



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## PROJETO DE LEI Nº 1.282, DE 1991

(Do Sr. Geraldo Alckmin Filho)

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, e dá outras providências.

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

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados a partir da vigência desta lei por entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) serão atualizados exclusivamente pelo reajuste salarial da categoria profissional do mutuário, obtido por lei, dissídio coletivo ou acordo homologado na justiça.

§ 1º Ressalvado o disposto no "caput" deste artigo, as prestações serão atualizadas da seguinte forma:

I - caso o mutuário seja comerciante, profissional liberal e comissionista, com base na variação da remuneração básica dos depósitos de poupança; e

II - caso o mutuário seja aposentado, pensionista ou servidor público ativo ou inativo, na mesma proporção da correção nominal dos proventos, pensões e vencimentos ou salários da respectiva categoria.

§ 2º A atualização de que trata este artigo será efetivada 30 (trinta) ou 60 (sessenta) dias após o reajuste do provento, pensão, vencimento ou salário do mutuário, aplicando-se o prazo de 60 (sessenta) dias em caso de omissão do contrato.

Art. 2º As prestações serão mensalmente acrescidas da parcela de juros calculada à taxa convencionada no contrato e demais verbas acessórias previstas neste, de modo a que o saldo devedor corresponda sempre ao número de prestações vincendas multiplicadas pelo valor da prestação atual.

Parágrafo único. Do recibo da prestação mensal constará sempre e de maneira discriminada, o valor da prestação principal e de cada verba acessória, destacando-se o percentual aplicado em cada caso, inclusive o referente aos juros e o saldo devedor.

Art. 3º É facultado ao mutuário antecipar o pagamento do saldo devedor, juntamente com a prestação do mês, tantas ou tantas quantas desejar, a partir da última.

Art. 4º É extinto o Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), que é substituído pelo Fundo da Habitação (FH), destinado exclusivamente a financiar, através das Cooperativas Habitacionais Municipais, a construção de conjuntos habitacionais para trabalhadores urbanos e rurais.

§ 1º A contribuição do mutuário permanecerá em 3% (três por cento) do valor principal da prestação.

§ 2º O Poder Executivo, através do Banco Central do Brasil, regulamentará, no prazo de 90 (noventa) dias, o funcionamento do Fundo da Habitação.

§ 3º O saldo em conta vinculada ao extinto FCVS, quando credor, será transferido para o FH.

§ 4º O Poder Executivo proporá a abertura de crédito especial para cobrir, com recursos do Tesouro Nacional, os saldos devedores do FCVS.

Art. 5º O mutuário comprovadamente desempregado continuará a ser assistido pelo fundo FIEL, estendido a todos os contratos de mútuo.

Art. 6º É crime punido com pena de 1 (um) a 5 (cinco) anos de reclusão quem:

I - receber prestação ou quitação de financiamento do SFH, com correção monetária acima do previsto nesta lei ou, quando for o caso, do contrato; e

II - negar ao mutuário o benefício requerido a que fizer jus por lei ou ato normativo do SFH ou ainda constante de contrato.

Art. 7º As alterações contratuais previstas nesta lei serão revistas a pedido do mutuário que delas discordar no prazo de 90 (noventa) dias contados da publicação desta, permanecendo as condições contratuais originais, exceto quanto aos índices extintos que prevalecerá o determinado nesta lei.

Art. 8º A transferência de contratos de mútuo celebrados pelo SFH dar-se-á mediante a simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições do contrato originário.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10. Revoga-se a Lei nº 8.100/90, os arts. 18 a 24 da Lei nº 8.177/91 e as demais disposições em contrário.

### J U S T I F I C A Ç Ã O

A atual legislação brasileira concernente ao Sistema Financeiro da Habitação encontra-se, atualmente, disciplinada por várias leis esparsas o que, sem dúvida, dificulta a sua aplicação.

Várias são as modalidades de correção da prestação e do saldo devedor de contratos de mútuo para a aquisição da casa própria pelo SFH. Há contratos reajustados pela UPC, já extinta, pela ORTN ou pela OTN, igualmente extintas, pela variação do Salário Mí-

nimo e, após a extinção da BTN, passaram os contratos a serem reajustados pela variação da TR.

