

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

REQUERIMENTO (Do Sr. Ricardo Berzoini)

Requer a prejudicialidade do Projeto de Lei nº 207, de 1999, e seus apensados.

Senhor Presidente:

Requeiro a V. Exa., nos termos do art. 163, inciso I, e do art. 164, inciso I, do Regimento Interno, seja declarada a prejudicialidade do Projeto de Lei nº 207, de 1999, que *“Estabelece condições de quitação do financiamento da casa própria ao término do contrato”*, e de seus apensados, Projetos de Lei nº's 2.172/99, 2.475 e 2.764, de 2000, 3.735 e 4.531, de 2004, tendo em vista que o objeto dessas proposições foi acolhido por esta Casa na forma dos artigos 3º a 10, abaixo reproduzidos, da Lei nº 11.922, de 13 de abril de 2009, objeto da conversão da Medida Provisória nº 445, de 2008:

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 ele do respectivo contrato de financiamento, pela simples substituição de mutuário, mantidas as mesmas condições e obrigações do contrato em vigor, exceto quanto à cobertura do FCVS;

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, pelos agentes financeiros ou por ambos, mediante acordo nos autos ou desistência das respectivas ações ou dos seus efeitos, e, também, à anuência do agente financeiro às condições da renegociação estabelecidas nesta Lei, anuência essa caracterizada pela assinatura de seu representante legal no aditivo contratual de renegociação da dívida.

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

§ 4º Na renegociação de que trata o caput deste artigo, para efeito de reconhecimento da cobertura do FCVS, não há alteração do mutuário original.

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, exceto quanto à cobertura do FCVS.

§ 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 anuênci a 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 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.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2009.

Deputado RICARDO BERZOINI