

REDAÇÃO FINAL  
MEDIDA PROVISÓRIA Nº 445-C, DE 2008  
PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO Nº 31 DE 2008

Dispõe sobre a dispensa de recolhimento de parte dos dividendos e juros sobre capital próprio pela Caixa Econômica Federal; altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, e a Medida Provisória nº 2.185-35, de 24 de agosto de 2001, e prorroga os prazos previstos nos arts. 5º e 30 da Lei nº 10.826, de 22 de dezembro de 2003; e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Fica a União autorizada a dispensar a Caixa Econômica Federal do recolhimento de parte dos dividendos e dos juros sobre capital próprio, referentes aos exercícios de 2008 a 2010, que lhe seriam devidos, em montante a ser definido pelo Ministro de Estado da Fazenda, respeitado o recolhimento mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado.

§ 1º O montante a ser definido na forma do *caput* deste artigo será utilizado para a cobertura de 35% (trinta e cinco por cento) do risco de crédito de novas operações de empréstimo de capital de giro, destinadas às empresas de construção civil.

§ 2º A cobertura de risco de que trata o § 1º deste artigo será destinada somente para operações que tenham por objeto a construção habitacional.

§ 3º O Conselho Monetário Nacional regulamentará o disposto neste artigo.

§ 4º A Caixa Econômica Federal, com relação às novas operações de empréstimos de que trata o § 1º deste

artigo, à medida que essas forem efetuadas, deverá disponibilizar em seu sítio na internet o valor total das operações realizadas.

§ 5º A Caixa Econômica Federal deverá encaminhar ao Congresso Nacional, até o último dia útil do mês subsequente, relatório semestral sobre as operações contratadas.

§ 6º A partir de 2011, os recursos não oferecidos em garantia deverão ser transferidos ao Tesouro Nacional, com taxa de juros a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional.

Art. 2º Ficam os Poderes Executivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios autorizados a estabelecer normas para regular procedimento administrativo, visando a estimular a iniciativa privada a apresentar, por sua conta e risco, estudos e projetos relativos à concessão de serviços públicos, concessão de obra pública ou parceria público-privada.

Art. 3º Os contratos de financiamento habitacional formalizados até 5 de setembro de 2001, no âmbito do SFH, sem a cobertura do FCVS bem como os contratos de financiamento que originariamente contavam com esta cobertura mas que a tenham perdido ou vierem a perdê-la, que apresentem o desequilíbrio financeiro de que trata o art. 4º desta Lei, poderão ser renegociados, de comum acordo entre as partes contratantes, nas condições desta Lei, no prazo de:

I - 12 (doze) meses contado da data da entrada em vigor desta Lei, no caso dos contratos sem a cobertura do FCVS e dos que originariamente contavam com esta cobertura mas que já a tenham perdido até a data da entrada em vigor desta lei;

II - 180 (cento e oitenta) dias contado da data da comunicação formal, pelo agente financeiro ao mutuário, a ser enviada pelo correio, para o endereço do imóvel financiado, com aviso de recebimento, informando da possibilidade de renegociação do saldo devedor remanescente, no caso dos contratos que originariamente contavam com a cobertura do FCVS mas que vierem a perdê-la em data posterior à da entrada em vigor desta Lei.

§ 1º A renegociação 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 mutuários cujos contratos tenham sido objeto de execução já concluída com procedimento judicial que inviabilize a transferência ou a venda do imóvel.

§ 2º A renegociação dos contratos de financiamento habitacional de que trata este artigo está condicionada à extinção dos procedimentos ou medidas 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-se todas as condições da renegociação estabelecidas nesta lei, caracterizando-se esta aceitação pela simples assinatura por parte de seu representante legalmente constituído, no aditivo contratual de renegociação da dívida.

§ 3º A transferência de que trata inciso II do § 1º deste artigo fica condicionada ao atendimento pelo cessionário dos requisitos exigidos para a assunção do finan-

ciamento, inclusive capacidade de pagamento e idoneidade cadastral.

