

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 207, DE 1999 (Apensados os Projetos de Leis nºs 2.172, de 1999, 2.475, de 2000, 2.764, de 2000, 3.735, de 2004 e 4.531, de 2004).).

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

Autor: Deputado Alberto Fraga

Relator: Deputado Ary Vanazzy

I - RELATÓRIO

Tendo apresentado, nesta Comissão, o Substitutivo ao Projeto de Lei nº 207/99 e a seus apensos o PL nº 2.172, de 1999, o PL nº 2.475, de 2000, e o PL nº 2.764, de 2000, foram-lhe oferecidas seis emendas no prazo regimental. No período em que se analisava as emendas, foram apensados, ainda, o Projeto de Lei nº 3.735, de 2004, de autoria do Deputado Anderson Adauto, que estabelece condições para a quitação de financiamento da casa própria e o Projeto de Lei nº 4.531, de 2004, do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame, que dispõe sobre a renegociação das prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

O Substitutivo estabelece condições para a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH - sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, como também para a revenda de imóveis retomados judicial ou extrajudicialmente. A proposição determina que os contratos firmados até 31 de dezembro de 1998, sem cobertura do FCVS e com desequilíbrio

financeiro, poderão ser repactuados, de comum acordo entre o mutuário e o agente financeiro, no prazo de doze meses, a contar da entrada em vigor da lei.

De acordo com o Substitutivo, são considerados em desequilíbrio financeiro os contratos, cujo valor resultante da prestação de amortização mais juros, multiplicado pelo prazo remanescente, seja inferior ao saldo devedor do financiamento posicionado na mesma data.

A proposição estatui que poderão se beneficiar das regras de repactuação: os mutuários, os atuais ocupantes dos imóveis, os contratos com cobertura do FCVS, mas sem reconhecimento do saldo por aquele fundo e os contratos com execução concluída, mas com procedimento judicial que impeça a transferência ou venda do imóvel.

O novo saldo devedor será calculado com base em um percentual do valor de avaliação atual. Este percentual deverá representar a mesma relação verificada entre o valor de avaliação e o valor do financiamento na data de assinatura do contrato original, podendo ser comprometido até 30% da renda familiar.

O substitutivo prevê, ainda, que o mutuário poderá contratar o seguro habitacional obrigatório no mercado aberto e que, a critério do mutuário, poderá ser utilizada, como garantia da operação, a alienação fiduciária de bens imóveis.

Está previsto, também, que o Poder Executivo regulamentará o tratamento tributário a ser dado pelos agentes financeiros ao valor do desconto decorrente da renegociação, bem como os efeitos deste no direcionamento dos recursos captados mediante depósito de poupança.

Além disso, a proposição estabelece que os imóveis residenciais, adjudicados ou arrematados, quando recolocados à venda, serão preferencialmente ofertados ao ex-mutuário, desobrigando os agentes financeiros públicos a cumprir, para esse efeito, as determinações contidas na Lei nº 8.666/93.

As emendas apresentadas, todas de autoria do nobre Deputado Mauro Benevides, foram as seguintes:

- Emenda nº 1: altera o inciso III do art. 4º do Substitutivo, para prever que a contratação do seguro deve manter as coberturas securitárias do contrato original;
- Emenda nº 2: acrescenta o §3º ao art. 2º do Substitutivo, para prever que o atual ocupante do imóvel, se não mutuário, deverá ter capacidade de pagamento e idoneidade cadastral, para ter direito à repactuação;
- Emenda nº 3: altera a redação o §1º do art. 4º, para definir que a adoção da alienação fiduciária, como garantia da nova operação, deve ser realizada a critério das partes e não apenas do mutuário;
- Emenda nº 4: acrescenta um parágrafo ao art. 4º do Substitutivo, para estabelecer que, ao novo saldo devedor apurado, poderão ser incluídos os encargos em atraso acrescidos da correção monetária e dos juros contratuais, além das custas e honorários advocatícios, quando da existência de ação judicial que envolva a operação;
- Emenda nº 5: altera a redação do art. 7º com o objetivo de detalhar os tratamento tributário e contábil a ser dado à perda de crédito do agente financeiro, decorrente da renegociação dos contratos de financiamentos, no âmbito do Substitutivo e da compensação de crédito, no casos dos financiamentos com recursos do FGTS. Além disso, prevê que o Conselho Monetário Nacional disporá sobre os efeitos da renegociação sobre o direcionamento dos recursos captados mediante o depósito de poupança;
- Emenda nº 6: Suprime o art. 8º do Substitutivo que trata da preferência do ex-mutuário quando o imóvel adjudicado ou arrematado for recolocado à venda pelo agente financeiro. Por conseguinte, dá nova redação à ementa e ao art. 1º, e acrescenta um parágrafo ao art. 4º.

