



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N° 4.024, DE 1993 (Do Sr. Mário Chermont)

Dispõe sobre a transferência e a liquidação antecipada de financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI N° 311, DE 1993)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A transferência de direitos e obrigações incidentes sobre imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação far-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo junto à instituição financiadora, mediante a simples substituição do devedor, mantidas, para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original.

Art. 2º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação, que tenha firmado contrato até 14 de março de 1990, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação.

Art. 3º Os valores decorrentes do abatimento referido no artigo anterior serão suportados pelas instituições financeiras na forma da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação tem-se revelado insatisfatório no sentido de resolver os graves problemas enfrentados pelos mutuários do SFH. Os limites estabelecidos para a transferência de contratos nas mesmas condições do contrato original atenderam apenas a uma pequena parcela de mutuários. A grande maioria continuou a utilizar-se do mesmo expediente de venda através de contratos informais, tendo em vista que a transferência do financiamento junto ao agente financeiro importa grave ônus ao comprador, pois as prestações são reajustadas a níveis insuportáveis.

Neste sentido, a lei foi inócuia, pois não resolveu os conflitos nem corrigiu as situações de fato que a realidade social e econômica do país impõe aos adquirentes de casa própria. É necessário que se estenda a todos os mutuários que se encontram em situação irregular, ou que tenham alienado informalmente seus imóveis, a oportunidade de efetivar a transferência do financiamento e, ao comprador, prestações condizentes com sua renda.

Por outro lado, a mesma lei permitiu aos mutuários com contratos firmados até 1986 o desconto de metade do saldo devedor contábil no caso de liquidação antecipada do financiamento. Tal dispositivo discriminou os mutuários com contratos posteriores a 1986, aos quais foi negado o mesmo direito. O presente projeto visa a corrigir tal injustiça, estendendo o benefício a todos os mutuários que firmaram contratos com o SFH até a data de promulgação da Lei nº 8.004/90.

Pelas razões expostas, solicito aos nobres Pares do Congresso o apoio indispensável à aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 28 de 08 de 1993


Deputado Mário Chermont

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

LEI N. 8.004 — 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 decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º 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 decezão relativa a imóvel gravado em favor de instituições financeira do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financeira, 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 2º e 3º desta Lei.

Art. 2º 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 cinqüenta) Valores de Referência de Financiamento — VRF (artigo 4º);

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

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

Art. 3º 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.

§ 1º 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.

.....
.....