

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI N° 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

Apresentamos, nesta Comissão, em maio deste ano, Parecer 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; o PL nº 2.764, de 2000; o PL nº 3.735, de 2004; e o PL nº 4.531, de 2004. Na oportunidade, votamos pela rejeição do PL nº 3.735, de 2004, e pela aprovação dos demais projetos de lei, na forma de um Substitutivo, o qual passamos a descrever.

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 oriunda deste Substitutivo.

De acordo com o Substitutivo, são considerados em desequilíbrio financeiro os contratos, cujo valor atual das prestações vincendas seja insuficiente para quitar o 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, desconsiderando-se, na avaliação atual do imóvel, eventual ampliação posterior à assinatura do contrato original.

O Substitutivo limita em 30% o comprometimento de renda familiar no novo financiamento, e prevê, ainda, que o mutuário poderá contratar o seguro habitacional obrigatório no mercado aberto.

Está previsto, também, que o Poder Executivo regulamentará as alterações necessárias no direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança, quando houver redução dos saldos das aplicações habitacionais ou necessidade de compensação financeira do agente financeiro em razão dos descontos concedidos na repactuação do contrato, de acordo com as regras deste projeto de lei.

Além disso, a proposição estabelece que os imóveis residenciais, adjudicados ou arrematados, quando recolocados à venda, 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 48 horas, contados da data de publicação do resultado do certame.

No prazo regimental foram apresentadas duas emendas ao Substitutivo, todas de autoria do nobre Deputado Augusto Nardes, detalhadas a seguir:

- Emenda nº 1: Suprime o art. 9º do Substitutivo, que dá preferência de compra ao ex-mutuário, quando os imóveis residenciais, adjudicados ou arrematados, forem recolocados à venda pelos agentes financeiros;
- Emenda nº 2: altera a redação do art. 8º do Substitutivo, estabelecendo a competência do Conselho Monetário Nacional para regulamentar as alterações necessárias no direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança, quando houver redução das aplicações habitacionais ou a necessidade de compensação aos agentes financeiros dos valores relativos aos descontos concedidos em decorrência da aplicação dos dispositivos deste projeto de lei.

É o Relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Quanto à Emenda nº 1, que suprime o art. 8º do Substitutivo, o qual 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 preço de mercado, cujo valor é, geralmente, inferior ao saldo devedor do imóvel.

Ora, se a lógica que baseia todo o Substitutivo é buscar soluções que atendam tanto os mutuários quanto os agentes financeiros, entendemos que ao vender esse mesmo imóvel por preço menor, deve o credor

dar chance ao morador para recomprá-lo pelo valor do maior lance oferecido no leilão. 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 01, proposta.

A Emenda nº 2, por sua vez, altera a redação do art. 8º do Substitutivo, estabelecendo a competência ao Conselho Monetário Nacional para regulamentar as alterações necessárias no direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança, em decorrência da aplicação dos dispositivos deste projeto de lei.

A referência ao CMN foi omitida e sem seu lugar empregada a expressão "serão dispostas em regulamento", com o objetivo de observar o entendimento da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania – CCJC, que tem se manifestado contrariamente à previsão nominal do órgão do Poder Executivo que irá regulamentar os dispositivos da Lei.

No entanto, como já está expresso no art. 28 da Lei nº 10.150/00 a competência do Conselho Monetário Nacional – CMN - para dispor sobre a aplicação dos recursos provenientes da captação em depósitos de poupança, entendemos, a bem da melhor interpretação do texto legal, alterar o Substitutivo para deixar claro esta competência do CMN, em conformidade com a Lei citada.

Assim, somos pela aprovação da Emenda nº 2 oferecida, com os ajustes de redação necessários.

Efetuamos, também, pequenas correções 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 votando pela **aprovação** da emenda nº 02 e pela **rejeição** da emenda nº 01, todas oferecidas ao Substitutivo anteriormente apresentado. Encaminhamos, em anexo, o segundo Substitutivo, que incorpora a emenda aprovada.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2005.

Deputada MARIA DO CARMO LARA
Relatora

Relatório 207-199 - Alberto Fraga 13-07-05.sxw_205

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 anuênciam 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, respeitado o novo prazo de amortização ajustado na repactuação e observados o limite máximo de 30% de comprometimento da renda familiar, apurada na data da repactuação, para definição do valor inicial do encargo mensal, 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 anuênciça 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 os mecanismos necessários para a compensação dos valores relativos aos descontos concedidos em decorrência da aplicação desta lei serão definidos pelo Conselho Monetário Nacional, conforme atribuição dada pela Lei n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

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