

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

Relatora: Deputada MARIA DO CARMO LARA

I - RELATÓRIO

Encontra-se para exame desta Comissão o projeto de lei em epígrafe, de autoria do ilustre Deputado Alberto Fraga e, apensos a este, o PL nº 2.172, de 1999, o PLs nºs 2.475 e 2.764, de 2000 e os PLs nºs 3.735 e 4.531, de 2004.

O PL principal estabelece condições de quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato, firmado pelo sistema hipotecário ou pelo sistema financeiro imobiliário, com ou sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS. A proposição estabelece que os contratos com cobertura do FCVS serão quitados, quando do pagamento da última prestação. Os que não tenham a cobertura do citado fundo poderão ser renegociados, desde que o refinanciamento não ultrapasse cinquenta por cento do valor de venda do imóvel a preço de mercado, podendo o resíduo ser quitado com a devolução do imóvel ao agente financeiro.

Justifica o autor que nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação as dívidas vão se avolumando e, ao final do prazo de amortização, os mutuários devem mais do que quando contraíram o financiamento, chegando o saldo devedor, em alguns casos a representar quatro vezes o valor de mercado do imóvel. Dessa forma, o SFH estaria desviando-se da função social para o qual foi criado, privilegiando o aspecto financeiro das operações.

O PL nº 2.172/99, do Deputado Iberê Ferreira, dispõe sobre a concessão de financiamentos habitacionais e estabelece condições para a renegociação dos contratos de financiamento habitacional do SFH, facultando aos mutuários a renegociação das dívidas contratadas, desde que adquiram títulos do Tesouro Nacional com valor de face igual ao saldo devedor renegociado, a serem entregues ao agente financeiro credor em garantia do principal.

O PL nº 2.475/00, do Deputado Ubiratan Aguiar, dispõe sobre a renegociação dos contratos de financiamento habitacional formalizados no âmbito do SFH sem cobertura do FCVS. Para ter direito à renegociação, o contrato deverá apresentar desequilíbrio financeiro, ou seja, a relação entre o valor do saldo devedor e o valor de avaliação do imóvel deve ser superior à mesma relação na data da contratação do financiamento.

O PL nº 2.764/00, do Deputado José Janene, estabelece condições para a revenda de imóveis retomados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, com o intuito de garantir a preferência do ex-mutuário na compra desse imóvel, desde que comprove renda familiar suficiente para a transação.

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.

O Dep. Ary Vanazzy, que nos antecedeu na análise dos projetos de lei, apresentou relatório no qual votava pela rejeição do PL nº 3.735, de 2004, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 207/99 e dos seus apensos, o PL nº 2.172, de 1999, os PLs nºs 2.475 e 2.764, de 2000, e o PL nº 4.531, de 2004, na forma de um substitutivo. O Deputado chegou a apresentar, ainda, nesta Comissão, um segundo substitutivo que incluía em seu texto modificações oriundas de emendas oferecidas ao primeiro substitutivo. O Parecer e o substitutivo não chegaram a ser votados, mas aproveitamos em nosso trabalho grande parte das idéias defendidas pelo ilustre Deputado.

É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Sem dúvida, as proposições em análise tratam de um assunto de extrema relevância, pois pretendem solucionar o problema dos saldos devedores remanescentes encontrados ao final do prazo de amortização dos contratos de financiamento habitacional sem cobertura do FCVS, que em alguns casos, após anos de pagamento das prestações, chegam a superar o valor de mercado do imóvel.

Não obstante tratar de assuntos correlatos, as proposições em análise diferem no enfoque dado a esses assuntos, de forma que foi preciso estudá-las de modo integrado para que chegássemos a um denominador comum, na forma de um substitutivo, que atendesse às propostas dos autores dos projetos de lei em comento. Nesse sentido, fez-se necessário incluir alguns aspectos que consideramos relevantes e alterar outros, visando uma melhor interpretação dos artigos dos projetos de lei, sem alterar, no entanto, as idéias

principais que motivaram a apresentação das proposições nesta casa. Explicaremos.

As proposições facultam aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação – SFH - renegociarem seus contratos em desequilíbrio financeiro, estabelecendo para o agente financeiro a obrigatoriedade da renegociação, caso o mutuário decida por ela. Ora, em nosso entendimento, não pode a União impor uma condição contratual a qualquer uma das partes, gerando para uma delas desequilíbrio de qualquer ordem. Somente se a própria União estivesse assumindo todo o ônus decorrente dos descontos poder-se-ia admitir uma “adesão compulsória” dos agentes financeiros. Por outro lado, se estamos convictos de que a medida será favorável, tanto para os mutuários, quanto para os agentes financeiros, não deve haver receio em mantermos a renegociação voluntária para ambas as partes.

