

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2006

Acrescenta art. 48-A à Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, para permitir refinanciamento de saldo de financiamento imobiliário com interveniência de novo agente financeiro credor.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 48-A:

“**Art. 48-A.** Instituição financeira poderá quitar, em nome do mutuário, saldo devedor de contrato de financiamento imobiliário de qualquer espécie, com simultânea celebração de novo contrato de financiamento imobiliário em que o mutuário e a instituição pagadora sejam devedor e credor respectivamente.

Parágrafo único. O saldo da operação de crédito relativo ao refinanciamento concedido pela nova instituição credora, quando esta for integrante do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), desde que o contrato satisfaça as condições previstas na legislação específica, inclusive a regulamentação do Conselho Monetário Nacional, será considerado para efeito de direcionamento obrigatório dos recursos de depósitos de poupança.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Desde 2004, com a Lei nº 10.931, foram tomadas várias medidas para reduzir os riscos envolvidos nas operações de crédito imobiliário, caracterizadas por longos prazos de duração. Estão entre essas medidas o patrimônio de afetação, a alienação fiduciária para imóveis e o pagamento do incontroverso. Mais recentemente, possibilitou-se o financiamento imobiliário com taxas de juros fixas e o desconto das prestações em folha de pagamento.

Essas medidas foram importantes para garantir a expansão do crédito imobiliário. Para complementá-las, sugerimos alteração na Lei nº 10.931, de 2004, para que o tomador de um financiamento imobiliário possa trocá-lo por outro que tenha menores custos. Para alcançar esse objetivo, cria-se a possibilidade de um financiamento imobiliário ser pago diretamente por outra instituição financeira, que se tornará a nova credora do tomador do financiamento.

Essa alteração torna-se importante em um cenário de queda das taxas de juros, pois permitirá ao tomador de um empréstimo imobiliário refinanciá-lo com taxas de juros mais baixas. Para estimular a concorrência, será permitido que a nova instituição credora compute o saldo credor assumido para efeito de cumprimento de exigibilidade de aplicação dos recursos captados em depósitos de poupança.

Contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação deste projeto que visa beneficiar os tomadores de crédito imobiliário.

Sala das Sessões,

Senador PAULO PAIM