O PL nº 3.735/04, por sua vez, prevê que os financiamentos habitacionais sem cobertura do FCVS serão quitados com o pagamento da última prestação do contrato. Estabelece ainda que, na quitação antecipada de contrato com cláusula de equivalência salarial, o mutuário fará jus ao desconto proporcional ao número de prestações vincendas, podendo utilizar, para tanto, os recursos da sua conta vinculada do FGTS.

Já o PL nº 4.531, de 2004, estabelece que as prestações em atraso, no âmbito do SFH, poderão ser, com isenção das multas, incorporadas ao saldo devedor, cujo montante será refinanciado por novo prazo contratual que resulte em um valor de prestação condizente com a efetiva capacidade de pagamento do mutuário e que comprometa, no máximo, 30% da renda familiar. Prevê, também, que poderão ser ajustadas novas condições contratuais por meio de assinatura de termo aditivo, cuja formalização fica dispensada de registro de averbação ou arquivamento em Cartório.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A Emenda nº 1 altera o inciso III do art. 4º do Substitutivo, para prever que a contratação do seguro deve manter as coberturas securitárias do contrato original. O Substitutivo prevê que uma das condições para a repactuação é a contratação do seguro obrigatório do SFH, que poderá ser realizada no mercado aberto, a critério do mutuário.

Concordamos com o autor da emenda, porque ela dá ao mutuário a opção de contratar o seguro no mercado aberto, desde que mantidas as coberturas securitárias do contrato original, que abrangem, em geral, além dos riscos de morte e invalidez permanente, obrigatórios pela Medida Provisória nº 2.197-43, o risco de danos físicos do imóvel. Nesse entendimento, por tratar-se de proposta que visa ampliar a segurança da operação de financiamento, somos pela aprovação da Emenda nº 1 apresentada.

A Emenda nº 2 acrescenta o §3º ao art. 2º do Substitutivo, para prever que o atual ocupante do imóvel, se não mutuário, deverá ter

capacidade de pagamento e idoneidade cadastral, para ter direito à repactuação. Entendemos que para a formalização dos chamados “contratos de gaveta”, como prevê o Substitutivo, faz-se necessário que o atual ocupante do imóvel, tenha idoneidade cadastral e capacidade de pagamento para assumir as obrigações financeiras do contrato habitacional repactuado.

Nesse sentido, concordamos com a emenda oferecida, que tem a finalidade de deixar claro no corpo da lei esta exigência, evitando, assim, questionamentos judiciais, nos casos em que o titular do “contrato de gaveta” não conseguir transferir o financiamento para o seu nome por incapacidade de pagamento ou inidoneidade cadastral. Portanto, somos, também, pela aprovação da Emenda nº 2 proposta.

Quanto à Emenda nº 3, que altera a redação do §1º do art. 4º, para definir que a adoção da alienação fiduciária como garantia da nova operação deve ser realizada a critério das partes e não apenas do mutuário, entendemos que na redação do § 1º do substitutivo, o termo “a critério do mutuário”, poderá dar, realmente, ensejo à interpretação de que o agente financeiro estaria obrigado a aceitar a alienação fiduciária como garantia da operação.

Nesse sentido, concordamos com a emenda que, ao dar nova redação ao § 1º, deixa claro que essa alternativa só poderá ser adotada em comum acordo entre o mutuário e o agente financeiro. Somos, então, pela aprovação da emenda nº 3 apresentada.

A Emenda nº 4 acrescenta um parágrafo ao art. 4º do Substitutivo, para estabelecer que ao novo saldo devedor apurado poderão ser incluídos os encargos em atraso acrescidos da correção monetária e dos juros contratuais, além das custas e honorários advocatícios, quando da existência de ação judicial que envolva a operação. Aqui, também, temos que concordar com o autor das emendas, pois se assim não o fizermos, estaremos inviabilizando a repactuação de milhares de contratos que se encontram inadimplentes e/ou com ações judiciais em andamento.

Ao abrirmos a possibilidade de incorporação dessas parcelas em atraso, estaremos dando oportunidade aos mutuários, que embora queiram repactuar o contrato, não têm condições financeiras de pagar à vista as prestações atrasadas e as despesas judiciais decorrentes. Desse modo, somos pela alteração do texto do Substitutivo, aprovando, portanto, a emenda nº 4 proposta.