Tendo em vista que a repactuação implicará acordo entre as partes, mediante a constituição de novo financiamento, são imprescindíveis a extinção das ações judiciais, em curso, promovidas pelos mutuários, bem como a simplificação representada pela formulação de acordo por meio de aditivo contratual de repactuação da dívida. Nesse sentido, faz-se necessária a inclusão de dispositivo que preveja esta obrigatoriedade.

O art. 3º do PL nº 2.475/00, define que o contrato está em desequilíbrio financeiro quando a relação entre o saldo devedor e o valor de avaliação do imóvel é superior à mesma relação verificada na data da contratação original. Alteramos a redação desse dispositivo por entender que ele poderá contaminar os contratos mais recentes que não apresentam desequilíbrio de natureza financeira, mas que hoje, por peculiaridades do mercado imobiliário, alheios à vontade das partes, apresentam a relação avaliação versus saldo devedor diferente da contratada originalmente. Em que pese reconhecermos que há casos de financiamentos, cujo saldo devedor suplanta o valor da garantia representada pelo imóvel, entendemos que a solução para estas situações passa pela adoção de outras alternativas, não fazendo sentido equiparar esta situação com a dos contratos com desequilíbrio financeiro, que são aqueles cuja quitação do saldo devedor não ocorrerá, mesmo após o pagamento de todas as prestações.

Fez-se necessário, também, alterar os Artigos 4º e 5º do PL nº 2.475/00, para clarear a base pela qual será calculada a nova prestação de amortização e juros, deixando expresso que deverá ser desconsiderada eventual ampliação realizada no imóvel, para efeitos da avaliação. Além disso, incluímos dispositivo para dar ao mutuário a liberdade para contratar o seguro de crédito no mercado.

Buscamos deixar claro, ainda, os parâmetros que são, atualmente, determinantes na definição do prazo dos financiamentos imobiliários, ou seja, além do comprometimento de renda, a idade para efeito de seguro e a caducidade da hipoteca.

Incluímos, também, a dispensa do registro de averbação do aditivo contratual no Cartório de Registro de Imóveis ou de Títulos e Documentos, visando a redução de custos e a legalidade do instrumento de renegociação contratual.

O PL nº 2.764/00, do Deputado José Janene, também foi abrangido pelo substitutivo que estamos apresentando, por meio do dispositivo que prevê a preferência do ex-mutuário na revenda do imóvel adjudicado ou arrematado, pelo preço e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifeste seu interesse no prazo de até quarenta e oito horas, contado da data de publicação do resultado do certame. No caso dos agentes financeiros privados, o imóvel poderá ser oferecido pelo preço de mercado e nas mesmas condições de revenda regularmente utilizadas para alienação a terceiros.

Dessa forma, evita-se, em parte, o agravamento do problema social que seria gerado caso fossem colocadas na rua um grande número de famílias que teriam, hoje, condições de pagar as prestações baseadas no valor ofertado no leilão. Para o Agente financeiro, por outro lado, não haverá qualquer diferença entre vender para o ex-mutuário ou para o vencedor do certame.

Adotamos, ainda, como índice de correção monetária a ser aplicado, quando for o caso, aos diversos dispositivos da lei, os mesmos índices

utilizados para correção do saldo devedor do financiamento contratado originalmente.

Ressaltamos que, em virtude da complexidade da matéria, o substitutivo que ora apresentamos foi construído em comum acordo com os diversos órgãos do Governo Federal que tratam do tema e elaborado dentro da ótica que compete a esta Comissão, considerando o apelo social da questão, sem esquecer da necessidade de sustentabilidade do sistema, representada pelo equilíbrio econômico-financeiro dos contratos habitacionais.

Portanto, procuramos equacionar essa delicada questão, 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. Nesse sentido, estamos propondo, no substitutivo, que os efeitos do desconto concedido pelo agente financeiro, em virtude da repactuação, sejam dispostos em regulamento. Deixamos, assim, para o Poder Executivo, a definição quanto à necessidade de ajustamento das posições de direcionamento obrigatório dos recursos captados em depósitos de poupança.

Dessa forma, ao apresentar alternativas concretas para a resolução desse grave problema, esta Casa demonstra a sua preocupação com os milhares de mutuários deste País e proporciona um ambiente de estabilidade no Sistema Financeiro da Habitação, criando, com isso, condições favoráveis para que os recursos dos agentes financeiros possam estar disponíveis para milhões de brasileiros que ainda não tiveram acesso ao financiamento habitacional.

