esta é uma disfunção introduzida no texto do Substitutivo, posto que a responsabilidade técnica do projeto e execução da obra é inerente à própria atividade da construtora. A responsabilidade da instituição financeira neste processo restringe-se à verificação das etapas de construção para fins de liberação dos recursos. A introdução de uma obrigação dessa natureza implicaria na necessidade da instituição financeira manter profissionais fiscalizando a obra em caráter permanente, o que é extremamente oneroso, além de dissociando das funções do agente financeiro.

Sugerimos, então:

1. A alteração do art. 2º do Substitutivo para a seguinte redação:

"Art. 2º Os arts. 3º e 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º A critério do mutuário, nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% (dezesesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência.

"Parágrafo único. A transferência nos casos deste artigo efetivar-se-á mediante a contratação de nova operação, que deverá observar os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade

de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal."

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente a 16% (dezesesseis por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos de que trata este artigo poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento de valor correspondente à soma das prestações mensais vincendas."

"§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, o valor da prestação mensal deverá abranger todos os encargos devidos mensalmente pelo mutuário, reajustados *pro rata die*, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SBPE, até a data da liquidação.

"§ 3º Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

2. A alteração do art. 3º do Substitutivo para a seguinte redação:

"Art. 3º O mutuário que tenha firmado contrato de 1º de março de 1986 a 14 de março de 1990, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento do valor correspondente a:

"I - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: 54% (cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação;

"II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 14 de março de 1990: 93% (noventa e três por cento) do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

"Parágrafo único. Na liquidação efetivada nos termos deste artigo, os valores apurados serão utilizados integralmente para a amortização do saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra com a liquidação."

3. A supressão do art. 8º do Substitutivo.

Assim, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.101/89 e de seus apensos, na forma do Substitutivo oferecido pelo nobre Relator, com as alterações que aqui apresentamos.

Sala da Comissão, em 10 de Dezembro de 1997.

Deputado ANTÔNIO CARLOS PANNUNZIO

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



NOTA TÉCNICA

Assunto: Projeto de Lei 4.101/1989
Análise do Parecer do Relator Valdeci Oliveira

Substitutivo ao Projeto de Lei em comento deriva da análise de mais de 40 PL que dispõe sobre matérias relacionadas ao Sistema Financeiro da Habitação, quanto ao mérito das disposições contidas no substitutivo somos favoráveis, entretanto, preocupa-nos dois pontos relevantes a saber:

- a) elevação do percentual de desconto na transferência ou liquidação antecipada em contratos assinados entre 01 MAR 88 a 31 DEZ 88 de 40 para 50% e de 01 JAN 89 a 31 MAR 90 de 30 para 40%
- b) a atribuição de responsabilidade solidária da instituição financeira juntamente com a construtora pela segurança e solidez das obras financiadas com recursos do SFH - art. 8º

A ampliação do desconto em 10% significa receber menos do mutuário e transferir esse valor para o FCVS, observando-se que os contratos não apresentam de forma linear o mesmo desequilíbrio financeiro.

A ampliação de desconto nos termos proposto significa transferência de renda aos mutuários que apresentam menor desequilíbrio financeiro e que por sua vez tenham mais condições de liquidar a sua dívida remanescendo os contratos com maior desequilíbrio financeiro por não representar vantagem real ao mutuário e que acaba mantendo o elevado residuo do FCVS ao final do prazo, ou seja, incentiva-se a liquidação de contratos "bons" e mantém-se os contratos "ruins".

Como forma de corrigir essa distorção e reduzir a participação do FCVS na dívida dos contratos, por conseguinte a participação do Tesouro Nacional e de toda a coletividade em detrimento de poucos contratos, propomos que o desconto passe a considerar o grau de desequilíbrio financeiro de cada contrato, ou seja, calcular a participação antecipada do FCVS de forma individual por contrato em função da capacidade de amortização da prestação, considerando a taxa de juros do contrato, prazo remanescente, valor da prestação e da dívida do contrato.

Desta forma o desconto é mais efetivo e racional e considera todas as particularidades de cada contrato ao longo do tempo provocada pela dissociação entre o reajuste da prestação e a atualização do saldo devedor, levando em consideração os índices salariais das milhares de categorias profissionais existentes, os diversos planos econômicos que interferiram de um modo ou outro na vida desses contratos e da grande quantidade de tipos de contratos existentes.

Por outro lado atribuir a co-responsabilidade da instituição financiadora na garantia da qualidade e solidez da obra é uma disfunção introduzida no dispositivo posto que a responsabilidade técnica do projeto e execução da obra, observando-se ainda a qualidade dos insumos, é total da construtora fiscalizada pela entidade de classe e pela própria sociedade.

A responsabilidade da instituição financiadora nesse processo é quanto a etapas da construção para fins de liberação dos recursos verificada através de vistorias periódicas consubstanciada no cronograma de execução da obra.

A manutenção do dispositivo no PL resultará a necessidade de a instituição financiadora manter permanentemente um profissional fiscal da obra observando desde a qualidade dos insumos quanto a execução plena da obra, tendo como consequência o aumento do custo dessa obra o qual será repassado aos adquirentes finais, desvinculando de sua função primordial que é atuar como agente financeiro.

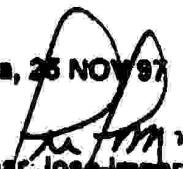
A alternativa da instituição é passar a financiar o adquirente final de unidades totalmente concluídas para eximir-se dessa responsabilidade e que a qualidade e solidez da obra é diferencial competitivo do agente promotor e construtor.

268

Diante dessas abordagens posicionamos contrários ao art. 8º e favoráveis a redefinição da forma de calcular o desconto na liquidação antecipada ou na transferência onde passará a considerar o estado de equilíbrio financeiro de cada contrato.

Anexo planilha demonstrativa do perfil de contratos com FCVS da carteira da CAIXA onde simulamos o pagamento ideal de cada uma das faixas de tempo de assinatura e cálculo da expectativa do resíduo ao final do prazo, considerando a situação atual, os pagamentos previstos na MP 1520, a proposta introduzida pelo PL e o pagamento ideal.

Brasília, 25 NOV 97


Jucemar José Imperatori
Gerente Executivo

DÉFICIT FCVS

DADOS DO CADASTRO SEGUNDO AS SEGMENTAÇÕES POR PERÍODO DE ASSINATURA

Posição: AGOSTO 1997

DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS AO FIM DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	SEM DESCONTO	PRAZO REM	TAXA DE JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379.875	18.458.794.817	0%	86	8,77	99,81	346,37	2.608.608.646	27.824.757.747
estimados até 28/02/86	172.117	5.585.057.760	0%	123	8,76	217,10	245,33	3.078.885.218	6.281.654.980
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39.912	1.051.838.041	0%	182	7,85	230,99	184,84	879.180.885	237.818.537
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81.606	1.135.779.939	0%	223	6,34	127,30	89,42	1.348.407.459	680.528.786
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101.072	988.999.410	0%	238	5,46	95,67	54,30	1.403.583.860	-1.221.421.864
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100.256	1.241.081.281	0%	261	8,17	113,15	77,24	1.827.780.886	-1.474.823.015
A partir de 01 AGO 93	874.838	26.461.488.248		123	8,38	131,43	284,05	10.985.408.953	34.324.328.839
TOTAL									

DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS - SITUAÇÃO COM DESCONTOS PREVISTOS NA MP 1520

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	PGTO MP 1520	PRAZO REM	TAXA DE JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379.875	8.229.382.408	50%	86	8,77	99,81	346,37	2.608.608.646	11.284.437.911
estimados até 28/02/86	172.117	3.351.016.656	80%	123	8,76	217,10	245,33	3.078.885.218	789.105.286
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39.912	738.285.229	70%	182	7,85	230,99	184,84	879.180.885	-795.101.602
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81.606	1.135.779.939	100%	223	6,34	127,30	89,42	1.348.407.459	-680.528.786
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101.072	988.999.410	100%	238	5,46	95,67	54,30	1.403.583.860	-1.221.421.864
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100.256	1.241.081.281	100%	261	8,17	113,15	77,24	1.827.780.886	-1.474.823.015
A partir de 01 AGO 93	874.838	15.682.564.924		123	8,38	131,43	284,05	10.985.408.953	12.083.547.199
TOTAL									

DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS - SITUAÇÃO COM PAGAMENTO MÍNIMO PREVISTO NO PL 4101

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	PGTO PL 4101	PRAZO REM	TAXA DE JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379.875	8.229.382.408	57%	86	8,77	99,81	346,37	2.608.608.646	11.294.437.911
estimados até 28/02/86	172.117	2.792.515.880	57%	123	8,76	217,10	245,33	3.078.885.218	579.027.055
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39.912	631.101.625	80%	182	7,85	230,99	184,84	879.180.885	-1.139.440.980
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81.606	1.135.779.939	100%	223	6,34	127,30	89,42	1.348.407.459	-680.528.786
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101.072	988.999.410	100%	238	5,46	95,67	54,30	1.403.583.860	-1.221.421.864
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100.256	1.241.081.281	100%	261	8,17	113,15	77,24	1.827.780.886	-1.474.823.015
A partir de 01 AGO 93	874.838	15.018.868.544		123	8,38	131,43	284,05	10.985.408.953	11.294.437.911
TOTAL									

DÉFICIT POTENCIAL DO FCVS - SITUAÇÃO COM PAGAMENTO IDEAL EM FUNÇÃO DA CAPACIDADE DE AMORTIZAÇÃO

FAIXA ASSINATURA	QTD DE CONTRATOS	DÍVIDA VINCENDA	PGTO Proposto	PRAZO REM	TAXA DE JUROS	PREST MÉDIA	JUROS MÉDIOS	CAP PGTO PK ATUAL	RESÍDUO AO FIM PRAZO
FAIXA ASSINATURA	379.875	2.608.608.646	100%	86	8,77	99,81	346,37	2.608.608.646	0
estimados até 28/02/86	172.117	3.078.885.218	54%	123	8,76	217,10	245,33	3.078.885.218	0
De 01 MAR 86 a 31 DEZ 88	39.912	879.180.885	83%	182	7,85	230,99	184,84	879.180.885	0
De 01 JAN 89 a 31 MAR 90	81.606	1.135.779.939	100%	223	6,34	127,30	89,42	1.348.407.459	0
De 01 ABR 90 a 31 DEZ 91	101.072	988.999.410	100%	238	5,46	95,67	54,30	1.403.583.860	0
De 01 JAN 92 a 31 JUL 93	100.256	1.241.081.281	100%	261	8,17	113,15	77,24	1.827.780.886	0
A partir de 01 AGO 93	874.838	8.980.525.378		123	8,38	131,43	284,05	10.985.408.953	0
TOTAL									

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 4.101/89

Nos termos do art. 119, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões de prazo para apresentação de emendas, a partir de 11/05/99, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 18 de maio de 1999.


Maria Linda Magalhães
Secretária

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em exame, de autoria do Deputado Paulo Paim, objetiva assegurar, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a possibilidade de serem transferidos para terceiros, mediante simples substituição do devedor, os contratos de financiamento da casa própria firmados com cláusula de cobertura do saldo residual pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, mantendo-se, portanto, inalteradas as condições do contrato original. Prevê a regularização das transferências já efetivadas no prazo de seis meses e a possibilidade de liquidação antecipada, mediante pagamento do montante equivalente a multiplicação do valor da mensalidade pelo número de meses vincendos do contrato, incidindo-se no cálculo do valor da mensalidade

fator de reajuste, *pro-rata die*, convencionado em contrato, apenas não incidente nos encargos futuros, tais como: juros, taxa de administração e cobrança, seguros e o CES - Coeficiente de Equiparação Salarial.

A proposta garante ao mutuário do SFH, de forma geral, o direito à suspensão do pagamento de seis prestações, prorrogável por igual período, nos casos de invalidez temporária ou desemprego, com correspondente prorrogação no prazo do contrato de financiamento. No caso de redução de renda, prevê a mesma suspensão, mas apenas em relação à parcela excedente ao comprometimento de renda contratado. Dispõe, ainda, que a execução dos contratos no SFH rege-se-á somente pelas disposições do Código de Processo Civil, sendo que com a retomada do bem extingue-se a obrigação do mutuário. Finalmente, fica atribuída ao Banco Central do Brasil - BACEN responsabilidade para estipular as normas necessárias à aplicação do estabelecido pelo projeto de lei em questão.

Necessário se faz esclarecer, aliás como devidamente ressaltado no parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, que, em 1993, o projeto em tela foi anexado ao PL nº 311/88, de autoria do Poder Executivo, e enviado para a apreciação da Comissão Especial da Política Nacional de Habitação, criada para dar parecer sobre todas as proposições em trâmite nesta Casa referentes à temática habitacional. Verifica-se naquele parecer que "depois de quase dois anos de amplas discussões com os diversos atores envolvidos no setor, a Comissão Especial aprovou, em fins de 1994, o Substitutivo do ilustre Relator, Deputado Hélio Rosas, que procurava abranger todos os aspectos da questão. O PL 311/88 aguardava apreciação quando sua retirada foi requerida pelo Autor e aprovada pelo Plenário da Casa em novembro de 1996. **Tal fato fez com que todas as proposições anexadas, entre elas o PL 4.101/89, tivessem que recomeçar sua tramitação pelas comissões permanentes da Casa.**"

Nesta nova fase, submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto recebeu três emendas de autoria do Deputado Júlio Redecker, todas modificando o disposto no artigo 4º, que prevê a suspensão de no máximo seis prestações, prorrogáveis por igual período, no caso de redução de renda. Naquela Comissão, a matéria foi aprovada, unanimemente, na forma do Substitutivo apresentado pelo Relator, Deputado Valdeci Oliveira, que considerou no seu parecer, com exceção do PL nº 3560/93, outros trinta e seis projetos de lei que foram apensados ao projeto principal, PL nº 4101-A/89. Nesta Comissão estaremos analisando os trinta e sete apensados.

O Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, considera aprovados, além do Projeto de Lei nº 4.101/89, os

Projetos de Lei apensos de nºs 5.089/90, 287/91, 420/91, 737/91, 1.126/91, 1.309/91, 2.534/92, 2.878/92, 2.976/92, 3.562/93, 4.024/93, 756/95, 3.431/97, e, ainda, a emenda nº 02/97 apresentada na Comissão, e propõe:

a) a formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado pelo SFH dar-se-á com a presença obrigatória da instituição financiadora;

b) para os contratos com cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, tratando-se de financiamento destinado à casa própria e considerando-se a capacidade de pagamento do cessionário em relação ao encargo mensal, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que sejam atualizados, *pro rata die*, os encargos mensais para o novo mutuário, a contar da data do último reajustamento até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com acréscimo da décima parte do valor atualizado do encargo; para os contratos enquadrados no PES/CP, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.84, o enquadramento na categoria profissional do novo mutuário dê-se a partir da data da transferência; e seja efetivado recolhimento, pelo novo mutuário, no ato da formalização da transferência, de contribuição especial destinada à instituição financiadora, a título de ressarcimento por custos administrativos, no valor de 0,5% (meio por cento) do saldo devedor atualizado *pro rata die*, a contar da data do último reajustamento contratual até a data da formalização da transferência;

c) para os financiamentos contratados até 28.02.86, a critério do mutuário, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de 16% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência;

d) para o mutuário que tenha firmado contrato até 28.02.86, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento do valor correspondente a 16% do saldo devedor contábil da operação - atualizado *pro rata die* do último reajuste até a data da liquidação, com base nos índices de atualização das contas de poupança mantidas no SPBE - ou através do pagamento da soma das prestações mensais vincendas.

