



CONGRESSO NACIONAL

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 321, DE 2006

MENSAGEM Nº 101, DE 2006-CN

(nº 778/2006, na origem)

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 321, DE 12 DE SETEMBRO DE 2006.

Acresce art. 18-A à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que estabelece regras para a desindexação da economia.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º A Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art.18-A. Os contratos celebrados a partir de 13 setembro de 2006 pelas entidades integrantes dos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento (SFH e SFS), com recursos de Depósitos de Poupança, poderão ter cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos, vedada a utilização de outros indexadores.

Parágrafo único. Na hipótese da celebração de contrato sem a cláusula de atualização mencionada no **caput**, ao valor máximo da taxa efetiva de juros de que trata o art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, poderá ser acrescido, no máximo, o percentual referente à remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança, anualizado conforme metodologia a ser estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional.” (NR)

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

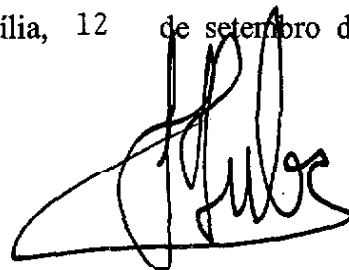
Brasília, 12 de setembro de 2006; 185º da Independência e 118º da República.

Mensagem nº 778

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Nos termos do artigo 62 da Constituição, submeto à elevada deliberação de Vossas Excelências o texto da Medida Provisória nº 321, de 12 de setembro de 2006, que “Acresce art. 18-A à Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que estabelece regras para a desindexação da economia”.

Brasília, 12 de setembro de 2006.



EM nº 101

Brasília, 12 de setembro de 2006.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República,

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência minuta de Medida Provisória propondo aperfeiçoamentos no arcabouço legal que rege as operações de financiamento imobiliário no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

2. Desde 2003, o Governo Federal vem implementando uma ampla agenda de reformas microeconômicas, na qual se insere um conjunto de medidas de aperfeiçoamento do marco legal do setor da construção civil e do financiamento imobiliário.

3. Tais medidas resultaram na ampliação significativa da oferta de crédito imobiliário. Atualmente, o acesso ao crédito imobiliário em condições razoáveis é uma realidade. O montante disponibilizado pelas instituições financeiras que operam essa linha no âmbito do SBPE deve alcançar cerca de R\$ 8,7 bilhões em 2006, o que representa um incremento de quase de 100% em relação às operações realizadas em 2005.

4. A medida que ora apresento a Vossa Excelência soma-se às já implementadas, introduzindo aperfeiçoamentos no crédito imobiliário ao permitir a realização de contratos no âmbito do SBPE sem a cláusula de atualização dos Depósitos de Poupança, no caso, a TR.

5. A Lei nº 8.177/91, ao regular os financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), determinou que os contratos realizados com recursos de depósitos da caderneta de poupança teriam obrigatoriamente cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos respectivos depósitos, no caso a Taxa Referencial (TR), resguardando, assim, o equilíbrio dos contratos em relação às fontes de recursos.

6. Tal medida, no entanto, mostra-se desnecessária nos dias atuais uma vez que as instituições financeiras dispõem de outros mecanismos de proteção contra riscos de descasamento entre ativos e passivos. Ademais, o cenário de estabilidade econômica tem propiciado o surgimento de demanda para realização de operações com taxas pré-fixadas, em face da perspectiva de conhecimento prévio do encargo a ser assumido pelo mutuário. Destaca-se também que a realização de operações pré-fixadas facilita o processo de securitização de créditos, instrumento que propicia a mitigação de risco por parte das instituições financeiras e atrai novos recursos para o financiamento imobiliário.

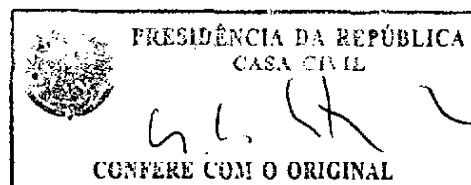
7. Nesse contexto, propõe-se no art. 1º desta Medida Provisória a inclusão de um novo artigo na Lei nº 8.177, de 1991, permitindo que os contratos de financiamento no âmbito do SBPE realizados com recursos dos depósitos da caderneta de poupança possam ser realizados com ou sem cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos respectivos depósitos. Caso a instituição opte por realizar a operação sem cláusula de atualização, ou seja, com taxa pré-fixada, a taxa de juros cobrada não poderá ser superior à taxa máxima das operações do SFH (atualmente 12%) acrescida de percentual equivalente à TR anualizada, conforme critérios a serem definidos pelo Conselho Monetário Nacional.

8. Cabe enfatizar que a opção de usar ou não a TR restringe-se apenas à realização do contrato de financiamento entre a instituição financeira e o mutuário. Os depósitos de poupança continuarão sendo remunerados pela TR acrescida de 0,5% ao mês.

9. Os principais beneficiários desta medida serão, Senhor Presidente, os próprios mutuários do crédito imobiliário, que passarão a ter acesso a financiamentos de longo prazo a taxas pré-fixadas, sem a incerteza gerada pela correção das prestações e do saldo devedor pela TR. Trata-se de mais um passo no sentido da desindexação da economia brasileira, que só se tornou possível com os expressivos avanços realizados nos últimos anos na consolidação de um ambiente macroeconômico estável.

10. A relevância da medida é evidente, e decorre da importância econômica e social das operações de crédito imobiliário realizadas no âmbito do SBPE, as quais, como já indicado acima, devem alcançar cerca de R\$ 8,7 bilhões em 2006. A urgência se justifica pelo risco de que a perspectiva de mudanças nas regras e a demora na sua adoção leve mutuários e instituições financeiras a interromper o fluxo de novas contratações, com consequências negativas sobre a atividade econômica.

Respeitosamente,



Assinado por: Guido Mantega

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.177, DE 1 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 1º, mantidas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas contratualmente. (Vide ADIN nº 493-0, de 1992)

§ 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. (Vide ADIN nº 493-0, de 1992)

§ 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). (Vide ADIN nº 493-0, de 1992)

§ 5º - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

I - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

II - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

III - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

IV - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

§ 6º - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

§ 7º - (Vide Medida Provisória nº 2.181-45, de 2001)

.....

LEI Nº 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993.

Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

.....

Art. 25. Nos financiamentos concedidos aos adquirentes da casa própria, celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano, observado o disposto no parágrafo único do art. 2º. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)

1º (Vetado.)

2º Compete ao Banco Central do Brasil estabelecer a taxa de juros, até o limite estabelecido no *caput* deste artigo, em função da renda do mutuário, no caso dos financiamentos realizados com recursos oriundos de caderneta de poupança.

3º Compete ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço fixar a taxa de juros, até o limite estabelecido no *caput* deste artigo, em função da renda do mutuário, para operações realizadas com recursos deste fundo.

.....