



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## PROJETO DE LEI Nº 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 Nº 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 financiadoras 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 insatisfatória 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 inócua, 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 08 de 08 de 1993

Deputado Mário Chermont

### **"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS-CELI"**

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 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.º Nos financiamentos contratados até 23 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.