e) o mutuário que tenha firmado contrato de 01.03.86 a 14.03.90, com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida,

mediante pagamento do valor correspondente: a) a contratos firmados de 01.03.86 a 31.12.88: 54% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* do último reajuste até a data da liquidação; b) a contratos firmados de 01.01.89 até 14.03.90: 70% do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da liquidação.

f) para os financiamentos contratados de 01.03.86 até 14.03.90 as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, de percentual do saldo devedor contábil da operação atualizado *pro rata die* da data do último reajuste até a data da transferência, e de acordo com a realização de contratação de nova operação, quando serão considerados a capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal além dos requisitos legais e regulamentares da casa própria vigentes.

g) as transferências de contratos de financiamento no âmbito do SFH, com exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28.07.93, serão regularizadas nos termos das disposições constantes do substitutivo;

h) para os casos de desemprego originado por dispensa sem justa causa e de invalidez temporária, poderá o mutuário suspender os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização pelo prazo em que perdurar a situação de desemprego ou invalidez, desde que não superior a 12 meses;

i) as instituições financiadoras fornecerão semestralmente aos mutuários extratos demonstrativos da evolução do saldo devedor e das amortizações realizadas no período, incluindo a metodologia de cálculo das prestações mensais, os índices de reajustes aplicados e os diplomas legais e regulamentos nos quais estejam baseados.

Na Comissão de Finanças e Tributação não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

A seguir, um resumo dos trinta e sete projetos de lei apensados:

01) PROJETO DE LEI Nº 5089, DE 1990

Do Sr. Geraldo Alckmim Filho

Altera os limites estabelecidos no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe

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

Altera a redação do art. 2º da Lei 8.004/90, que disciplina a transferência de financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, ampliando os limites para que a transferência possa dar-se mediante simples substituição do devedor, mantidos, para o novo mutuário, os mesmos encargos e condições do contrato original.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental. *11.4*

02) PROJETO DE LEI Nº 5.237, DE 1990

Do Sr. Paulo Paim

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

Dispõe que as prestações da casa própria no âmbito do SFH serão reajustadas pelos índices aplicados aos salários em geral, desde o dia 16 de março de 1990, e que os excessos nos reajustes anteriormente aplicados em inobservância a tal determinação serão descontados nas prestações futuras e no saldo devedor.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

03) PROJETO DE LEI Nº 6.038, DE 1990

Do Sr. Haroldo Lima

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

Estabelece a possibilidade de utilização pelo mutuário das importâncias creditadas em seu favor nas contas individuais do Programa de Integração Social - PIS e do Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PASEP, para abatimento do saldo devedor referente a financiamento de casa própria no âmbito do SFH.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Trabalho, de Administração e Serviço Público, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas no prazo regimental.

04) PROJETO DE LEI Nº 287, DE 1991

Do Sr. Paulo Paim

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

Visa a garantir aos mutuários do SFH o direito de transferir a terceiros seu contrato de financiamento, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato anterior, em relação tanto ao valor da prestação quanto ao saldo devedor, desde que o comprador não tenha outro imóvel no mesmo município e que preencha os requisitos cadastrais usualmente exigidos pelo SFH. Determina que os processos de cobrança de créditos hipotecários vinculados ao SFH obedecerão às disposições do Código de Processo Civil.

05) PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991

Da Sra. Cidinha Campos

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

Proíbe a execução extrajudicial de contratos de mútuo com garantia hipotecária vinculado ao SFH, definindo que as cobranças sejam executadas conforme a Lei nº 5.741/71 ou na forma do Código Civil, facultando-se ao executado o direito de ser assistido em juízo por defensor habilitado.

Submetido à Comissão de Constituição e Justiça e Redação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

Na Comissão de Finanças e Tributação, a proposição recebeu, então, uma emenda de autoria do Deputado Paes Landin suprimindo o art. 3º.

06) PROJETO DE LEI Nº 420, DE 1991

Do Sr. José Carlos Coutinho

Dispõe sobre a responsabilidade do agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação.

Estabelece a responsabilidade solidária do agente do SFH, do empreiteiro e do construtor pela segurança e solidez das obras financiadas, bem como perante as exigências contratuais relativas à execução das obras e prazos estipulados.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

07) PROJETO DE LEI Nº 728-A, de 1991

Do Sr. Mendes Botelho

Regula o pagamento antecipado de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o mutuário do SFH poderá antecipar o vencimento do seu contrato mediante o pagamento mensal programado de mais de uma prestação, quitando o saldo em até 120 meses. Obriga o agente financeiro a informar ao mutuário, semestralmente, o valor do seu saldo devedor.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto recebeu uma emenda, que foi aprovada, de autoria do Deputado Paes Landin, suprimindo o art. 2º. Na Comissão de Finanças e Tributação não foram apresentadas emendas.

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

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

Estabelece que o mutuário do SFH, estando desempregado, poderá suspender por até 12 meses os pagamentos das respectivas prestações mensais de amortização, o que não acarretará prejuízo ou novos encargos contratuais.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Trabalho, de Administração e Serviço Público, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas.

09) PROJETO DE LEI Nº 742 - A, DE 1991**Do Sr. Tuga Angerami**

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

Prevê regras para que os saldos devedores e as prestações dos financiamentos com recursos do FGTS e dos contratos celebrados com o extinto BNH e com a CEF sejam atualizados pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10 de cada mês, podendo ser requerida, também, a mudança da data de pagamento para o mesmo dia. Garante aos mutuários com contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), firmados até 13.03.90, que os reajustes aplicados à prestação não excederão ao reajuste salarial da respectiva categoria; e aos mutuários com contratos firmados após esta data que qualquer reajuste não excederá à relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato. Permite a renegociação do prazo contratual nos casos que estipula e, havendo desemprego, ordena a revisão das prestações pelos índices aplicáveis à última categoria profissional do mutuário. Dispõe que a prestação mensal dos contratos firmados após a Lei nº 8.177/91 corresponderá a, no mínimo, o valor dos juros mensais incidentes sobre o saldo devedor do contrato, somados aos demais componentes do encargo mensal. Fixa critérios para a revisão de prestações de

contratos vinculados ao PES/CP. Determina, a partir de maio de 1991, a atualização dos saldos das contas vinculadas do FGTS pela taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança com data-base no dia 10.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição recebeu três emendas, de autoria do Deputado Paes Landin, propondo a supressão de alguns dispositivos. O parecer do Relator, Deputado César Bandeira, aprovado unanimemente, rejeitou as emendas propostas no prazo regimental, tendo incorporado as seguintes modificações do próprio relator: a) alteração do art. 9º, retirando-se a data-limite estabelecida no mesmo, maio de 1991, relacionado ao início de contagem para fins de remuneração das contas vinculadas ao FGTS; b) inclusão de dispositivo ao art. 2º, estabelecendo que o reajuste das prestações, objeto de contratos vinculados pelo PES/CP, se dará no mês subsequente à data de vigência do aumento salarial; c) alteração do caput do art. 3º, assegurando-se aos mutuários que firmarem contratos vinculados ao PES/CP garantia de reajuste compatível com a relação prestação/salário; e d) inclusão de dispositivos prevendo a vigência da matéria, bem como a revogação das disposições contrárias, anteriormente estabelecidas.

10) PROJETO DE LEI Nº 895, DE 1991

Do Sr. Jair Bolsonaro e outros

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

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

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

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

Revoga o art. 18, caput e §§ 1º e 4º, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos da Lei 8.177/91, que "estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências".

12) PROJETO DE LEI Nº 994, DE 1991**Do Sr. Costa Ferreira**

Introduz alterações na legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece, para os contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao PES/CP, o princípio de reajustamento das prestações mensais segundo o disposto na Lei nº 8.004/90, e o reajustamento do saldo devedor nos termos da legislação anterior à Lei nº 8.177/91, revogando o art. 18, caput e parágrafos, o art. 20, o art. 21 e parágrafo único, o art. 23 e parágrafos, e o art. 24 e parágrafos, da Lei 8.177/91. Determina, também, que a atualização das obrigações contratuais para com os Sistemas Financeiros da Habitação e de Saneamento, a partir de fevereiro de 1991, seja calculada pela taxa aplicável à remuneração dos depósitos de poupança, obedecidas a periodicidade e as demais condições contratuais.