A edição das Medidas Provisórias nºs 260/90 e 294/90, convertidas nas Leis nºs 8.100/90 e 8.177/91, foram a gota d'água para transbordar o espírito de insatisfação dos mutuários, que há tempos vêm sendo espremidos nos seus parques salários, pagando prestações cada vez mais altas.

Entendemos que o modo justo de reajustar as prestações da casa própria foi instituído com a Lei nº 2.164/84, que incentivou os mutuários a optarem pelo sistema de equivalência salarial. Desta forma estaria garantido que a prestação não seria corrigida acima do reajuste do salário do mutuário.

É chegada, pois, a hora de por fim a essa verdadeira torre de babel que de uns tempos para cá passou a ser o SFH, adotando critério único para a correção da prestação e saldo devedor.

Entendemos, igualmente, que é justo que seja dada ao mutuário a oportunidade de quitar, de modo simples e sem as complicações de cálculos ininteligíveis pela maioria, por antecipação, as prestações e obter mais cedo a sua escritura definitiva, ao mesmo tempo em que favorece o próprio sistema financeiro pela entrada de novos recursos.

Desta forma, entendemos ser de suma importância para a grande maioria dos mutuários do SFH, apresentamos o presente projeto de lei para que, através das emendas que esperamos sejam apresentadas, seja feito o enriquecimento e aprimoramento deste. Esperamos ainda, contar com o apoio de nossos Eminentes Pares do Congresso Nacional para que, com a aprovação deste projeto de lei, venhamos a ter uma legislação mais sistemática disciplinando o SFH.

Sala das Sessões, em 13 de junho de 1991.

  
Deputado GERALDO AKCKMIN FILHO

**LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO  
DAS COMISSÕES PERMANENTES**

**MEDIDA PROVISÓRIA Nº 294 DE 31 DE JANEIRO DE 1991.**

Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.

-----  
**Medida Provisória nº 260, de 19 de novembro de 1990.**

Dispõe sobre o reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial e dá outras providências.

-----  
**LEI Nº 8.100, DE 05 DE DEZEMBRO DE 1990.**

Dispõe sobre o reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial e dá outras providências.

Faço saber que o Presidente da República adotou a Medida Provisória nº 260, de 1990, que o Congresso nacional aprovou, e eu, NELSON CARNEIRO, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - As prestações mensais pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), serão reajustadas em função da data-base para a respectiva revisão salarial, mediante a aplicação do percentual que resultar:

I - da variação: até fevereiro de 1990, do Índice de Preços ao Consumidor - IPC e, a partir de março de 1990, o valor nominal do Bônus do Tesouro Nacional - BTN;

II - do acréscimo de percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 1º - No caso de contratos enquadrados na modalidade plena do PES/CP, far-se-á, a partir do mês de julho de 1990, o reajuste mensal das respectivas prestações, com base no percentual de variação do valor nominal do BTN.

§ 2º - Do percentual de reajuste de que trata o caput deste artigo será deduzido o percentual de reajuste a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º - É facultado ao agente financeiro aplicar, em substituição aos percentuais previstos no caput e § 1º deste artigo, o índice de aumento salarial da categoria profissional que for antecipadamente conhecido.

Art. 2º - Ao mutuário, cujo aumento salarial for inferior à variação dos percentuais referidos no caput e § 1º do artigo anterior, fica assegurado o reajuste das prestações mensais em percentual idêntico ao do respectivo aumento salarial, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro.

Art. 3º - O Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, inclusive os já firmados no âmbito do SFH.

§ 1º - No caso de mutuários que tenham contribuído para o FCVS em mais de um financiamento, desde que não sejam referentes a imóveis na mesma localidade, fica assegurada a cobertura do Fundo, a qualquer tempo, somente para quitações efetuadas na forma estabelecida no caput do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

§ 2º - Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em contrato celebrado anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.

§ 3º - Para assegurar o cumprimento do disposto neste artigo, fica o Banco Central do Brasil autorizado a coordenar a implementação de um cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação que será constituído, mantido e administrado pelas instituições do mesmo Sistema.

