

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.361, de 2004

Institui o Sistema de Incentivo ao Crédito Habitacional – SICH em consonância com a Política Nacional da Habitação, dispõe sobre condições de crédito habitacional em complementação ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e ao Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, altera dispositivos das Leis Nº 9.514, de 1997, Nº 8.036, de 1990, e Nº 10.931, de 2004, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei institui o Sistema de Incentivo ao Crédito Habitacional – SICH, em consonância com a Política Nacional da Habitação, visando complementar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, e regula condições gerais de crédito habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 2º Para fins do disposto nesta lei, considera-se:

I - empréstimo habitacional: o mútuo concedido por uma instituição financeira a um agente promotor, na forma do disposto no art. 11, a outra pessoa jurídica ou a uma pessoa física, para urbanização, reurbanização ou recuperação de áreas susceptíveis de aproveitamento com fins habitacionais, inclusive loteamentos, assim como para a produção de habitações destinadas a posterior comercialização;

II - financiamento habitacional: o mútuo destinado à aquisição de lote urbanizado e à aquisição, construção, conclusão, recuperação, ampliação ou melhoria de habitação;

III - habitação: a moradia, a ser obtida em forma imediata ou progressiva, localizada em área com situação legal regularizada, dotada, quando concluída, dos requisitos essenciais de habitabilidade, inclusive quanto à segurança e durabilidade da construção e enquadramento na legislação ambiental;

IV - padrão de consumo familiar: a estrutura de consumo, definida por meio de indicadores do nível de renda, tamanho e faixa etária das famílias, grau de escolaridade dos seus membros, número de membros da família que trabalham e aspectos sócio-econômicos locais e regionais, entre outros, segundo metodologia a ser definida em regulamento pelo Poder Executivo;

V - custo de acesso à moradia: os valores relativos a prestação de financiamento habitacional, contrapartida de arrendamento residencial, taxa de ocupação, aluguel ou derivados do direito de superfície, direito de uso, direito de habitação ou quaisquer outras formas de acesso à moradia;

VI - arrendamento residencial: o negócio jurídico que tenha por objeto o arrendamento com opção de compra de bens imóveis, inclusive os pertencentes ao patrimônio da União, e, quando for o caso, do Distrito Federal, dos Estados e Municípios, adquiridos, construídos ou restaurados para esse fim;

VII - arrendatário: pessoa física que, atendidos os requisitos e condições fixados em regulamento, seja habilitada ao arrendamento.

Art. 3º O Sistema de Incentivo ao Crédito Habitacional – SICH, em consonância com a Política Nacional de Habitação – PNH, obedecerá aos seguintes princípios:

I - o incentivo ao acesso ao crédito habitacional para atender, prioritariamente, pessoas não alcançadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, ou pelos programas de acesso à moradia com

recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e que, cumulativamente, não reúnem as condições necessárias para contrair financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI;

II - a utilização de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE e do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, que se destinarão ao incentivo ao crédito habitacional de que trata esta Lei, obedecendo-se as diretrizes do Conselho Monetário Nacional – CMN e do Conselho Curador do FAT – CODEFAT, respectivamente;

III - contemplação das diversas formas de acesso à moradia previstas em lei, incluindo programas e projetos habitacionais;

IV - compatibilidade dos programas e projetos habitacionais com os objetivos e normas das políticas de desenvolvimento urbano nacional, estadual e local, assim como com as políticas governamentais destinadas a promover o acesso à moradia;

V - estímulo à participação da iniciativa privada, pelo Poder Público, na promoção e execução de projetos e programas, em consonância com as diretrizes e objetivos desta Lei.

Art. 4º Constituem objetivos do Sistema de Incentivo ao Crédito Habitacional – SICH:

I - otimizar o uso dos recursos dos depósitos de poupança no âmbito do SBPE e do FAT direcionados para o setor habitacional, de forma a ampliar a eficácia de sua aplicação em financiamentos para incentivo ao crédito habitacional, garantindo o equilíbrio econômico-financeiro;

II - diversificar as formas de acesso à habitação priorizando, entre os beneficiários proponentes não enquadrados no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social ou pelos programas de acesso à moradia com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e que, cumulativamente, não reúnem as condições necessárias para contrair financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI;

III - estabelecer critérios de concessão de financiamento habitacional que assegurem:

a) o retorno, em seus valores reais, dos recursos de terceiros aplicados nas operações de crédito destinadas à produção ou comercialização de habitações;

b) o crescimento dos recursos disponíveis para financiar novos investimentos no setor;

c) a gradativa ampliação dos prazos de financiamento habitacional.

