



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 1.126, DE 1991 (Do Sr. Jackson Pereira)

Dá nova redação ao artigo 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências".

(AS COMISSÕES DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ADM); E DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO - ART. 24, II)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidos para o novo mutuário as mesmas condições do contrato original.

Parágrafo único. As transferências que, à data da publicação desta lei, tenham sido celebradas entre mutuário e o adquirente, sem intervenção da instituição financeira, serão regularizadas nos termos desta lei.

Art. 2º É revogado o art. 3º da Lei 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) atravessa, atualmente, uma séria e profunda crise. Na tentativa de corrigir erros do passado, tem sido comum a edição de legislação com intuito de reduzir o déficit do Sistema. Porém, essas tentativas têm sido, até o momento, consideradas inconstitucionais.

Agrava-se, enquanto isso, a situação dos mutuários do SFH. Encontrando-se muitos desses mutuários em difícil situação econômica, não conseguindo, sequer, saldar as prestações ou vender o imóvel financiado por não encontrarem comprador.

Isto deve-se ao fato de que, ocorrendo a venda, o adquirente terá que refinanciar o saldo devido, aplicando-se-lhe condições mais desfavoráveis e rígidas que as previstas no contrato original.

Propomos, então, o presente projeto de lei que, alterando os art. 2º e 3º da Lei 8.004/90, permite a que possa ocorrer a venda do imóvel financiado, mediante simples substituição do devedor, mantendo-se, para o novo mutuário, as mesmas condições e encargos do contrato original.

Aprova-se a legislação no sentido que propomos, além de facilitar a venda de imóveis financiados, evita-se o que se tem verificado atualmente: Para fugir à atual legislação, são celebrados contratos precários que não conferem às partes pactuantes a menor segurança.

Esperamos, pois, contar com o apoio de nossos eminentes Pares do Congresso Nacional, de forma aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 20 de maio de 1991.

Deputado JACKSON PEREIRA

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES

LEI Nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e dá outras providências.

Art. 2º - A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidos para o novo mutuário as

mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

- I - contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento - VRF (art. 40);
- II - contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;
- III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 VRF.

Art. 3º - Nos financiamentos contratados até 20 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetuada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da dívida do antigo devedor contábil da operação, atualizada "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

§ 1º - A transferência, nos casos deste artigo, se efetuará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

§ 2º - Nas transferências de que se trata este artigo, as instituições financiadoras ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:

- a) limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;
- b) limite máximo de preço de venda ou de avaliação do imóvel financiado;
- c) localização do imóvel no domicílio do comprador;
- d) contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

§ 3º - As transferências que, à data da publicação desta Lei, tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem intervenção da instituição financiadora, não são reguladas nos termos desta Lei.