13) PROJETO DE LEI Nº 1.102-A, DE 1991**Do Sr. Flávio Derzi**

Acrescenta parágrafos ao art. 5º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite que os mutuários do SFH, com contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, possam pagar antecipadamente valor inferior à

metade e superior a 25% do saldo devedor contábil, abatendo-se o saldo no dobro do valor do pagamento efetuado. O valor remanescente será objeto de novo pacto com a instituição financeira por prazo não superior ao restante do contrato original, obedecida a legislação em vigor.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Do mesmo modo, na Comissão de Finanças e Tributação não foram recebidas emendas.

14) PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Permite as transferências de financiamento no âmbito do SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original. Determina a regularização, nos mesmos termos, das transferências efetuadas sem a intervenção do agente financeiro ao passo que revoga o art. 3º da Lei nº 8004, de 14 de março de 1990.

Submetido às Comissões de Constituição e Justiça e Redação e de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

15) PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991

Do Sr. Geraldo Alckmin

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.

Estabelece o princípio da equivalência salarial como critério para a atualização dos saldos devedores e as prestações dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir da vigência da lei originada do projeto. Define que as prestações mensais serão acrescidas da parcela de juros calculada à taxa,

pactuada no contrato e dos demais encargos, de modo que o saldo devedor corresponda ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual, facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, junto com a prestação do mês, tantas outras parcelas quanto desejar, a partir da última. Propõe a extinção do FCVS e a sua substituição pelo Fundo da Habitação (FH), para financiar, por meio de cooperativas habitacionais municipais, a construção de moradias para trabalhadores urbanos e rurais, fixando a contribuição do mutuário para o FH em 3% do valor principal da prestação. Eventual saldo credor em conta vinculada ao extinto FCVS será transferido para FH; havendo saldo devedor, o mesmo será coberto com recursos do Tesouro Nacional, mediante proposta abertura de crédito adicional. Prevê a assistência ao mutuário desempregado por meio do fundo FIEL, estendido a todos os contratos. Tipifica como crime, fixando as respectivas penas, receber prestação ou quitação de financiamento do SFH com reajuste superior ao autorizado, bem como negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus. A pedido do mutuário, as alterações contratuais advindas da aplicação dos dispositivos propostos poderão ser revistas, mantendo-se as condições primitivas, se lhe forem mais favoráveis, exceto em caso de extinção de índices. Por fim, permite a transferência de contratos de financiamento mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições do contrato original.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas. Já na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, a proposição recebeu três emendas, de autoria do Deputado Odelmo Leão, propondo: a) dar nova redação ao art. 1º, § 1º, ao especificar categorias de percentual distintas como limites máximos previstos nos reajustes das prestações sujeitas ao SFH; b) alterar redação do art. 2º, determinando-se discriminação dos valores constantes do recibo da prestação mensal; e c) suprimir dispositivo do art. 4º.

16) PROJETO DE LEI Nº 1.309, DE 1991

Do Sr. Vladimir Palmeira

Determina a obrigatoriedade de informações sobre a atualização do saldo devedor do mutuário do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina, para os agentes financeiros do SFH, a obrigatoriedade de informar, mediante solicitação do mutuário, a metodologia do

cálculo de atualização dos respectivos saldos devedores. Enumera os dados mínimos que deverão estar compreendidos nessa informação, que deverá abranger todo o período do contrato de financiamento do mutuário. Autoriza o Banco Central a baixar as normas e adotar as medidas consideradas necessárias ao cumprimento da lei originada da proposição.

Submetido às Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público e de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

17) PROJETO DE LEI Nº 1.924, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Faculta aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação a opção pelo vencimento das prestações mensais na mesma data da percepção dos salários.

Faculta aos mutuários da CEF e das demais entidades vinculadas ao SFH a opção pelo vencimento da prestação mensal na mesma data de percepção do respectivo salário. Para este efeito, o mutuário encaminhará à instituição financeira pedido por escrito, comprovando a data em que recebe o salário. 11

Submetido às Comissões de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Redação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

18) PROJETO DE LEI Nº 1.941, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Proíbe o financiamento de imóveis de lazer pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Proíbe o financiamento, pelo SFH, de imóveis destinados ao lazer ou para hospedagens eventuais, assim considerados as casas de campo situadas fora do perímetro urbano, qualquer tipo de hospedaria turística não

prevista em plano oficial de urbanização e edificações como cassinos, motéis e clubes privados.

Submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente à apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto recebeu três emendas, de autoria do Deputado Nilmário Miranda, alterando dispositivos concernentes ao tipo de imóveis destinados ao lazer.

19) PROJETO DE LEI Nº 2.003, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Altera a legislação do Sistema Financeiro da Habitação.

Restabelece a vigência do PES/CP para os contratos firmados no âmbito do SFH, definindo critérios para o reajuste das prestações. Obriga o mutuário a apresentar ao agente financeiro, a cada aumento salarial recebido, documento emitido pelo empregador, indicando a natureza do aumento, sua data e o respectivo percentual em relação ao salário da categoria profissional, bem como a comprovar toda a mudança de emprego ou de categoria, sob pena de reposição, em pagamento único, da eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que seriam devidos, corrigida monetariamente. Proíbe levar-se em conta, no cálculo de reajuste da prestação os aumentos derivados de vantagens pessoais. Em caso de aplicação de reajustes indevidos, os valores serão recalculados e a diferença, corrigida monetariamente, abatida, de uma só vez, da prestação mensal. Limita a proporção prestação/salário à mesma relação apurada no início do contrato, sendo o eventual resíduo do saldo devedor quitado, no fim do prazo contratual, pelo FCVS.

20) PROJETO DE LEI Nº 2.105-A, DE 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Estabelece prazo para renegociação de prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa em 120 dias, contados da data da publicação da lei originada do projeto, o prazo para que as entidades vinculadas ao SFH

renegociem os débitos em atraso de seus mutuários, conforme resoluções pertinentes do Conselho Curador do FGTS. Determina, ainda, que as parcelas vencidas serão pagas mensalmente no fim do prazo contratual original, não podendo ser debitadas ao FCVS.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, o projeto recebeu uma emenda, de autoria do Deputado Fernando Diniz, propondo acrescentar ao art. 1º parágrafo estabelecendo a subordinação das renegociações de débitos ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. A matéria foi aprovada unanimemente com acolhimento da emenda proposta.

21) PROJETO DE LEI Nº 2.152, de 1991

Do Sr. Jackson Pereira

Disciplina a responsabilidade da construtora quanto a reparo de danos estruturais ou decorrentes da aplicação de material inadequado nas construções financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Define a responsabilidade das construtoras de obras financiadas pelo SFH pela entrega da obra contratada, com "habite-se", no prazo fixado pelo contrato, pelo pagamento das multas contratuais, caso não cumpram, em tempo, os reparos determinados pela fiscalização, bem como pelos problemas derivados de erros de construção durante 5 anos. Define, também, parâmetros referentes a áreas mínimas para os cômodos, aberturas para ventilação, instalações e padrão de acabamento, impondo um prazo de 60 dias para a correção das infrações, sob pena de multa equivalente a 10% do contrato, sem prejuízo da reparação por perdas e danos.

22) PROJETO DE LEI Nº 2.534, DE 1992

Do Sr. Nilton Baiano

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Visa a possibilitar a transferência de qualquer financiamento mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que o montante contratado não ultrapasse 2 mil Valores de Referência de Financiamento (VRF).