Art. 5º Regulamento disporá sobre a adoção de mecanismos de acompanhamento e avaliação e de indicadores para aferição dos objetivos do SICH na forma do disposto no art. 4º.

Art. 6º O Sistema de Incentivo ao Crédito Habitacional – SICH contemplará, entre outras, as seguintes modalidades de acesso e melhoria da moradia própria:

I - urbanização de áreas para a implantação de loteamentos;

II - reurbanização ou revitalização de áreas degradadas, especialmente aquelas de interesse histórico e cultural localizadas nas zonas centrais das cidades, com recuperação ou melhoria das habitações nelas existentes;

III - oferecimento de condições de habitabilidade a moradias já existentes, em termos de oferta de infra-estrutura urbana, facilidades de acesso aos serviços e aos locais de trabalho, segurança e durabilidade;

IV - financiamento individual para:

a) aquisição de habitações prontas, novas ou usadas;

b) aquisição de lote urbanizado;

c) aquisição de materiais de construção destinados à conclusão, recuperação, ampliação ou melhoria de habitação;

d) construção de habitação em lote próprio;

V - empréstimos para produção de habitações, para venda a prazo, localizadas em áreas e loteamentos já servidos por infra-estrutura, inclusive vazios urbanos, ou em novas áreas previstas nos planos diretores municipais de desenvolvimento urbano;

VI - empréstimos para aquisição, construção ou restauração de bem imóvel visando o arrendamento com opção de compra ao arrendatário;

VII - outras previstas em regulamento.

Art. 7º Os programas e projetos referidos no artigo 6º assegurarão o acesso das famílias à habitação mediante os institutos da compra e venda, promessa de compra e venda, usufruto, concessão do direito de superfície, direito de habitação ou direito de uso, arrendamento residencial com opção de compra, permissão de uso e outros admitidos em Lei.

Art. 8º Sem prejuízo de outros requisitos fixados em regulamento, os contratos de arrendamento residencial deverão conter, obrigatoriamente, cláusulas que estabeleçam:

I - o prazo de duração;

II - o valor da contraprestação e os critérios de seu reajuste;

III - as condições do exercício da opção de compra pelo arrendatário;

IV - o preço para o exercício da opção de compra pelo arrendatário ou os critérios para sua fixação.

§ 1º Serão de responsabilidade do arrendatário as despesas ordinárias de conservação do imóvel no estado em que o tiver recebido.

§ 2º O arrendamento residencial transfere-se, exclusivamente, mediante ato *inter vivos* ou *causa mortis*, por sucessão legítima ou testamentária, registrado no competente cartório de Registro de Imóveis.

Art. 9º Para ampliar o acesso à moradia, o Conselho Monetário Nacional, no que respeita às operações lastreadas com recursos do SBPE, e o Conselho Curador do FAT, no que respeita às operações habitacionais lastreadas com recursos do FAT, estabelecerão limite máximo de taxa efetiva de juros a ser adotada nos financiamentos habitacionais.

Parágrafo Único. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do FAT estabelecerão as condições para indução à participação e mecanismos de compensação vinculados à adoção de taxa de juros efetiva máxima de que trata o *caput* desse artigo, com o objetivo de preservar o equilíbrio, assim como a sustentabilidade econômica, financeira e operacional das operações implementadas no âmbito desta Lei.

Art. 10. Observadas as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Conselho Curador do FAT, poderão operar no financiamento de operações vinculadas a programas e projetos complementares à habitação de interesse social, como agentes financeiros, a Caixa Econômica Federal, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias, as entidades de previdência privada, as companhias estaduais e municipais de habitação e outras entidades autorizadas por aqueles órgãos.

Art. 11. Poderão atuar na promoção e execução de projetos e de outras ações contempladas pelos programas habitacionais do SICH, como agentes promotores ou operadores, os loteadores, as incorporadoras, as construtoras, as companhias estaduais e municipais de habitação e as entidades da Administração Pública estaduais e municipais a elas equiparadas, e as cooperativas habitacionais.