Art. 4º Considerar-se-á em desequilíbrio financeiro, para efeito desta Lei, o contrato cujo valor da prestação de amortização e juros, na data da renegociação, 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 renegociação, considerando-se a taxa 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 do saldo devedor de que trata o *caput* deste artigo, serão expurgadas as incorporações de débitos em atraso que tenham ocorrido ao longo do prazo contratual.

Art. 5º A renegociação prevista nesta Lei será formalizada mediante a assinatura de aditivo contratual que obedecerá às seguintes condições:

I - o saldo devedor constante 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, será apurado mediante aplicação do percentual obtido entre o valor do financiamento e o valor de avaliação do imóvel, ambos na data da concessão original do empréstimo, sobre o valor de avaliação atual do imóvel, a ser apurado na forma desta Lei, desconsiderando-se, na apuração da avaliação atual, eventuais melhorias ou ampliação no respectivo imóvel posteriores à assinatura do contrato original, e deduzindo-se do novo saldo apurado as amortizações extraordinárias positivas;

II - a adoção de plano de reajustamento da prestação e de sistema de amortização do financiamento que assegure a quitação integral do saldo devedor constante do aditivo contratual de que trata o inciso I do *caput* deste artigo, respeitado o novo prazo de amortização ajustado na renegociação e observados o limite máximo de 30% (trinta por cento) de comprometimento da renda familiar apurada na data da renegociação para definição do valor inicial do encargo mensal, a idade máxima para efeito de cobertura securitária e o prazo de validade da garantia hipotecária anteriormente constituída;

III - quando o prazo de validade da hipoteca relativa ao financiamento original não for suficiente para a aplicação do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, nova contratação, a critério das partes, poderá ser efetuada, com a prorrogação do prazo da hipoteca ou sua substituição pela alienação fiduciária, cabendo ao mutuário os respectivos custos;

IV - manutenção das coberturas securitárias do contrato original;

V - taxa de juros do financiamento renegociado limitada a do financiamento original, admitindo-se, a critério dos agentes financeiros, a sua redução;

VI - manutenção dos critérios de atualização monetária do saldo devedor previstos no contrato original de financiamento.

§ 1º Na renegociação, a garantia da operação será a mesma adotada no contrato original do financiamento imobiliário, observado o disposto no inciso III do *caput* deste artigo.

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

§ 3º Ao saldo devedor apurado na forma do inciso I do *caput* deste artigo poderão ser incluídos os encargos em atraso acrescidos de atualização monetária, juros contratuais e das cominações previstas contratualmente, o valor das custas judiciais e dos honorários advocatícios de responsabilidade do mutuário, quando da existência de ação judicial que envolva a operação, e os custos relativos à nova contratação de que trata o inciso III do *caput* deste artigo, quando for o caso.

Art. 6º A avaliação do imóvel de que trata o inciso I do *caput* do art. 5º desta Lei será realizada pelo agente financeiro ou por quem este designar.

§ 1º Quando o mutuário não concordar com o valor de avaliação do imóvel apresentado pelo agente financeiro, poderá contratar, às suas custas, 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 pela Caixa Econômica Federal, a pedido do agente financeiro, cujo valor será adotado em definitivo para fins da renegociação de que trata esta Lei.

§ 3º O custo das avaliações de que trata este artigo, com exceção da referida no § 1º deste artigo, poderá compor o saldo devedor do aditivo contratual, limitado o valor de cada uma dessas avaliações ao valor usualmente cobrado para as operações de concessão de financiamento imobiliário.

Art. 7º 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. 5º desta Lei.

Art. 8º Os contratos renegociados, nos termos desta Lei, poderão ser transferidos, mediante acordo entre as partes, com anuência expressa da instituição financeira credora, mediante a simples substituição do devedor.

Art. 9º 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 em decorrência dos descontos concedidos na renegociação 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 nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Art. 10. Os imóveis residenciais, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, adjudicados ou arrematados, quando recolocados à venda pelos agentes financeiros, serão preferencialmente ofertados ao ex-mutuário, pelo preço de mercado, com a possibilidade de financiamento pelo SFH e nas mesmas condições de revenda regularmente utilizadas pelos agentes financeiros para venda a terceiros, ficando os agentes financeiros públicos, apenas para o disposto neste artigo, desobrigados de cumprir as determinações contidas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º O preço de mercado de que trata o *caput* deste artigo será obtido mediante avaliação promovida pelo agente financeiro ou por quem este designar.