23) PROJETO DE LEI Nº 2.641, DE 1992**Do Sr. Walter Nory**

Dispõe sobre arrecadação de recursos para custeio do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Determina que uma parcela equivalente a 50% dos recursos líquidos arrecadados e a arrecadar pela União com a privatização de empresas estatais será destinada ao SFH, para crédito ao FCVS.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

24) PROJETO DE LEI Nº 2.660, DE 1992**Do Sr. Jurandyr Paixão**

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

Acrescenta um § ao art. 23 da Lei nº 8.177/91, determinando que, em nenhuma hipótese, o valor total de cada prestação poderá exceder 15% da renda líquida mensal do mutuário.

Submetido à Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. A matéria foi rejeitada por unanimidade, bem assim seu apensado, o Projeto de Lei nº 2.799/92, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Nilmário Miranda.

25) PROJETO DE LEI Nº 2.799, 1992**Do Sr. Victor Faccioni**

Altera a Lei nº 8.177, de 7 de maio de 1991, limitando, nos reajustes das prestações, o comprometimento da renda familiar dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

Determina que o caput do art. 24 da Lei nº 8.177/91, atinente aos contratos vinculados ao PES/CP, passe a vigorar acrescido de cinco incisos, de modo a restringir a proporção da participação da prestação mensal na renda familiar do mutuário.

26) PROJETO DE LEI Nº 2.878, DE 1992**Do Sr. Paulo Paim**

Disciplina os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Fixa o critério da equivalência salarial para o reajuste dos contratos firmados no âmbito do SFH, estipulando, para a prestação, o teto de 20% do salário do mutuário. Obriga o empregador a informar, semestralmente ou quando solicitado pelo agente financeiro, o percentual do reajuste pago ao mutuário. Permite a transferência do financiamento com manutenção das cláusulas contratuais, desde que o novo mutuário não tenha outro imóvel financiado pelo SFH. A periodicidade dos reajustes das prestações passa a ser semestral.

27) PROJETO DE LEI Nº 2.976, DE 1992**Do Sr. José Genoíno**

Dispõe sobre a prorrogação do prazo de pagamento das prestações dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, qualquer que seja a modalidade, nos casos que especifica, e dá outras providências.

Prevê a possibilidade dos mutuários do SFH, desempregados ou em estado de invalidez temporária, transferirem, para o final do prazo contratual, o pagamento das prestações a vencer durante o período em que perdurar tais situações.

28) PROJETO DE LEI Nº 2.977, DE 1992**Do Sr. José Genoíno**

Dispõe sobre a obrigatoriedade de rever as prestações e saldo devedor dos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, na modalidade PES/CP, quando do advento da aposentadoria do mutuário, e dá outras providências.

Define que os contratos firmados no âmbito do SFH, na modalidade do PES/CP, deverão ser revistos quando da aposentadoria do mutuário, para que o reajuste das prestações e do saldo devedor passem a acompanhar os mesmos reajustes dos proventos do mutuário aposentado, desde a data de sua aposentadoria.

29) PROJETO DE LEI Nº 3.128, DE 1992**Do Sr. José Luiz Maia**

Obriga a construção de área para a prática de esporte coletivo nos conjuntos habitacionais financiados pelo Governo Federal.

Determina que todo conjunto habitacional financiado pelo Governo Federal, terá, obrigatoriamente, área construída para a prática de esporte coletivo pelos moradores, condicionando a liberação dos recursos à apresentação prévia do projeto original, cumprindo este dispositivo. Atribui a responsabilidade pela administração e manutenção da referida área esportiva ao condomínio do conjunto habitacional.

Submetido à Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental. Na Comissão de Viação, Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior a matéria recebeu uma emenda, de autoria do Deputado José Fortunati, objetivando alterar o disposto do artigo 1º, substituindo-se o objeto a ser financiado, "todo conjunto habitacional", pela expressão "todo loteamento para mais de 200 famílias".

30) PROJETO DE LEI Nº 3.320, DE 1992**Do Sr. Odelmo Leão**

Estabelece a obrigatoriedade de repactuação dos contratos de financiamento habitacional nas condições que menciona e dá outras providências.

Prevê a renovação de pacto, a requerimento do mutuário, dos contratos firmados no âmbito do SFH, a partir de janeiro de 1988, nas condições propugnadas, desde que comprovada renda familiar mensal inferior a 5 salários mínimo. Define parâmetros para as novas condições contratuais, fixando um teto de 10% para o comprometimento da renda familiar do mutuário. Para ajustar o contrato às novas condições, faculta-se ao agente financeiro prorrogar o prazo contratual em até a metade do prazo original. Propõe que os reajustes das prestações passem a ser semestrais. Dispõe que os recursos necessários ao cumprimento da renovação do pacto serão suportados em 50% pelo FCVS e o restante pelos agentes financeiros, que poderão diferi-los em 5 anos. Fixa prazo de 180 dias para que seja expurgada do preço das unidades habitacionais construídas para baixa renda, a parcela referente a equipamentos urbanos e urbanização, bem como a redes públicas de abastecimento de água e energia elétrica. Os valores respectivos serão repassados, a título de financiamento, com o mesmo prazo do contrato original, ao município onde se situe o empreendimento e às concessionárias responsáveis pelo serviço.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

31) PROJETO DE LEI Nº 3.340, DE 1992**Dos Srs. Inocêncio de Oliveira e Antônio Bárbara**

Dispõe sobre condições para as prestações dos contratos de financiamento vinculados ao Plano de Ação Imediata para a Habitação.

Propõe que as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados na esfera do PAIH, relativos a unidades habitacionais com área construída máxima de 30 m², não ultrapassarão o valor de Cr\$ 104.437,00 (valor relativo a novembro de 1992), corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Os prazos de término dos contratos enquadrados nessas disposições serão prorrogados em até 10 anos, nos termos de regulamentação.

32) PROJETO DE LEI Nº 3.560, DE 1993
Do Sr. José Carlos Sabóia

Estabelece novas regras para o financiamento habitacional à população de baixa renda.

Estabelece novas regras para os contratos novos firmados com recursos do FGTS e do SFH destinados à aquisição de casa própria para população cuja renda familiar não exceda a 5 (cinco) salários-mínimos: a) valor máximo de financiamento em Cr\$ 110.000.000,00, a preços de janeiro de 1993, corrigido mensalmente de acordo com a TR; b) taxa máxima de juros aplicável aos financiamento de 5% a.a.; c) prazo mínimo de amortização de 25 anos e máximo de 30 anos; d) o valor da mensalidade não excederá a 15% da renda bruta do mutuário; e) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação; e f) periodicidade do reajuste das prestações não inferior a 6 meses.

Determina que as diferenças mensais verificadas entre o valor da prestação calculado mediante a correção do saldo devedor pelo Índice de correção aplicado e o valor cobrado do mutuário serão suportados pelo Tesouro Nacional; que as sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, caixas econômicas e bancos múltiplos autorizados a operar no SFH destinarão obrigatoriamente 30% dos recursos captados em depósitos em poupança para aplicação nos financiamentos e que é facultado a estes aquisição de Letras Hipotecárias emitidas pela CEF para o atendimento do percentual de aplicação, em tais Letras serão incididos correção monetária e juros de 4% a.a. e carência de 5 anos para resgate. Obriga, ainda, o Poder Executivo a consignar no Projeto de Lei Orçamentária Anual dotações suficientes ao atendimento das despesas previstas no projeto.

O projeto de lei em tela, também apensado ao PL 4.101/89, não foi apreciado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

33) PROJETO DE LEI Nº 3.562, de 1993
Do Sr. Paulo Ramos

Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.

Define requisitos para que o mutuário do SFH possa vender, ceder ou de qualquer outra forma alienar o imóvel financiado, hipotecado em favor da instituição responsável pelo financiamento, independente do consentimento desta, permitindo a transferência do contrato mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original. Estabelece a eficácia, para todos os efeitos, das promessas de venda e cessão, bem como das alienações a qualquer título de imóveis financiados pelo SFH efetuadas sem a intervenção do agente financeiro, propondo a regularização das mesmas, mediante requerimento do interessado.

