



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 112, DE 2016

Acrescenta o § 4º ao art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que define planos de reajustamento nos contratos de financiamento habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25.....

.....

§ 4º Para o cálculo do limite estabelecido no *caput*, não haverá cobrança do mutuário, de valores com o objetivo de ressarcir custos de administração do contrato de financiamento. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

Todos sabemos das imensas dificuldades enfrentadas pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação para cumprir com suas obrigações. Além das sucessivas mudanças no financiamento da casa própria, que ocasionaram uma diminuição drástica das oportunidades de compra de um imóvel financiado por parte dos pobres e da classe média, o País até hoje convive com taxas de juros que estão nos patamares mais altos comparados a qualquer padrão internacional.

Como consequência, não é incomum vermos verdadeiras tragédias familiares acontecerem sob nossos olhos, com famílias que muitas vezes perdem a condição de arcar com pesadas prestações sendo obrigadas a amargar sacrifícios duríssimos ou até mesmo

perdendo seus imóveis. Isso tem acontecido, por exemplo, quando um chefe de domicílio é vítima do desemprego ou, simplesmente, quando seu salário fica insuportavelmente defasado em relação ao galope das parcelas mensais.

Como se não bastasse, os agentes financeiros que intermedeiam as operações de financiamento imobiliário no âmbito do SFH freqüentemente oneram os mutuários de maneira injustificável. Sim, afinal, não é justo que recursos baratos, obtidos da Caderneta de Poupança e do FGTS, para uma finalidade de cunho estritamente social, sejam canalizadas para engordar ainda mais os lucros dos bancos.

É exatamente isso que acontece quando se cobra uma alta taxa de administração dos contratos do SFH. Em que pese a regulamentação pela Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, do Conselho Monetário Nacional, o que à primeira vista até poderia parecer razoável. Entretanto, os valores cobrados chegam a representar em alguns casos quase metade da mensalidade devida.

Hoje, aliás, a legislação é omissa em relação a esse ponto, deixando os que se candidatam a um empréstimo para realização de seu sonho à mercê de um suposto equilíbrio de mercado. Na realidade, um jogo onde a força das instituições financeiras e a falta de informação dos candidatos a mutuário resultam na assinatura de contratos cujos maiores beneficiários são os próprios bancos.

Nesse campo, é forçoso reconhecer que o papel do CMN e do Conselho Curador do FGTS tem sido insuficiente para garantir isonomia, justiça e a realização de um verdadeiro propósito social para o que resta do SFH.

A proposição que ora apresentamos à elevada consideração do Senado Federal visa suprir essa lacuna, estipulando que, pelo menos, as taxas ditas de administração sejam excluídas do custo efetivo dos financiamentos do SFH. Dada a grande relevância da matéria, estou seguro de poder contar com o apoio e o voto dos nobres colegas.

Sala da Sessões,

Senador **PAULO PAIM**

LEGISLAÇÃO CITADA

[Lei nº 8.692, de 28 de Julho de 1993 - 8692/93](#)

[artigo 25](#)

[urn:lex:br:federal:resolucao:2010;3932](#)

(Às Comissões de Assuntos Sociais; e de Assuntos Econômicos, cabendo à última decisão terminativa)