



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.562, DE 1993

(Do Sr. Paulo Ramos)

Dispõe sobre a alienação a qualquer título de imóvel hipotecado a instituição financiadora do Sistema Financeiro da Habitação e a transferência de financiamento.

(ÀS COMISSÕES DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART.54) - ART.24, II)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode promover, vender, prometer ceder, ceder, ou de qualquer modo alienar o imóvel de que tenha a propriedade e esteja hipotecado em favor de instituição financiadora do SFH, desde que comunique ao credor com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias e que a escritura seja lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da comunicação, na qual constará a menção ao ônus real e o nome da instituição financiadora do SFH.

Art. 2º O negócio jurídico realizado, mediante qualquer forma, instrumento particular ou escritura pública, independe do consentimento da instituição financiadora do SFH.

Art. 3º O imóvel continuará hipotecado em favor da instituição financiadora do SFH no grau constante da respectiva matrícula e a transferência dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, qualquer que tenha sido o valor primitivo e a época em que foi firmado, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, passando os recibos de quitação das prestações vincendas a serem emitidos pela instituição financiadora do SFH em nome do adquirente a qualquer título.

Art. 4º O adquirente a qualquer título do imóvel hipotecado e favor da instituição financiadora do SFH será o beneficiário do seguro obrigatório do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 5º São ineficazes as cláusulas dos contratos pactuados em qualquer época anteriormente à vigência desta Lei, vedativas de alienação de imóvel hipotecado, e a de execução da dívida hipotecária pelo tão só fundamento da alienação no curso do prazo do contrato.

Art. 6º Todas as promessas de venda, promessas de cessão e cessão e alienações efetuadas de qualquer modo, sob a forma pública ou particular, relativas a imóveis gravados em favor de instituição financiadora do SFH, celebrados entre o mutuário e o adquirente em qualquer época anterior à vigência desta Lei, sem a intervenção da instituição financiadora do SFH são eficazes produzindo todos os efeitos de direito e serão regularizadas nos termos desta Lei, mediante simples requerimento do interessado junto à instituição financiadora do SFH.

Art. 7º Ficam restauradas as disposições dos arts. 292 e 293 da Lei 6.015, de 31.12.73 acrescentados pela Lei 6.941, de 14.09.81 naquilo que não contrarie as disposições desta lei.

Art. 8º Ficam revogadas as disposições da Lei 8.004 de 14.03.1990 que contrariem as disposições desta Lei.

Art. 9º O Banco Central do Brasil baixará as instruções a serem observadas pelas instituições financiadoras do SFH, e necessárias à fiel aplicação das disposições desta Lei.

Art. 10º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º Regoga-se as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVAS

1- O presente Projeto de Lei visa ensejar, em última análise, que os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação- SFH possam, de qualquer modo, alinear os seus imóveis, independentemente do consentimento e intervenção da instituição financiadora do SFH, ficando mantidas as condições do contrato originário, ou seja, ser que haja alterações do contrato originário, ou seja, sem que haja alteração dos valores das prestações, salvo os reajustamentos contratuais, e mantido o resíduo do prazo do contrato.

2- Milhares de mutuários, devido às mais diversas razões, têm necessidade de alienar o seu imóvel, o esbarra na exigência das instituições financiadoras do SFH de ser firmado outro contrato com o adquirente com novo valor da prestação e novo prazo contratual o que inviabiliza a negociação.

Daí existirem milhares de contratos entre mutuários e adquirentes chamados "de gaveta", que não produzem os efeitos legais que deveriam produzir, em prejuízo dessas partes contratantes.

3- Frize-se que as transferências dos contratos de financiamentos almejados pela lei proposta, em nada prejudica as instituições financiadoras do SFH porque além de continuarem recebendo o restante das prestações vincendas os seus créditos estão garantidos pelas hipotecas sobre os imóveis.

4- Vigoravam as disposições dos arts. 292 e 293 da Lei 6.015 de 01-12-73, acrescentadas pela Lei 6.941, de 14.09.81 que permitam as lavraturas e registros de documentos particulares ou públicos tendo como objeto a transferência de financiamento sem a intervenção da instituição financiadora do SFH, mantidas as mesmas condições dos contratos originais.