Submetido à Comissão de Finanças e Tributação, anteriormente a apensação ao PL nº 4.101/89, o projeto não recebeu emendas, no prazo regimental.

34) PROJETO DE LEI Nº 3.606, de 1993
Do Sr. Dércio Knop

Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária" e dá nova redação ao artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que "dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação" e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

Determina nova redação aos dispositivos dos diplomas legais que menciona, de forma a impedir a execução extrajudicial dos contratos e a permitir que o executado possa opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 dias a contar da intimação da penhora.

35) PROJETO DE LEI Nº 4.024, DE 1993
Do Sr. Mário Chermont

Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Permite a transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo SFH mediante simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Ademais, os contratos firmados até 14 de março de 1990 poderão ser liquidados antecipadamente, mediante o pagamento do valor equivalente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado *pro rata die* desde o último reajuste até a liquidação, sendo o abatimento suportado pelas instituições financeiras na forma da Lei nº 8.004/90

36) PROJETO DE LEI Nº 756, DE 1995
Do Sr. Ivo Mainardi

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências".

Prevê a transferência de financiamentos no âmbito do SFH mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original. Admite a transferência mediante a assunção, pelo mutuário, de metade do saldo devedor contábil da operação, desde que o mutuário tenha quitado, no mínimo, 50% das prestações originalmente contratadas. Permite que o mutuário liquide antecipadamente sua

dívida mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas ou do valor correspondente à metade de saldo devedor contábil da operação, caso o mutuário já tenha amortizado mais de 50% das prestações originais. Na seqüência, faz uma série de pequenas alterações em vários outros dispositivos da lei em questão.

37) PROJETO DE LEI Nº 3.431, DE 1997
Do Sr. Augusto Carvalho

Altera dispositivo da Lei nº 7.998, de 11 de janeiro de 1990, que regula o Programa de Seguro-Desemprego, o Abono Salarial, Institui o Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT e dá outras providências.

Prevê a suspensão do pagamento das prestações de imóvel residencial adquirido mediante financiamento do SFH durante o prazo em que o mutuário estiver recebendo o seguro-desemprego.

II - VOTO

Com relação à sua adequação orçamentária e financeira, a matéria especificamente tratada no PL nº 4.101-A/89, nas emendas apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior - CDUI, bem como nos apensos de nºs 5.089/90, 6.038/90, 287/91, 386/91, bem como na emenda a ele apresentada na Comissão de Finanças e Tributação - CFT, 420/91, 728-A/91, bem como na emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.309/91, 1.924/91, 1.941/91, bem como nas três emendas que lhe foram oferecidas na CDUI, 2.105-A/91, bem como na emenda que lhe foi oferecida pelo Relator na Comissão de Viação e Transportes - CVT, 2.152/91, 2.534/92, 2.976/92, 3.128/92, bem como na emenda que lhe foi apresentada na CVT, 3.340/92, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93 e 3.431/97 não tem repercussão direta ou Senado Federal, desde que sem aporte de novos recursos e inalteradas as demais condições do contrato original, em especial o prazo e a taxa de juros, as transferências poderão ser efetuadas com a mera substituição do devedor, cabendo ao novo adquirente apenas o pagamento, a título de taxa de transferência, de 2,5% incidentes sobre o saldo devedor contábil, dos quais parte se destina ao agente financeiro (0,5%) e o restante ao FCVS (2,0%).

É evidente que, dessa forma, isto é, sem o aporte de novos recursos e sem dilatação do prazo original, nenhum outro prejuízo, além daquele pelo órgão já estimado, estaria sendo acrescentado às responsabilidades do FCVS.

Por outro lado, a Medida Provisória nº 1.877, amplamente divulgada pela imprensa e já na sua quadragésima segunda reedição trata suficientemente da matéria, estimulando a regularização dos denominados "contratos de gaveta" e a liquidação dos saldos devedores habitacionais, mediante a aplicação de expressivos descontos que atingem até 70% da dívida. Dessa forma, entendemos que a questão básica tanto do projeto principal como de seus apensados encontra-se devidamente encaminhada por esta Casa e pelo Poder Executivo.

Diante do exposto, votamos:

a) pela não implicação da matéria em aumento de despesa ou diminuição da receita, não cabendo o exame de adequação quanto aos aspectos financeiro e orçamentário públicos com relação ao Projeto de Lei nº 4.101-A/89, seus apensos de nºs 5.089/90, 6.038/90, 287/91, 386/91, bem como da emenda a ele apresentada na Comissão de Finanças e Tributação, 420/91, 728-A/91, bem como da emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, Desenvolvimento Urbano e Interior, 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.309/91, 1.924/91, 1.941/91, bem como das três emendas a ele apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, 2.105-A/91, bem como da emenda a ele apresentada e adotada pela Comissão de Viação e Transportes, 2.152/91, 2.534/92, 2.976/92, 3.128/92, bem como da emenda a ele apresentada na Comissão de Viação e Transportes, 3.340/92, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93 e 3.431/97;

b) pela inadequação orçamentária do Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, e dos apensos à proposição principal, Projetos de Lei nºs 5.237/90, 742-A/91, bem como das três emendas do Deputado Paes Landim e as quatro emendas do Relator a ele apresentadas na Comissão de Viação e Transportes, 1.282/91, bem como das três emendas a ele apresentadas na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, 2.003/91, 2.660/92, 2.799/92, 2.878/92, 2.977/92, 3.320/92, 3.560/93 e 756/95;

c) pela adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 2.641/92;

d) quanto ao mérito, pela rejeição de todos os projetos, emendas e Substitutivo, relacionados nos itens a e c acima.

Sala da Comissão, em 16 de novembro de 1999.


Deputado Evilásio Farias
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, a) pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo exame de adequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 4.101/89 e dos PL's nºs 5.089/90, 6.038/90, 287/91, 386/91 e da emenda a este apresentada na CFT; 420/91, 728-A/91 e da emenda a este apresentada na CVTDUI; 737/91, 895/91, 984/91, 994/91, 1.102-A/91, 1.126/91, 1.309/91, 1.924/91, 1.941/91 e das três emendas a este apresentadas na CDUI; 2.105-A/91 e da emenda a este adotada na CVT; 2.152/91, 2.534/92, 2.976/92, 3.128/92 e da emenda a este apresentada na CVT; 3.340/92, 3.562/93, 3.606/93, 4.024/93 e 3.431/97, apensados; b) pela inadequação orçamentária do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior e dos PL's nºs 5.237/90, 742-A/91 e das três emendas do Deputado Paes Landim, assim como das quatro emendas apresentadas pelo relator na CVT; 1.282/91 e das três emendas a este apresentadas na CDUI; 2.003/91, 2.660/92, 2.799/92, 2.878/92, 2.977/92, 3.320/92, 3.560/93 e 756/95, apensados; c) pela adequação financeira e orçamentária do PL nº 2.641/92, apensado; d) quanto ao mérito, pela rejeição dos projetos, emendas e Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, relacionados nos itens "a" e "c" acima, nos termos do parecer do relator, Deputado Dr. Evilásio.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Max Rosenmann, Presidente em exercício; Rodrigo Maia e Armando Monteiro, Vice-Presidentes; Deusdeth Pantoja, José Aleksandro, José Ronaldo, Manoel Castro, Paes Landim, Cezar Schirmer, Edinho Bez,

Germano Rigotto, Milton Monti, Antonio Kandir, Custódio Mattos, José Militão, Manoel Salviano, Carlito Merss, José Pimentel, Milton Temer, Ricardo Berzoini, Fetter Júnior, Iberê Ferreira, Odelmo Leão, Basílio Villani, Félix Mendonça, Luiz Salomão, Dr. Evilásio, Marcos Cintra, Antonio Jorge, Pedro Bittencourt, Eunício Oliveira, Jurandil Juarez, Antonio Cambraia, Luiz Carlos Hauly e Neuton Lima.