Art. 12. Constituirão recursos para as operações realizadas no âmbito dos programas habitacionais complementares à habitação de interesse social:

I - os originários de depósitos de poupança, que lhe forem destinados, nos termos e condições fixados pelo Conselho Monetário Nacional - CMN;

II - os provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador, que lhe forem destinados, nos termos e condições estabelecidos pelo Conselho Curador do FAT - CODEFAT;

III - a critério do titular dos créditos, os recursos originários de Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidas com lastro nos respectivos créditos;

IV - outras receitas previstas em Lei.

Art. 13. Nas operações de empréstimos e financiamentos habitacionais enquadradas nesta Lei e àquelas vinculadas ao SFH e ao SFI e, no que couber, nas de arrendamento residencial, serão observadas as seguintes condições essenciais:

I - sistema de amortização e plano de reajuste das prestações mensais ou da contrapartida de arrendamento, assim como do saldo devedor que permitam a recuperação integral, em termos reais, dos recursos desembolsados pelo credor ou pelo arrendador;

II - adoção de indexadores compatíveis com os que forem aplicáveis aos recursos que sirvam de lastro às operações;

III - subtração da parcela da prestação mensal do financiamento correspondente à amortização, do saldo devedor, após atualização monetária deste e quitação dos juros contratuais, ainda que os dois eventos ocorram na mesma data;

IV - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas, compatíveis com o custo da fonte de recursos utilizados para o crédito, expressamente declinada em contrato, admitida a cobrança de juros compostos, com taxas capitalizadas mensalmente, pagos mensalmente ou com outra periodicidade acordada entre as partes, não se aplicando, no caso, as disposições do Decreto N° 22.626, de 07.04.1933;

V - utilização de sistemas de amortização e planos de reajuste livremente pactuados entre as partes, desde que mantida sua consistência matemática;

VI - utilização de contratos que explicitem, de forma clara, o custo do capital para os tomadores, no que se refere às taxas de juros nominal e efetiva e à evolução das prestações ao longo da duração do contrato;

VII - contratação de seguros de Morte ou Invalidez Permanente do mutuário, obrigatória, e de Danos Físicos no Imóvel e outros seguros de qualquer natureza, a critério das partes, que integrarão o contrato de mútuo, não se caracterizando como operação casada;

VIII - na hipótese de negativa de cobertura securitária, não imputação de qualquer responsabilidade ao agente financeiro, em decorrência de vícios construtivos.

Art. 14. O valor de mercado ou de avaliação do imóvel constitui simples instrumento para aceitação da garantia, sem qualquer vinculação com o saldo devedor do mútuo ou do arrendamento residencial.

Art. 15. Os instrumentos contratuais, relativos às operações de que trata esta Lei poderão estipular que os litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante convenção de arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 16 A partir do ano-base seguinte ao da publicação desta Lei:

I – A pessoa física poderá deduzir do imposto de renda apurado na declaração de rendimento, em cada exercício, valor equivalente a vinte e cinco por cento dos juros pagos em um único financiamento imobiliário contratado com instituição financeira autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil, limitada a dedução a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), em cada exercício;

§ 1º O limite de dedução de que trata o inciso I poderá ser revisto, periodicamente, devendo o novo limite ser fixado pela Secretaria da Receita Federal.

§ 2º O valor da dedução objeto do inciso I não será aplicável a contribuintes cujos contratos de financiamento habitacional contem com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

§ 3º A partir do exercício subsequente à publicação desta lei, a renúncia anual de receita decorrente da isenção referida no inciso I do caput será apurada pelo Poder Executivo, mediante projeção da renúncia efetiva verificada no primeiro semestre.

§ 4º Para os fins do disposto no art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, o montante anual da renúncia, apurado na forma do inciso I do caput, no mês de setembro de cada ano, será custeado à conta de fontes financiadoras da reserva de contingência, salvo se verificado excesso de arrecadação, apurado também na forma do inciso I do caput, em relação à previsão de receitas, para o mesmo período, deduzido o valor da renúncia.

§ 5º O excesso de arrecadação porventura apurado nos termos do § 1º, in fine, será utilizado para compensação do montante da renúncia.

II – O valor do desconto concedido nas quitações antecipadas ou renegociações de contratos de financiamento habitacional do SFH, formalizados sem a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS e

celebrados até 31 de dezembro de 1998, que apresentem desequilíbrio financeiro da operação, é considerado como despesa dedutível do imposto a pagar do agente financeiro credor da operação, facultando seu deferimento em até dez anos.