§ 2º O ex-mutuário poderá exercer o direito de preferência de que trata o *caput* deste artigo uma única vez para o mesmo imóvel.

§ 3º Para efeito do *caput* deste artigo, o ex-mutuário, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da adjudicação ou arrematação do imóvel, deverá formalizar perante o agente financeiro seu interesse na recompra do imóvel, informando, necessariamente, nessa ocasião, o endereço onde poderá vir a ser notificado conforme o disposto no § 4º deste artigo.

§ 4º Antes de recolocar o imóvel à venda para terceiros, o agente financeiro notificará o ex-mutuário, mediante, no mínimo, correspondência, com aviso de recebimento, dirigida ao endereço de que trata o § 3º deste artigo e, também, caso não seja o mesmo, para o endereço do respectivo imóvel, informando-o do seu direito de preferência, em função desta Lei, para a recompra, das condições e exigências básicas para a negociação, e solicitando a sua presença em local claramente definido, em prazo não inferior a 10 (dez) dias corridos, contado da data do recebimento desta comunicação, para a concretização do negócio sob pena de perda do direito de preferência de que trata este artigo.

§ 5º A revenda de que trata o *caput* deste artigo somente será formalizada se o ex-mutuário se enquadrar nas condições do SFH, e se comprovar, inequivocamente, renda familiar suficiente para a nova aquisição, a inexistência de restrições cadastrais nos órgãos de proteção ao crédito, bem como a inexistência de qualquer outra ação ou execução judicial ou extrajudicial contra a sua pessoa, com exceção

da que lhe foi movida pelo próprio agente financeiro com vistas na retomada do imóvel que financiou.

§ 6º Tendo o ex-mutuário formalmente se interessado pela recompra do imóvel mas não podendo realizá-la exclusivamente pela sua incapacidade financeira de arcar com o preço de mercado estipulado na forma do § 1º deste artigo, ainda assim permanecerá com o direito de preferência, a ser exercido na forma do disposto neste artigo, caso o agente financeiro, posteriormente, para viabilizar a venda do respectivo imóvel a terceiros, entenda necessária a redução do seu preço inicialmente estipulado.

Art. 11. 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. 12. O art. 24-A da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24-A. O Poder Executivo operacionalizará o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH, segundo os termos da Lei nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004."(NR)

Art. 13. Para fins de apoio à transferência definitiva do domínio da Malha Rodoviária Federal para os Estados, que estava prevista na Medida Provisória nº 82, de 7 de dezembro de 2002, poderá o Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes - DNIT, no limite de sua dotação orçamentária, até 31 de dezembro de 2010, executar obras de conservação, recuperação, restauração, construção, adequação e sinalização das rodovias transferidas e para supervisionar e elaborar os estudos e projetos de engenharia que se fizerem necessários.

Parágrafo único. A execução de serviços de que trata o *caput* deste artigo independará de solicitação prévia dos respectivos Governos Estaduais ou da natureza regular ou emergencial, caso exigidas.

Art. 14. O inciso II do § 1º do art. 8º da Medida Provisória nº 2.185-35, de 24 de agosto de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º .....

§ 1º .....

.....

II - os empréstimos ou financiamentos em organismos financeiros multilaterais e em instituições de fomento e cooperação ligadas a governos estrangeiros que tenham avaliação positiva da agência financiadora, no Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e na Caixa Econômica Federal, desde que contratados no prazo de 2 (dois) anos contado a partir da publicação da Lei de conversão da Medida Provisória nº 445, de 6 de novembro de 2008, e destinados exclusivamente à complementação de programas em andamento;

..... "(NR)

Art. 15. Ficam prorrogados para 31 de dezembro de 2009 os prazos de que tratam o § 3º do art. 5º e o art. 30, ambos da Lei nº 10.826, de 22 de dezembro de 2003.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 3 de dezembro de 2008.

Deputado PAULO PIMENTA  
Relator