Sala da Comissão, em 8 de dezembro de 1999.


Deputado Max Rosenmann
Presidente em exercício

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal - Brasília - DF

PROJETO DE LEI N.º 4.991, DE 2016

(Da Sra. Laura Carneiro)

Acrescenta § 2º ao art. 1º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências", para fins de conceder ao cessionário de mútuo habitacional legitimidade para propor ação contra o agente financeiro.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 4101/1989 nos termos do art. 105 do RICD, desaparece-se do PL 4101/1989 o PL 4991/2016 e, em seguida, apense-o ao PL 1716/2003.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renomeando-se como § 1º o atual parágrafo único:

“Art. 1º

§ 1º A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

§ 2º O cessionário de mútuo habitacional tem legitimidade para propor ação contra o agente financeiro, inclusive para a revisão de cláusulas contratuais relativas a débito decorrente do contrato de financiamento.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo desta proposição é inserir no diploma legal (Lei nº 8.004/90) o reconhecimento definitivo de que cabe, sim, ao cessionário dos contratos de mútuo habitacional, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o legítimo direito de propor ação contra o agente financeiro, inclusive com a finalidade de requerer a revisão de cláusulas contratuais relativas a débito decorrente do respectivo contrato de financiamento.

Em que pese já haver decisão judicial nesse sentido, pacificada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de acordo com sua jurisprudência predominante em julgamento de vários Recursos Especiais, parece-nos que ainda há resíduos de questionamentos junto à Caixa Econômica Federal e outros agentes

financeiros que atuam no SFH, de modo que persiste a necessidade de insistirmos na proposição do presente projeto de lei, com a finalidade de consolidar definitivamente esse entendimento e proporcionar uma tranquilidade e segurança jurídica a milhares de cidadãos brasileiros, que fizeram uso dos denominados "contratos de gaveta" ao adquirirem seus imóveis de terceiros.

Nesse sentido, apresentamos a presente proposta de alteração na Lei nº 8.004/90, com a finalidade precípua de afastar qualquer dúvida ou interpretação diferente daquela que, doravante, irá assegurar o direito do cessionário do contrato de mútuo habitacional a questionar, em Juízo, cláusulas do referido contrato perante o agente financeiro envolvido.

Diante do real benefício que trará a milhares de brasileiros, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares para aprovação desta proposição ao longo de sua tramitação nesta Casa.

Sala das Sessões, em 12 de abril de 2016.

Deputada Federal LAURA CARNEIRO
(PMDB-RJ)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

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

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

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora. [*\(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)*](#)

Art. 2º. Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, observando-se os requisitos legais e regulamentares, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal. [*\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)*](#)

§ 1º Além do disposto no caput, o valor do encargo mensal para o novo mutuário

será atualizado pro rata die , a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistemas Brasileiros de Poupança e Empréstimo - SBPE, e acrescido da quinta parte do valor atualizado do encargo, observando que:

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

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

c) na aplicação do primeiro reajuste do encargo mensal, após a transferência, nos contratos não enquadrados na alínea anterior, será compensada a atualização pro rata die de que trata o caput deste inciso. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

§ 2º Nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, e daqueles não enquadrados na Lei nº 8.692, de 1993, aplicam-se as condições previstas no caput e no parágrafo anterior. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

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

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

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

c) localização do imóvel no domicílio do comprador. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

PROJETO DE LEI N.º 5.264, DE 2016

(Do Sr. Roberto de Lucena)

Estabelece novas regras à execução da dívida do devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 4101/1989 nos termos do art. 105 do RICD, desaparece-se do PL 4101/1989 o PL 4991/2016 e, em seguida, apense-o ao PL 1716/2003.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Esta Lei estabelece novas regras à execução da dívida do devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais.

Art. 2º. O devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais, cuja parcela seja igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo, não terá sua dívida executada pela instituição

financeira credora, no período de 06 (seis) meses a contar da data da inadimplência.

§ 1º. Para fins de enquadramento na execução da dívida de que trata este artigo, o devedor mutuário deverá comprovar que o motivo da inadimplência foi a perda do emprego.

§ 2º. Durante o período de congelamento da dívida previsto no *caput*, o mutuário devedor não poderá ser executado nem ter seu nome inscrito no SPC, os juros incidentes neste período serão os mais baixos praticados no mercado para financiamento imobiliário.

§ 3º. A renegociação da dívida junto às instituições financeiras incluirá o aumento do prazo de financiamento e a aplicação dos juros com base no sistema de juros simples e não compostos.

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

JUSTIFICATIVA

Com a crise econômica que toma conta do país, o setor imobiliário é um dos que mais sofre. Em 2015, o número de pessoas que tentaram desfazer um contrato de compra de imóvel subiu 20% em relação a 2014. Isso aconteceu, principalmente, porque muitos compradores perderam parte da renda e não conseguem mais arcar com os compromissos assumidos.

Nesse cenário, ganha destaque o aumento dos juros, muitas vezes de forma abusiva, tornando as parcelas do financiamento impagáveis. Apesar de praticado pelos bancos os juros composto é, na maioria das vezes, o grande vilão dos financiamentos imobiliários.

A cobrança de juros sobre juros, conhecida também como anatocismo e capitalização de juros, continua ocorrendo nos contratos de crédito imobiliário. Conforme o artigo 4º da Lei n. 22.626/33, a Súmula 121/63 do Superior Tribunal Federal (STF) e a decisão de 2009, do ministro Luiz Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a sua aplicação é proibida. Mesmo aqueles que já quitaram as suas prestações têm o direito de pleitear na Justiça a devolução dos juros cobrados a mais no financiamento.

Segundo a Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências - AMSPA, em 2014, das 3.852 reclamações de mutuários referentes às construtoras e bancos, 4% estavam relacionadas à cobrança de juros abusivos. Já nos primeiros cinco meses de 2015, o número de queixas foi de 1.845. “O que acontece, muitas vezes, é o consumidor pagar o financiamento e o saldo devedor, ao invés de diminuir, aumenta ainda mais. Isso acontece porque é utilizado o sistema de amortização pela Tabela Price, ou seja, a sua forma de cálculo faz com que a dívida cresça em escala geométrica, com isso a dívida fica impagável.

O abuso dos bancos e construtoras praticados contra os mutuários de financiamento imobiliário tem sido reconhecido pelos tribunais que, cada vez mais, tem decidido a favor do devedor no que diz respeito a redução dos juros incidentes nas prestações em atraso. Vejamos alguns exemplos:

“ (...) É de ser declarada a nulidade da cláusula contratual que prevê a aplicação indevida da tabela *price* no tocante à correção do saldo devedor, vez que configurada a utilização de juros extorsivos de forma composta. Incidência das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor. II - As cláusulas abusivas de pleno direito devem ser anuladas, retroagindo os seus efeitos até a origem (*ex tunc*), para revisar todo o contrato, com o fim de manter o equilíbrio financeiro entre as partes contratantes. IV - Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca. Aplicação do art. 21 do Código de Processo Civil. V - Conhecimento e desprovimento do

recurso (TJ-RN - Apelação Cível AC 10155 RN 2009.010155-0. Relator: Des. Amaury Moura. 3ª Câmara Cível Data de publicação: 21/01/2010)

“(…) A Súmula 297 do STJ pacificou o entendimento de que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras quando o contratante é o destinatário final do serviço e, portanto, enquadrado como consumidor. Diante de sua vulnerabilidade fática ou socioeconômica e à luz do art. 51, IV do CDC, é perfeitamente possível a revisão contratual, mitigando-se o princípio do *‘pacta sunt servanda’*. 3. É entendimento pacífico do STJ (REsp 973.827/RS) que a capitalização de juros com prazo inferior a anual é permitida nos contratos celebrados após 31.03.2000, data da publicação da MP nº 1.963-17/2000, atualmente em vigor como MP 2.170-01, desde que expressamente pactuada”. (TJ-PR - Apelação APL 13176731 PR 1317673-1. Data de publicação: 06/08/2015)

Não pretendemos interferir nas regras do sistema financeiro aplicada aos bancos, sabemos que, os juros compostos é a regra. No entanto, almejamos criar uma exceção aplicada apenas aos mutuários inadimplentes do financiamento imobiliário, com prestações não superiores ao valor do salário mínimo, que perderam o emprego e, por esta razão, não conseguem mais honrar seus compromissos.