5- Todavia, a Lei 8.004 de 14.03.90, criou uma série de requisitos para que as transferências pudessem se dar, inclusive com as interveniências das instituições financiadoras do SFH e mudança das condições contratuais, com visível prejuízo para os mutuários e adquirentes, daí a imperiosa necessidade de ser modificada essa situação.

6- Por isso, o Projeto ora apresentado procura afastar todos os impedimentos a que estão sujeitas as partes interessadas, sem prejudicar, repete-se as instituições financiadoras do SFH.

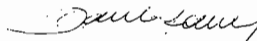
7- Por outro lado, regulou-se o direito do adquirente beneficiar-se do seguro obrigatório, cujo prêmio vinha sendo pago mutuário, vendedor ou cedente, pena de enriquecimento sem causa da companhia seguradora.

8- Ademais, o Projeto, na conformidade do disposto no §3º do art. 2º da Lei de Introdução ao Código Civil, Decreto-Lei 4.657, de 04-09-92, restaura as disposições dos arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, para evitar-se a incidência da regra jurídica de que a lei revogada, no caso, os mencionados arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, não se restaurariam por ter a lei revogada na espécie, a Lei 8.004/90 perdido a vigência por força da lei que se originar deste Projeto (art. 7º).

9- em consonância com a restauração pretendida dos art. 292 e 293 da Lei 6.015/73, o Projeto revoga as disposições contrárias emanadas da Lei 8.004/90 (art. 8º).

10- Para que possam ser regularizadas os centenas de situações existentes, o Projeto dispõe que ficam beneficiadas todas as alienações que foram celebradas em qualquer data anterior a vigência da lei, em que se venha transformar este Projeto (art. 6º).

11- Acreditamos que este Projeto irá de encontro ao desejo de milhares de brasileiros que se encontram nas situações nele previstas, por isso, temos certeza, terá o apoio dos Senhores congressistas.


DEPUTADO PAULO RAMOS

Sala das Sessões em, 10 de fevereiro de 1995

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

LEI N.º 6.015 — DE 31 DE DEZEMBRO
DE 1973

*Dispõe sobre os registros públicos e
da outras providências*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacio-
nal decretou e eu sanciono a seguin-
te Lei:

TÍTULO II

Do Registro Civil de Pessoas Naturais

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 29. Serão registrados no re-
gistro civil de pessoas naturais:

- I — os nascimentos;
- II — os casamentos;
- III — os óbitos;
- IV — as emancipações;
- V — as interdições;
- VI — as sentenças declaratórias de
ausência;
- VII — as opções de nacionalidade;
- VIII — as sentenças que deterirem
a legitimação adotiva.

§ 1º Serão averbados:

- I — as sentenças que decidirem a
nulidade ou anulação do casamento,
o desquite e o restabelecimento da
sociedade conjugal;
- II — as sentenças que julgarem
legítimos os filhos concebidos na
constância do casamento e as que
declararem a filiação legítima;
- III — os casamentos de que resul-
tar a legitimação de filhos havidos ou
concebidos anteriormente;
- IV — os atos judiciais ou extraju-
diciais de reconhecimento de filhos
legítimos;
- V — as escrituras de adoção e os
atos que a dissolverem;
- VI — as alterações ou abreviaturas
de nomes.

§ 2º É competente para a inser-
ção da opção de nacionalidade o car-
tório da residência do optante, ou de
seus pais. Se forem residentes no es-
trangeiro, far-se-á o registro no Dis-
trito Federal.

TÍTULO VI

*Do Registro da Propriedade Literária,
Científica e Artística*

Art. 292. As obras literárias e cien-
tíficas, cartas geográficas e quaisquer
outros escritos inclusive composições
teatrais, serão registradas na Biblio-
teca Nacional; as composições musi-
cais, na Escola Nacional de Música, e
as obras de caráter artístico, inclusive
fotografias, na Escola Nacional de Be-
las Artes da Universidade Federal do
Rio de Janeiro; as obras cinematográ-
ficas, no Instituto Nacional do Cine-
ma.

