



CONGRESSO NACIONAL

MPV 513

00009

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data 2/12/2010	Proposição MP n.º 513/2010
Autor Deputado FERNANDO CHUCRE (PSDB/SP)	nº do prontuário
1.() Supressiva 2.() substitutiva 3.() modificativa 4.(X) aditiva 5.() Substitutivo global	

EMENDA ADITIVA Nº

Inclua-se o seguinte artigo na MP n.º 513, de 26 de novembro de 2010:

Art. XX O *caput* do art. 25 da Lei n.º 8.692, de 28 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 25. Nos financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a taxa de juros será de, no máximo, um por cento ao mês." (NR)

JUSTIFICAÇÃO

Os dois primeiros artigos da Medida Provisória nº 513 tratam de assuntos de extrema importância para os contratos de financiamento referentes a operações do Sistema Financeiro da Habitação, envolvendo, principalmente, operações consideradas antigas, cujo seguro está vinculado a Apólice cuja garantia de equilíbrio é de responsabilidade do FCVS.

No entanto, existe uma questão envolvendo outras operações de financiamento habitacional que está impedindo os adquirentes ter acesso a determinados benefícios, cuja implementação proporcionará melhores condições de continuar quitando seus compromissos tempestivamente.

A questão envolve o art. 15 da Lei nº 8.692, de 1993, que estabelece a taxa anual máxima de juros a ser cobrada nas operações de financiamento habitacional classificadas como de âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

A classificação da operação como de âmbito do Sistema Financeiro da Habitação é regulada pelo Conselho Monetário Nacional que fixa o valor máximo do imóvel a ser financiado (atualmente R\$ 500 mil) bem como o valor máximo de financiamento a ser concedido (atualmente R\$ 450 mil).





CONGRESSO NACIONAL

Ao se enquadrar nesses parâmetros, o tomador do crédito, além do teto de juros, dependendo de outros requisitos – dentre eles não deter outro financiamento nem ser proprietário de outro imóvel no local de domicílio - também poderá utilizar recursos de sua conta vinculada do FGTS, nas várias modalidades: entrada, amortizar ou liquidar saldo devedor e abater parte das prestações.

Apesar de o mencionado art. 25 fixar a taxa máxima de juros a ser utilizada nos financiamentos habitacionais, nos últimos anos, a concorrência fez com que as taxas praticadas apresentassem quedas substanciais, contribuindo para a dinamização do mercado e levando o Sistema Financeiro da Habitação a fechar o ano de 2010 com cerca de 1 milhão de unidades financiadas.

No entanto, além dos financiamentos habitacionais, também é prática comum no Brasil a aquisição da moradia mediante pagamento parcelado pelo adquirente diretamente ao construtor/incorporador, sendo usual nessas operações a inclusão de cláusula contratual estabelecendo a taxa de juros mensal em lugar da anual.

Essas operações, independente do valor do imóvel e/ou do montante pago de forma parcelada, não são passíveis de utilização pelos adquirentes de recursos do FGTS para amortização, liquidação e abatimento de parte do valor das prestações, por não serem operações realizadas por agentes que integram o Sistema Financeiro da Habitação, uma vez que o valor não pago à vista foi parcelado diretamente com construtor/incorporador.

Destaca-se que, muitas vezes, a decisão de assumir o parcelamento junto ao vendedor do imóvel se deve à simplificação do processo ou mesmo a possíveis impedimentos do adquirente para, naquele momento, tomar o financiamento junto a um agente do Sistema Financeiro da Habitação.

Como forma de contornar essa situação, o mercado tem buscado algumas alternativas que, no entanto, burocratizam e oneram o processo. Dentre essas alternativas se destaca a aquisição dessas operações por agentes do SFH que, posteriormente, renegociam as condições do contrato para enquadrá-lo como âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Um dos principais pontos a ser ajustado é a taxa de juros, uma vez que a grande maioria dos contratos estabelece juros mensais de 1%.

Porém, o contrato renegociado necessita de novo registro, exigindo do mutuário recursos que, muitas vezes, ele não possui.

A presente emenda se destina a viabilizar o enquadramento de operações de crédito imobiliário vinculado a imóveis residenciais originárias de contratos de venda parcelada, quando adquiridos por Agentes integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, de forma a facilitar a vida dos adquirentes para que passem a obter algumas das facilidades disponibilizadas àqueles que adquiriram sua moradia tomando financiamento junto aos agentes do SFH.

Sala das Sessões, em _____ de dezembro de 2010

Deputado Fernando Chucre
PSDB/SP