Art. 4º - O Banco Central do Brasil expedirá as instruções necessárias à aplicação desta Lei, inclusive aquelas relativas ao reajuste de prestações de financiamentos firmados no âmbito do SFH.

Art. 5º - As relações jurídicas decorrentes das Medidas Provisórias nºs 191, de 6 de junho de 1990, 196, de 30 de junho de 1990, 202, de 1º de agosto de 1990, 217, de 31 de agosto de 1990, e 239, de 2 de outubro de 1990, serão disciplinadas pelo Congresso Nacional, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição.

Art. 6º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

SENADO FEDERAL, EM 05 DE DEZEMBRO DE 1990  
1699 da Independência e 102º da República

Nelson Carneiro

LEI nº 8.177, de 01 de março de 1991.

Estabelece regras para a desindexação da economia e dá outras providências.

Art. 18 - Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986, por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento (SFH e SFS), com cláusula de atualização monetária pela variação da UPC, da OTN, do Salário Mínimo ou do Salário Mínimo de Referência, passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia primeiro, mantidas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas contratualmente.

§ 1º - Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados, no período de 25 de novembro de 1986 a 31 de janeiro de 1991, pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de depósitos de poupança, passam, a partir de fevereiro de 1991,

a ser atualizados mensalmente pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 2º - Os contratos celebrados a partir da vigência da Medida Provisória que deu origem a esta Lei pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de Depósitos de Poupança, terão cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 3º - O disposto neste artigo aplica-se igualmente às operações ativas e passivas dos fundos vinculados ao SFH, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 4º - O disposto no § 1º deste artigo aplica-se às Letras Hipotecárias emitidas e aos depósitos efetuados a qualquer título, com recursos oriundos dos Depósitos de Poupança, pelas entidades mencionadas neste artigo, junto ao Banco Central do Brasil; e às obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

Art. 19 - Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991, relativos a operações realizadas por empresas construtoras e incorporadoras com adquirentes de imóveis residenciais e comerciais, poderão conter cláusula de remuneração pela taxa básica aplicável aos depósitos de poupança, desde que vinculados a financiamento junto a instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Art. 20 - O resultado apurado pela aplicação do critério de cálculo de atualização das operações de que trata o art. 18, lastreadas com recursos de Depósitos de Poupança e da atualização desses depósitos, na forma do disposto no parágrafo único do art. 13 desta Lei, será incorporado ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), nos termos das instruções a serem expedidas pelo Banco Central do Brasil.

Art. 21 - Os saldos dos contratos de financiamento celebrados até o dia 31 de janeiro de 1991, realizados com recursos dos depósitos de poupança rural, serão atualizados, no mês de fevereiro de 1991, por índice composto:

I - da variação do BTN Fiscal observado entre a data de aniversário ou de assinatura do contrato no mês de janeiro de 1991 e o dia 1º de fevereiro de 1991; e

II - da TRD acumulada entre 1º de fevereiro de 1991 e o dia do aniversário do contrato no mês de fevereiro de 1991.

Parágrafo único - A partir do mês de março de 1991, os saldos dos contratos mencionados neste artigo serão atualizados pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 22 - Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991 com recursos dos depósitos de poupança rural terão cláusulas de atualização pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 23 - A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais nos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, serão reajustadas em função da data base para a respectiva revisão salarial, mediante a aplicação:

I - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia primeiro de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

II - do índice correspondente ao percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 1º - No caso de contratos enquadrados na modalidade plena do PES/CP, far-se-á, a partir do mês de fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 2º - Do percentual de reajuste de que trata o caput deste artigo será deduzido o percentual de reajuste a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º - É facultado ao agente financeiro aplicar, em substituição aos percentuais previstos no caput e § 1º deste artigo, o índice de aumento salarial da categoria profissional, quando conhecido.

Art. 24 - Aos mutuários com contratos vinculados ao (PES/CP), firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não excederá a relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

§ 1º - Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculado à taxa convencionada no contrato.

§ 2º - Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nesses casos, o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 3º - Sempre que, em virtude da aplicação do PES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela referida no art. 23 desta Lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.



Decreto-lei nº 2.164 de 19 de setembro de 1984

Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação, a equi valência salarial como critério do reajustamento das prestações e dá outras providências.