

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

.....

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

- I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
- III - capitalização dos juros;
- IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente. ([Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001](#))

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

.....
.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO III
DO SISTEMA FINANCEIRO, DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

.....

Seção III
Dos Recursos do Sistema Financeiro da Habitação

.....

Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

- I - saldo devedor e prazo remanescente do contrato;
- II - taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;
- III - valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;
- IV - taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;
- V - somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a:
 - a) juros;
 - b) amortização;
 - c) prêmio de seguro por tipo de seguro;
 - d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;
- VI - valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;
- VII - valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

§ 2º No cômputo dos valores de que trata o inciso VI do § 1º, a instituição credora deve desconsiderar os efeitos de eventual previsão contratual de atualização

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

monetária do saldo devedor ou das prestações. ([Artigo acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

Art. 15-B. Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes.

§ 1º O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, geradas pelas operações de que trata o caput, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido.

§ 2º No caso de empréstimos e financiamentos com previsão de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações, para fins de apuração do valor presente de que trata o § 1º, não serão considerados os efeitos da referida atualização monetária.

§ 3º Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price). ([Artigo acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

CAPÍTULO IV
DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do sistema financeiro da habitação.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação poderá utilizar-se da rede bancária comercial nas localidades em que não haja agentes ou representantes das entidades referidas no parágrafo anterior.

.....
.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

DECRETO Nº 22.626, DE 07 DE ABRIL DE 1933

Dispõe sobre os Juros nos Contratos e dá
outras Providências.

Art. 1º. É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. 1062).

§ 1º. Essas taxas não excederão de 10% ao ano si os contratos forem garantidos com hipotecas urbanas, nem de 8% ao ano se as garantias forem de hipotecas rurais ou de penhores agrícolas. **(Revogado pelo Decreto-Lei nº 182, de 5/01/1938)**

§ 2º. Não excederão igualmente de 6% ao ano os juros das obrigações expressa e declaradamente contraídas para financiamento de trabalhos expressa e declaradamente contraídas para financiamento de trabalhos agrícolas, ou para compra de maquinismos e de utensílios destinados a agricultura, qualquer que seja a modalidade da dívida, desde que tenham garantia real. **(Revogado pelo Decreto-Lei nº 182, de 5/01/1938)**

§ 3º. A taxa de juros deve ser estipulada em escritura publica ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6% ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial. **(Retificado)**

Art. 2º. E vedado, a pretexto de comissão; receber taxas maiores do que as permitidas por esta lei.

.....
.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

DECRETO DE 25 DE ABRIL DE 1991

Mantém reconhecimento de cursos e autorizações nos casos que menciona e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º Ficam mantidos os reconhecimentos de cursos e autorizações vigentes, outorgadas para o funcionamento de escolas e instituições de ensino superior, bem assim os respectivos estatutos.

Parágrafo único. O Ministro de Estado da Educação declarará, mediante portaria, as autorizações e reconhecimentos de que trata este artigo.

Art. 2º Ficam mantidas, ainda, as autorizações vigentes, outorgadas para o funcionamento de:

I - instituições financeiras devidamente cadastradas no Banco Central do Brasil; e

II - instituições que atuem nos ramos de capitalização e de seguros privados, bem assim entidades abertas de previdência privada, devidamente cadastradas na Superintendência de Seguros Privados.

Art. 3º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Declaram-se revogados os decretos relacionados no Anexo.

Brasília, 25 de abril de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho

Carlos Chiarelli

Zélia M. Cardoso de Mello

ANEXO

22.618, de 5 de abril de 1933;
22.619, de 5 de abril de 1933;
22.626, de 7 de abril de 1933;
22.632, de 7 de abril de 1933;
22.634, de 12 de abril de 1933;
22.635, de 12 de abril de 1933;
22.636, de 12 de abril de 1933;
22.651, de 17 de abril de 1933;
22.656, de 20 de abril de 1933;
22.657, de 20 de abril de 1933;
22.659, de 20 de abril de 1933;

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

.....
.....

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

DECRETO DE 29 DE NOVEMBRO DE 1991

Torna sem efeito a revogação dos
decretos que menciona.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º Fica sem efeito a revogação dos Decretos nºs:

I - 6.934, de 30 de abril de 1908, constante do anexo ao Decreto nº 99.999, de 11 de janeiro de 1991;

II - 40.359, de 16 de novembro de 1956, constante do Anexo IV ao Decreto nº 11, de 18 de janeiro de 1991;

III - 24.599, de 6 de julho de 1934, 54.937 e 54.938, ambos de 4 de novembro de 1964, e 56.227, de 30 de abril de 1965, constantes do anexo ao Decreto de 15 de fevereiro de 1991;

IV - 22.626, de 7 de abril de 1933, 57.286, de 18 de novembro de 1965, 59.195, de 8 de setembro de 1966, e 65.268, de 3 de outubro de 1969, constantes do anexo ao Decreto de 25 de abril de 1991;

V - 79.528, de 13 de abril de 1977, constante do anexo ao Decreto de 10 de maio de 1991; Revogado pelo Decreto nº 2.115, de 8.1.1997

VI - 74.619, de 26 de setembro de 1974, e 98.648, de 20 de dezembro de 1989, constantes do anexo ao Decreto de 5 de setembro de 1991.

Art. 2º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de novembro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR
Jarbas Passarinho