



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
<input type="checkbox"/> 1.( ) Supressiva <input type="checkbox"/> 2.( ) substitutiva <input type="checkbox"/> 3.( ) modificativa <input checked="" type="checkbox"/> 4.(X)aditiva <input type="checkbox"/> 5.( )Substitutivo global	

EMENDA ADITIVA N°

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