Parágrafo único. Caracterizam-se como desequilíbrio financeiro, de que trata o inciso II, os contratos de financiamento cujos valores das prestações de amortização e juros, atualizadas da data do último reajuste contratual até a data da apuração do desequilíbrio, com base no índice de correção monetária aplicada aos saldos devedores, sejam insuficientes para quitar a dívida no prazo remanescente da operação à taxa nominal de juros e sistema de amortização pactuados em contrato.

Art. 17. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º

I -

II -

III – capitalização mensal dos juros, pagos mensalmente ou com outra periodicidade acordada entre as partes;” (NR)

.....

“Art. 22.....

§ 1º. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.” (NR)

.....

“Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para

todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.” (NR)

Art. 18. A Lei nº 8.036, de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20.....

.....

§ 17. As permissões de saques previstas nos incisos V, VI e VII aplicam-se a todos os financiamentos destinados à aquisição ou construção de moradia, independente da origem dos recursos e do sistema de financiamento, desde que a operação seja enquadrável nos parâmetros fixados pelo Conselho Monetário Nacional como âmbito do SFH e observem-se os valores máximos de utilização definidos pelo Conselho Curador do FGTS.”(NR).

Art. 19. O arrendamento residencial previsto nesta Lei não substitui o arrendamento residencial objeto da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

Art. 20. Inclua-se no artigo 53 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que modifica o Título II da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o seguinte dispositivo:

"Art 31G. Para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, a eventual restituição de quantias pagas pelo comprador do imóvel será feita na mesma quantidade e na mesma proporção das parcelas pagas, vencendo-se a primeira parcela da restituição sessenta dias após a averbação da construção no Registro de Imóveis, salvo se a unidade vier a ser revendida no curso da obra, hipótese em que o pagamento da restituição terá início sessenta dias após a assinatura do respectivo contrato de revenda da unidade.

§ 1º Nos casos de que trata este artigo, será imputado ao comprador o valor da multa contratual, que não poderá exceder a dez por cento do valor atualizado do contrato e das despesas efetivamente realizadas pelo vendedor, relativas à comissão de corretagem, aos impostos decorrentes da venda e à publicidade, estas calculadas em proporção ao coeficiente de construção da unidade imobiliária objeto do contrato desfeito.

§ 2º Se o contrato tiver como objeto unidade imobiliária pronta, ou que venha a ser concluída no curso dos procedimentos do distrato ou da ação de resolução, o comprador deverá pagar ao vendedor, ainda, quantia correspondente à fruição do imóvel, calculada de acordo com critério pactuado no contrato, utilizando-se na falta de estipulação contratual o valor correspondente à fruição livremente acordado entre as partes ou, sendo litigioso o desfazimento do contrato, o valor arbitrado por equidade pelo juiz, tomando como referencial o valor de mercado para aluguel de imóvel equivalente ao objeto do contrato.

§ 3º Os valores da restituição e das obrigações e encargos do comprador serão atualizados com base nos critérios de atualização monetária pactuados no contrato, tomando-se como termo inicial a data de cada desembolso e como termo final a data da restituição ou do pagamento, sendo que os débitos do comprador serão pagos mediante compensação com o valor a ser restituído, se couber.

§ 4º Na hipótese de leilão, seja decorrente de execução judicial ou de procedimento extrajudicial, inclusive relacionado ao contrato de alienação fiduciária em garantia, a restituição far-se-á de acordo com a respectiva lei especial, devendo seu valor corresponder ao saldo que sobejar do leilão, deduzidos, além do valor da fruição, se for o caso, os débitos vencidos até a data do leilão, relativos ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, às cotas de condomínio e demais despesas previstas nas respectivas leis especiais

ou nos contratos e deverá ser colocado à disposição do devedor no prazo máximo de cinco dias, a contar do recebimento do preço apurado no leilão.

Art. 21. Nas hipóteses em que o plano de reajuste do financiamento estabeleça que a garantia total ou parcial do mútuo seja constituída por meio de emissão de títulos ou depósitos em caução, com destinação exclusiva para fazer face à amortização da dívida, estes serão impenhoráveis.

Art. 22. Os contratos de compra e venda com financiamento e quaisquer outros atos resultantes da aplicação desta lei, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se aplicando nesses casos as disposições do artigo 108 do Código Civil Brasileiro.

Art. 23. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em de de 2004

Deputada MARIA HELENA

Relatora