Vale ressaltar que, o art. 192 da Constituição Federal dispõe que, “o sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o **desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade** (...)”

Embora os bancos deixem de lucrar o desejável com a redução das taxas de juros incidentes nas prestações do financiamento imobiliário dos mutuários devedores, eles deixam de gastar com a enxurrada de demandas judiciais que surgirão para questionar as referidas taxas de juros.

O Projeto de lei que ora apresento visa estabelecer uma relação equilibrada entre os bancos e os mutuários, em especial, aqueles devedores que estão desempregados, em conformidade com os preceitos constitucionais.

Pela importância social do tema, peço o apoio dos meus pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das sessões, 12 de maio de 2016.

Deputado ROBERTO DE LUCENA (PV/SP)

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC</p>
--

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO IV DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

Art. 192. O sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, em todas as partes que o compõem, abrangendo as cooperativas de crédito, será regulado por leis complementares que disporão, inclusive, sobre a participação do capital estrangeiro nas instituições que o integram. *(Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*

- I - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- II - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- III - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- a) *(Revogada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- b) *(Revogada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- IV - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- V - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- VI - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- VII - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- VIII - *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- § 1º *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- § 2º *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*
- § 3º *(Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003)*

TÍTULO VIII DA ORDEM SOCIAL CAPÍTULO I DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 193. A ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais.

DECRETO Nº 22.626, DE 7 DE ABRIL DE 1933

(Revogado pelo Decreto de 25/4/1991 e revigorado pelo Decreto de 29/11/1991)

Dispõe sobre os juros dos contratos e dá outras providências

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:

Considerando que todas as legislações modernas adotam normas severas para regular, impedir e reprimir os excessos praticados pela usura;

Considerando que é de interesse superior da economia do país não tenha o capital remuneração exagerada impedindo o desenvolvimento das classes produtoras:

DECRETA:

Art. 1º É vedado, e será punido nos termos desta Lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Cod. Civil, art. n. 1.062) .

§ 1º [*\(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938\)*](#)

§ 2º [*\(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938\)*](#)

§ 3º A taxa de juros deve ser estipulada em escritura pública ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6 % ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial.

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

Art. 3º As taxas de juros estabelecidas nesta Lei entrarão em vigor com a sua publicação e a partir desta data serão aplicáveis aos contratos existentes ou já ajuizados.

Art. 4º É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

Art. 5º Admite-se que pela mora dos juros contratados estes sejam elevados de 1 % e não mais.

SÚMULA 121 – STF

É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada.

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

[*\(Revogado pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor após decorrido 1 ano de sua publicação\)*](#)

Institui o Código de Processo Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

LIVRO I

DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

TÍTULO II

DAS PARTES E DOS PROCURADORES

CAPÍTULO II

DOS DEVERES DAS PARTES E DOS SEUS PROCURADORES

Seção III

Das Despesas e das Multas

Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante decair de parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários.

Art. 22. O réu que, por não argüir na sua resposta fato impeditivo, modificativo ou

extintivo do direito do autor, dilatar o julgamento da lide, será condenado nas custas a partir do saneamento do processo e perderá, ainda que vencedor na causa, o direito a haver do vencido honorários advocatícios. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 5.925, de 1/10/1973\)*](#)

SÚMULA 297 - STJ

Compete ao juízo das execuções penais do estado a execução das penas impostas a sentenciados pela justiça federal, militar ou eleitoral, quando recolhidos a estabelecimentos sujeitos a administração estadual.

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infringjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996)*

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.170-36, DE 23 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a administração dos recursos de caixa do Tesouro Nacional, consolida e atualiza a legislação pertinente ao assunto e dá outras providências.

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

Art. 1º Os recursos financeiros de todas as fontes de receitas da União e de suas autarquias e fundações públicas, inclusive fundos por elas administrados, serão depositados e movimentados exclusivamente por intermédio dos mecanismos da conta única do Tesouro Nacional, na forma regulamentada pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Nos casos em que características operacionais específicas não

permitam a movimentação financeira pelo sistema de caixa único do Tesouro Nacional, os recursos poderão, excepcionalmente, a critério do Ministro de Estado da Fazenda, ser depositados no Banco do Brasil S.A. ou na Caixa Econômica Federal.

Art. 2º A partir de 1º de janeiro de 1999, os recursos dos fundos, das autarquias e das fundações públicas federais não poderão ser aplicados no mercado financeiro.

§ 1º O Ministro de Estado da Fazenda, em casos excepcionais, poderá autorizar as entidades a que se refere o *caput* deste artigo a efetuar aplicações no mercado financeiro, observado o disposto no parágrafo único do art. 1º.

§ 2º Às entidades a que se refere o art. 1º que possuem, em 15 de dezembro de 1998, autorização legislativa para realizar aplicações financeiras de suas disponibilidades é assegurada a remuneração de suas aplicações, que não poderá exceder à incidente sobre a conta única.

§ 3º Os recursos que se encontrarem aplicados no mercado financeiro em 31 de dezembro de 1998 deverão ser transferidos para a conta única do Tesouro Nacional no dia 4 de janeiro de 1999 ou, no caso de aplicação que exija o cumprimento de prazo para resgate ou para obtenção de rendimentos, na data do vencimento respectivo ou no dia imediatamente posterior ao do pagamento dos rendimentos.

§ 4º As autarquias e fundações públicas, os fundos por elas administrados, bem como os órgãos da Administração Pública Federal direta, poderão manter na conta única do Tesouro Nacional, em aplicações a prazo fixo, disponibilidades financeiras decorrentes de arrecadação de receitas próprias, na forma regulamentada pelo Ministério da Fazenda.

§ 5º Às aplicações a prazo fixo de que trata o § 4º será assegurada remuneração na forma do disposto no § 2º deste artigo, ficando vedados resgates antes do prazo estabelecido.

§ 6º Os recursos que no último dia de cada exercício permanecerem aplicados na forma do § 4º deste artigo poderão ser deduzidos do montante de que trata o inciso II do art. 1º da Lei nº 9.530, de 10 de dezembro de 1997.

Art. 3º Fica o Tesouro Nacional autorizado a antecipar recursos provenientes de quaisquer receitas para execução das despesas, até o limite das respectivas dotações orçamentárias, mediante utilização de disponibilidades de caixa.

§ 1º O disposto neste artigo não prejudicará a entrega das receitas vinculadas aos respectivos beneficiários.

§ 2º A comprovação de utilização das receitas vinculadas do Tesouro Nacional, nas finalidades para as quais foram instituídas, será demonstrada mediante relatório anual da execução da despesa orçamentária.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica às transferências constitucionais a que se refere o art. 159 da Constituição.

Art. 4º O disposto nesta Medida Provisória não se aplica aos recursos:

I - do Banco Central do Brasil;

II - de que trata o § 2º do art. 192 da Constituição.

Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.

Parágrafo único. Sempre que necessário ou quando solicitado pelo devedor, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, será feita pelo credor por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais.

Art. 5º-A Ficam as empresas públicas federais, exceto as instituições financeiras, autorizadas a aplicar os seus recursos financeiros na Conta Única do Tesouro Nacional ([*Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 600, de 28/12/2012, convertida na Lei nº*](#)

[12.833, de 20/6/2013\)](#)

Art. 6º Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.170-35, de 26 de julho de 2001.

Art. 7º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação e, ressalvado o disposto no art. 5º, produz efeitos a partir de 1º de janeiro de 1999.

Art. 8º Fica revogado o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

Brasília, 23 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

FIM DO DOCUMENTO
