



# SENADO FEDERAL

## ( \* ) PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 129, DE 2006

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.

( \* ) Republicado para correção da legislação Citada

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 pese a regulamentação pela Resolução 3.280/2005, 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 excluída 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**

Presidência da República  
Casa Civil  
Subchefia para Assuntos Jurídicos

**LEI Nº 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993.**

Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001

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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

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 cademeta 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.

Secretaria Especial de Editoração e Publicações do Senado Federal – Brasília – DF

**OS: ( 12999 / 2006 )**