A Emenda nº 5 altera a redação do art. 7º, com o objetivo de detalhar os tratamentos tributário e contábil a serem dados à perda de crédito do agente financeiro, decorrente da renegociação dos contratos de financiamentos no âmbito do substitutivo e da compensação de crédito, nos casos dos financiamentos com recursos do FGTS, além de prever que o Conselho Monetário Nacional disponha sobre os efeitos da renegociação sobre o direcionamento dos recursos captados mediante o depósito de poupança.

Embora entendamos que os aspectos contábeis e tributários da matéria serão discutidos com maior propriedade na Comissão de Finanças e Tributação - CFT, acatamos a emenda do nobre Deputado Mauro Benevides, porque o texto nos parece coerente com o princípio que defendemos na elaboração do Substitutivo, que é o de equacionar a delicada questão do desequilíbrio financeiro dos contratos habitacionais, proporcionando ao mutuário condições factíveis de amortização e quitação da dívida e garantindo, por outro lado, ao agente financeiro, o retorno dos seus créditos nas melhores condições possíveis para a situação.

Dessa forma, como a emenda não contraria o objetivo original do Substitutivo, parece-nos acertado incluir, já nesta Comissão, os tratamentos tributário e contábil, que tínhamos, no texto do Substitutivo, delegado para regulamentação do Poder Executivo. Assim, somos pela aprovação da Emenda nº 5 oferecida.

Quanto à Emenda nº 6, que suprime o art. 8º do Substitutivo que trata da preferência do ex-mutuário quando o imóvel adjudicado ou arrematado for recolocado à venda pelo agente financeiro, discordamos da avaliação feita pelo autor. O agente financeiro, quando executa a dívida do mutuário inadimplente, tenta vender em leilão o imóvel retomado, pelo valor, muitas vezes impagável, do saldo devedor. Apenas quando não consegue, nos casos, obviamente, em que o saldo devedor é superior ao valor de mercado do imóvel, este imóvel é arrematado pelo próprio credor e, posteriormente, recolocado à venda por valor menor, ou seja, de mercado.

Ora, se a lógica que baseia todo o Substitutivo é buscar soluções que atendam tanto os mutuários quanto os agentes financeiros, ao vender esse mesmo imóvel por preço menor, deve o credor dar chance ao morador para recomprá-lo. Trata-se de solução que atende aos dois interessados envolvidos na questão: os agentes financeiros e os ex-mutuários. Dessa forma, evita-se, em parte, o agravamento do problema social que seria gerado ao se

colocar na rua um grande número de famílias que teriam, hoje, condições de pagar as prestações baseadas no valor de mercado do imóvel.

É importante frisar, que este mutuário estará submetido às mesmas condições de comprovação de renda e de idoneidade cadastral que rege a política de concessão de crédito das instituições financeiras. Somos, assim, pela rejeição da emenda nº 06, proposta.

Quanto ao PL nº 3.735, de 2004, entendemos que conceder ao mutuário a quitação do contrato de financiamento junto a Caixa Econômica Federal, com o pagamento da última prestação, ainda que ele apresente saldo devedor residual, contraria a filosofia que permeou toda a construção do Substitutivo que apresentamos, de propor soluções que atendam as duas partes: o mutuário e o agente financeiro.

Sem considerar o equívoco de redação do projeto de lei que, de forma indevida, se refere ao Sistema de Financiamento Imobiliário, onde, claramente, deveria fazer referência ao Sistema Financeiro da Habitação, a proposição impõe um ônus muito alto à Caixa Econômica Federal, ao obrigá-la a assumir os encargos do desconto do contrato de financiamento. Ao oferecer o desconto pretendido, o orçamento da União teria que arcar com todo o prejuízo dele decorrente, tese que, em nosso entender, não se sustenta, em virtude da fragilidade do equilíbrio das contas públicas em nosso País.

Em face desses argumentos, em que pese a elevada intenção do nobre Deputado Anderson Adauto, não temos como concordar com o mérito da proposição por ele apresentada.

Com relação ao PL nº 4.531, de 2004, entendemos que ele já está contemplado, em sua essência, no substitutivo que apresentamos, uma vez que os problemas de inadimplência e desequilíbrio financeiro residem, majoritariamente, nos contratos habitacionais celebrados até 31 de dezembro de 1998. Não obstante opinarmos pela aprovação desse projeto de lei, não enxergamos a necessidade de incluir-se, pontualmente, cada dispositivo proposto no texto do substitutivo.