Art. 293. Para obter o registro, o
autor ou proprietário, nos termos da
lei civil, da obra original ou traduzi-
da divulgada por tipografia, litografia,
gravura, modelagem ou qualquer ou-
tro sistema de reprodução, deverá re-
querê-lo, por si ou por procurador, ao
diretor do estabelecimento que compe-
tir e, aí, depositará dois exemplares
em perfeito estado de conservação.

§ 1º As composições teatrais po-
derão ser registradas mediante duas
cópias datilografadas, rubricadas pelo
autor.

§ 2º As obras de pintura arqui-
tectura, desenho, planos, gravuras es-
boços ou de outra natureza median-
te dois exemplares das respectivas fo-
tografias, perfeitamente nítidas, com-
feridas com o original, com as dimen-
sões mínimas de 0,13 m x 0,24 m.

§ 3º As obras cinematográficas se-
rão registradas mediante termo la-
viado no Livro correspondente, na
forma do artigo 297, e depósito de
dois exemplares das películas no Ins-
tituto Nacional do Cinema.

LEI Nº 6.941, DE 14 DE SETEMBRO DE 1981

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os Registros Públicos, com a modificação constante da Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os Registros Públicos, com a modificação constante da Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980, passa a vigorar com as seguintes alterações:

«Art. 167.

II —

15 — da rerratificação do contrato de mútuo com pacto ad-
jeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Fi-
nanceiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívi-
da, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistir outra
hipoteca registrada em favor de terceiros.

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados
com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, fi-
nanciada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzi-
dos em 50% (cinquenta por cento).

§ 1º O registro e a averbação referentes à aquisição da ca-
sa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou enti-
dade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo de
custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua
cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por
cento) do Maior Valor de Referência.

§ 2º Nos demais programas de interesse social, executados
pelas Companhias de Habitação Popular — COHABs ou entida-
des assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos
atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção
estarão sujeitos às seguintes limitações:

a) imóvel de até 60 m² (sessenta metros quadrados) de área
construída: 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência;

b) de mais de 60 m² (sessenta metros quadrados) até 70
m² (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze
por cento) do Maior Valor de Referência;

c) de mais de 70 m² (setenta metros quadrados) e até 80
m² (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte
por cento) do Maior Valor de Referência.

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a finan-
ciamento rural serão cobrados de acordo com a legislação fede-
ral.»

Art. 2º Os atuais artigos 291 a 296 da Lei nº 6.015, de 31 de de-
zembro de 1973, ficam renumerados para 294 a 299, passando a figurar
como artigos 291, 292 e 293 os seguintes:

«Art. 291. A emissão ou averbação da Cédula Hipotecária,
consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica
modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação

a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação.

Art. 292. É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias.

Art. 293. Se a escritura deixar de ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da comunicação do alienante, esta perderá a validade.

Parágrafo único. A ciência da comunicação não importará consentimento tácito do credor hipotecário.»

Art. 3º É vedado incluir ou acrescentar, às custas dos Registros Públicos, quaisquer taxas ou contribuições.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 14 de setembro de 1981; 160º da Independência e 93º da República.

JOÃO FIGUEIREDO

Mário Andreazza

LEI N. 3.004 — DE 14 DE MARÇO DE 1990

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

O Presidente da República.

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

Art. 1.º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação — SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituições financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas no artigos 2.º e 3.º desta Lei.

Art. 2.º A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas 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 (setecentos e cinquenta) Valores de Referência de Financiamento — VRF (artigo 4.º).

II — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 (mil e cem) VRF;

III — contratos firmados de 1.º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 (mil e quinhentos) VRF.

Art. 3. Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualização "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

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

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 4.657, DE 4 DE SETEMBRO DE 1942 (*)

Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

.....

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

.....

§ 3º Salvo disposição em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido a vigência.

.....

.....