

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2015

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 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**



SF/15311.17198-50

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 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.

ResBacen 3280/05 Altera o direcionamento de recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Ministério da Fazenda

Banco Central do Brasil

RESOLUÇÃO 3.280, DE 29 DE ABRIL DE 2005 – Dou 05/05/2005

Altera o direcionamento de recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9º da Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada em 28 de abril de 2005, com base no disposto nos arts. 7º do Decreto-lei 2.291, de 21 de novembro de 1986, e 28 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, resolveu:

Art. 1º Estabelecer que as entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) que não cumprirem a exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 30 de julho de 2002, nos meses de abril, maio e junho de 2005, ficam dispensadas do cumprimento do disposto no art. 15 do mencionado regulamento, desde que o valor dos financiamentos para aquisição e produção de imóveis seja superior em, no mínimo, 45% (quarenta e cinco por cento) aos valores concedidos em igual período de 2004.

§ 1º O cumprimento do percentual estabelecido no *caput* deve ser verificado da seguinte forma:

I - em abril de 2005, devem ser considerados os valores dos financiamentos concedidos no mês de abril de 2005 em relação aos concedidos no mês de abril de 2004;

II em maio de 2005, devem ser considerados os valores dos financiamentos concedidos nos meses de abril e maio de

2005 em relação aos concedidos nos meses de abril e maio de 2004; e

III - em junho de 2005, devem ser considerados os valores dos financiamentos concedidos nos meses de abril, maio e junho de 2005 em relação aos concedidos nos meses de abril, maio e junho 2004.

§ 2º O saldo das aplicações em depósitos interfinanceiros imobiliários com lastro em financiamentos para aquisição e produção de imóveis poderá ser adicionado ao valor dos financiamentos para aquisição e produção de imóveis de que trata o caput para efeito de cumprimento do percentual ali mencionado, observado que o valor das aplicações que tenham como lastro financiamentos concedidos antes de 1º de abril de 2005 está limitado a 1/3 (um terço) do percentual previsto no art. 1º, inciso I, alínea "a", do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 2002, sem prejuízo do disposto no art. 4º, § 1º, daquele regulamento, com a redação dada pela Resolução 3.259, de 28 de janeiro de 2005.

Art. 2º Para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, alínea "a", do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 2002, os financiamentos para a reforma de imóveis não-residenciais com o objetivo de adequá-los ao uso residencial podem ser computados como operações de financiamento imobiliário, desde que contratados a partir de 1º de abril de 2005.

Art. 3º É facultada a aplicação, para efeito de verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 2002, do fator de multiplicação de que trata o art. 9º-A daquele regulamento, com a redação dada pela Resolução 3.259, de 28 de janeiro de 2005, aos saldos dos financiamentos concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a partir de 1º de abril de 2005, para a aquisição de imóvel residencial usado.

Art. 4º O acréscimo resultante da aplicação do fator de multiplicação de que trata o art. 9º-B do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 2002, com a redação dada pela Resolução 3.259, de 2005, está limitado a 5% (cinco por cento) do limite previsto no art. 1º, inciso I, alínea "a", daquele regulamento.

Art. 5º O valor de tarifa mensal eventualmente cobrada do mutuário de contrato de financiamento imobiliário com o objetivo de ressarcir custos de administração desse contrato, limitado a R\$25,00 (vinte e cinco reais) por contrato, não está incluído no custo efetivo máximo para o mutuário final a que se refere o art. 10, inciso III, do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 2002.

Parágrafo único. Na hipótese de cobrança da tarifa mencionada no caput, o valor resultante da soma do fator de multiplicação M_i e do adicional A_i , de que trata o art. 9º-A, fica reduzido em 0,3 (três décimos).

Art. 6º Em consequência, ficam alterados os arts. 2º, 9º-A, 9º-B e 10 do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 2002, todos com a redação dada pela Resolução 3.259, de 2005, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º
XXII os financiamentos para a reforma de imóveis não-residenciais com o objetivo de adequá-los ao uso residencial." (NR)

"Art. 9º-A As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito de verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, fator de multiplicação aos saldos dos financiamentos, concedidos no âmbito do SFH, para a aquisição de imóvel residencial novo a partir de 1º de janeiro de 2005 e para a aquisição de imóvel residencial usado a partir de 1º de abril de 2005, calculado com base na seguinte fórmula exponencial:

§ 4º Na hipótese de cobrança da tarifa mencionada no art. 10, § 1º, inciso II, o valor resultante da soma do fator de multiplicação M_i e do adicional A_i fica reduzido em 0,3 (três décimos)." (NR)

"Art. 9º-B
§ 1º Excluem-se do disposto neste artigo os certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários originados pela própria instituição adquirente do certificado ou por outra instituição do mesmo conglomerado.
§ 2º O acréscimo decorrente da eventual aplicação do fator de multiplicação de que trata este artigo, computado para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, está limitado a 5% (cinco por cento) do limite previsto na alínea "a" daquele inciso." (NR)

"Art. 10.

§ 1º Não estão incluídos no custo efetivo máximo para o mutuário final a que se refere o inciso III: I - os custos de contratação de apólice de seguros de morte e invalidez permanente, danos físicos ao imóvel e, quando



for o caso, responsabilidade civil do construtor, sendo facultada a contratação de seguro sem a interveniência da instituição concedente do crédito, exceto no caso de opção pela Apólice do Seguro Habitacional do SFH; II - o valor de tarifa mensal eventualmente cobrada do mutuário de contrato de financiamento imobiliário com o objetivo de ressarcir custos de administração desse contrato, limitado a R\$25,00 (vinte e cinco reais) por contrato." (NR)

Art. 7º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Fica revogado o § 2º do art. 4º do Regulamento anexo à Resolução 3.005, de 30 de julho de 2002.

AFONSO SANT ANNA BEVILAQUA

Presidente do Banco Substituto



SF/15311.17198-50