Diante do exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, somos pela APROVAÇÃO, quanto ao mérito, dos Projetos de Lei nºs 207 e 2.172, de 1999, 2.475 e 2.764, de 2000 e 4.531, de 2004, na forma do Substitutivo que ora apresentamos, e pela REJEIÇÃO do Projeto de Lei nº 3.735, de 2004.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputada MARIA DO CARMO LARA
Relatora

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 cobertura 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 cobertura 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 no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, até 31 de dezembro de 1998, sem cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS e com o desequilíbrio financeiro de que trata o art. 3º poderão ser repactuados, em comum acordo entre as partes contratantes, no prazo de doze meses a contar da data de entrada em vigor desta lei.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo, fica facultado:

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

§ 2º As repactuações de contratos de financiamento habitacional de que trata este artigo 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 legalmente constituído, 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, para efeito desta lei, o contrato cujo valor da prestação de amortização e juros, na data da repactuação, atualizada desde a data do último reajuste contratual, com base nos mesmos índices de correção dos saldos devedores, for insuficiente para quitar o saldo devedor do financiamento, também atualizado até a data da repactuação, considerando-se a taxa nominal de juros, o prazo remanescente da operação e o sistema de amortização pactuados em contrato.

Parágrafo único. Para efeito da constatação de eventual desequilíbrio financeiro, o saldo devedor, de que trata o *caput* deste artigo, será

expurgado das incorporações 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 prestação de amortização e juros da repactuação, será obtido com base no percentual do valor do imóvel originalmente financiado, aplicado sobre o valor de avaliação atual do imóvel, desconsiderando-se, na apuração da avaliação atual, eventual ampliação do imóvel posterior à assinatura do contrato original, e deduzidas do novo saldo apurado, as amortizações positivas.

II – a adoção de plano de reajustamento da prestação e de sistema de amortização do financiamento que assegurem a quitação integral do saldo devedor do aditivo contratual de que trata o inciso I deste artigo, dentro do novo prazo de amortização ajustado na repactuação, observado o limite máximo de 30% de comprometimento da renda familiar apurada 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 privado de seguros, a critério do mutuário;

IV – taxa de juros do financiamento repactuado limitada à do financiamento original, admitindo-se, a critério dos agentes financeiros, a sua redução;

V – manutenção dos critérios de correção monetária do saldo devedor previstos no contrato original de financiamento;

§ 1º Na repactuação, a garantia da operação será a mesma adotada no contrato original do financiamento imobiliário.

§ 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 e das cominações previstas contratualmente, e o valor das custas judiciais e dos honorários advocatícios de responsabilidade do mutuário, quando da existência de ação judicial que envolva a operação.

Art. 5º A avaliação do imóvel de que trata o inciso I do artigo 4º será realizada pelo agente financeiro.

§ 1º Quando o mutuário não concordar com o valor de avaliação do imóvel apresentado pelo agente financeiro, poderá contratar avaliador independente para a realização de nova avaliação.

§ 2º No caso de valores divergentes entre as avaliações efetuadas pelo agente financeiro e pelo avaliador independente, uma nova avaliação será realizada a Caixa Econômica Federal, a pedido do agente financeiro, cujo valor será adotado em definitivo para fins da repactuação.

§ 3º O custo das avaliações de que trata este artigo poderá compor o saldo devedor do aditivo contratual, limitado, cada um, ao valor usualmente cobrado para as operações de concessão de financiamento imobiliário.

Art. 6º 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 art. 4º.

Art. 7º 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. 8º As alterações necessárias ao ajustamento das posições de direcionamento obrigatório dos recursos captados em depósitos de poupança, quando houver redução dos saldos das aplicações habitacionais por decorrência dos descontos concedidos na repactuação prevista nesta lei, bem

como sobre os mecanismos necessários para a compensação dos valores relativos aos descontos concedidos em decorrência da aplicação desta lei serão dispostas em regulamento.

Art. 9º Os imóveis residenciais, quando adjudicados ou arrematados e recolocados à venda pelos agentes financeiros, serão preferencialmente ofertados ao ex-mutuário, pelo mesmo preço e condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifeste seu interesse no prazo de até quarenta e oito horas, contado da data de publicação do resultado do certame.

§ 1º O ex-mutuário será notificado, por carta ou edital, da data do certame e das condições da venda com antecedência mínima de trinta dias.

§ 2º No caso de agentes financeiros privados, o imóvel poderá ser oferecido pelo preço de mercado e nas mesmas condições de revenda regularmente utilizadas para venda a terceiros, desde que o ex-mutuário manifeste seu interesse no prazo de até trinta dias, contado da data do recebimento de carta registrada que informe sobre as condições da venda direta.

§ 3º O preço de mercado será obtido por meio de avaliação a ser promovida pelo agente financeiro ou por quem este designar.

§ 4º O direito de preferência de que trata o *caput* poderá ser exercido pelo ex-mutuário uma única vez para o mesmo imóvel.

§ 5º O ex-mutuário manterá o seu cadastro atualizado junto ao agente financeiro, sob pena de não ser notificado sobre a licitação ou a venda direta.

Art. 10. 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. 11. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputada MARIA DO CARMO LARA
Relatora