Além do acatamento de algumas alterações propostas pelas emendas, efetuamos, também, ajustes na redação do substitutivo com o objetivo de aprimorar a proposta e evitar o surgimento de possíveis dúvidas na interpretação dos seus dispositivos.

Diante do Exposto, reafirmamos nosso voto pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 207/99 e dos seus apensos o PL nº 2.172, de 1999, o PL nº 2.475, de 2000, o PL nº 2.764, de 2000 e o PL nº 4.531, de 2004, e pela **rejeição**, quanto ao mérito, do PL nº 3.735 de 2004. Complementamos nosso parecer encaminhando o voto pela **aprovação** das emendas nºs 01, 02, 03, 04 e 05 e pela **rejeição** da emenda nº 06, todas oferecidas ao Substitutivo anteriormente apresentado. Encaminhamos, em anexo, o segundo Substitutivo, que incorpora as emendas aprovadas.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado Ary Vanazzy
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 207, DE 1999 (Apensados os Projetos de Leis nºs 2.172, de 1999, 2.475, de 2000, 2.764, de 2000, 3.735, de 2004 e 4.531, de 2004).

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

O Congresso Nacional decreta:

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

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

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

I – aos mutuários adimplentes ou não;

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

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

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

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

§ 3º A transferência de que trata o inciso II do § 1º deste artigo fica condicionada ao atendimento, por parte do cessionário, dos requisitos exigidos para a assunção do financiamento, inclusive capacidade de pagamento e idoneidade cadastral.

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

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

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

I – o saldo devedor do aditivo contratual, que constituirá o novo valor de financiamento do mutuário e servirá de base para a apuração da nova prestação de amortização e juros, será aquele que resultar do produto do valor de avaliação do imóvel, na data da renegociação, pela relação entre o valor do financiamento e o valor da avaliação do imóvel, na data da contratação original do financiamento, desconsiderando-se eventual ampliação do imóvel, posterior à assinatura do contrato original.

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

III – manutenção das coberturas securitárias do contrato original, cuja contratação poderá ser realizada no mercado aberto, a critério do mutuário;

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

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

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

§ 3º Ao saldo devedor apurado na forma do inciso I deste artigo poderão ser incluídos os encargos em atraso acrescidos de atualização monetária, juros contratuais e o valor das custas judiciais e dos honorários advocatícios, quando da existência de ação judicial que envolva a operação.

§ 4º A avaliação do imóvel de que trata o inciso I deste artigo será realizada pelo agente financeiro, cujo custo, limitado ao valor

usualmente cobrado para as operações de concessão de financiamento imobiliário, poderá compor o saldo devedor do aditivo contratual.

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

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

Art. 7º As perdas decorrentes da renegociação e repactuação de que trata esta lei serão deduzidas do imposto a pagar do agente financeiro credor da operação, facultado seu diferimento em até dez anos.

§ 1º Na hipótese de o valor da perda ser superior ao imposto a pagar, a dedução poderá ser feita nos exercícios seguintes, limitados aos próximos cinco exercícios.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional – CMN - disporá sobre os efeitos da renegociação e da repactuação de que trata esta lei no direcionamento dos recursos captados mediante depósito de poupança e, bem assim, sobre o critério de recomposição dos descontos concedidos.

§ 3º As disposições deste artigo se aplicam às renegociações enquadradas nos incisos I a IV do § 1º do art. 2º e no art. 3º desta lei que tenham sido efetivadas a partir de 30 de junho de 2003.

§ 4º Tratando-se de contrato de financiamento habitacional realizado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, os efeitos da renegociação e da repactuação efetivadas segundo as condições contidas nesta lei, poderão, por decisão do Conselho Curador do FGTS - CCFGTS, ser compensados nos termos deste artigo ou considerados, de igual forma, na dívida da instituição financeira junto ao FGTS.

Art. 8º Os imóveis residenciais, de que trata o art. 2º, quando adjudicados ou arrematados e recolocados à venda pelos agentes financeiros, serão preferencialmente ofertados ao ex-mutuário, pelo preço de mercado e nas mesmas condições de revenda regularmente utilizadas pelos agentes financeiros para venda a terceiros, ficando os Agentes Financeiros Públicos, apenas para este efeito, desobrigados de cumprir as determinações contidas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º O preço de mercado será obtido por meio de avaliação a ser promovida pelo agente financeiro ou por quem este designar.

§ 2º O direito de preferência de que trata o *caput* poderá ser exercido pelo ex-mutuário uma única vez para o mesmo imóvel.

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

Art. 10. Esta lei entra em vigor após decorridos noventa dias da data da sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado Ary Vanazzy
Relator