delphos
Serviços Técnicos S.C.

DELPHOS INFORMA

ANO 6 - Nº 30 – DEZEMBRO / 2000

LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000
PUBLICADA NO D.O.U DE 22/12/2000

Ementa: Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

Nota: Caso V.Sas. tenham interesse por maiores esclarecimentos quanto a este assunto, a DELPHOS coloca-se à sua inteira disposição, através de seus profissionais localizados em sua Matriz e nas suas Sucursais.

INTEIRO TEOR DA LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000

Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

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

Art. 1º As dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, poderão ser objeto de novação, a ser celebrada entre cada credor e a União, nos termos desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - dívida caracterizada vencida, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, estando a responsabilidade do Fundo definida e expirado o prazo para quitação de parcelas mensais ou do saldo;

II - dívida caracterizada vincenda, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, nos quais a responsabilidade do Fundo está definida, mas o prazo para quitação das parcelas mensais ainda não chegou a seu termo;

III - dívida não caracterizada, a originária de contratos de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, em relação aos quais ainda não foi definida a responsabilidade do Fundo.

§ 2º A novação objeto deste artigo obedecerá às seguintes condições:

I - prazo máximo de trinta anos, contados a partir de 1º de janeiro de 1997, com carência de oito anos para os juros e de doze anos para o principal;

II - remuneração equivalente à Taxa Referencial - TR ou ao índice que a suceder na atualização dos saldos dos depósitos de poupança, acrescida:

a) de juros à taxa efetiva de três vírgula doze por cento ao ano para as operações realizadas com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

b) de juros de seis vírgula dezessete por cento ao ano, correspondente à taxa efetiva de juros aplicada aos depósitos de poupança, para as demais operações;

III - registro sob a forma escritural em sistema centralizado de liquidação e de custódia.

§ 3º As dívidas do FCVS referidas neste artigo são as derivadas de contratos de financiamentos habitacionais que tenham cobertura do FCVS e em relação aos quais tenha havido, quando devida, contribuição ao Fundo.

§ 4º As dívidas referidas no parágrafo anterior poderão ser objeto de novação ainda que os respectivos créditos tenham sido transferidos a terceiros.

§ 5º Independentemente da data em que for realizada a novação, a partir de 1º de janeiro de 1997, a remuneração de todos os saldos residuais de responsabilidade do FCVS será realizada observando-se os critérios estabelecidos no inciso II do § 2º deste artigo.

§ 6º A novação das dívidas do FCVS de que trata esta Lei far-se-á, anual ou semestralmente, a partir de 1º de janeiro de 1997, de acordo com cronograma a ser estabelecido em portaria do Ministro de Estado da Fazenda.

§ 7º As instituições financiadoras que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão, até 20 de fevereiro de 2001, manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo.

§ 8º A adesão a que se refere o § 7º deste artigo incluirá, obrigatoriamente, os créditos não caracterizados, que serão objeto de novação, à medida em que se tornarem caracterizados, nos termos desta Lei.

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 1º As dívidas de que trata o caput deste artigo poderão ser novadas por montante correspondente a trinta por cento do valor do saldo devedor posicionado na data do reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 2º As dívidas relativas aos contratos cuja prestação total, em 31 de março de 1998, era de até R$ 25,00 (vinte e cinco reais) poderão ser novadas por montante correspondente a setenta por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o saldo devedor remanescente, que será renegociado mediante acordo entre o agente financeiro e o mutuário.

§ 3º As dívidas relativas aos contratos referidos no caput, assinados até 31 de dezembro de 1987, poderão ser novadas por montante correspondente a cem por cento do valor do saldo devedor, posicionado na data de reajustamento do contrato, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sob os citados contratos.

§ 4º O saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo será objeto de novação entre a instituição financiadora e o mutuário, por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, onde se estabelecerão novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, sistema de amortização, plano de reajuste e apólice de seguro sem garantia de equilíbrio pelo FCVS, preservando-se, enquanto existir saldo devedor da operação, a prerrogativa de o mutuário utilizar os recursos de sua conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

§ 5º A formalização das disposições contidas no caput e nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo condiciona-se à prévia e expressa anuência do devedor.

§ 6º Fica dispensado de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos o aditivo contratual decorrente da novação da dívida de que trata o caput deste artigo, mantendo-se a garantia hipotecária em favor do agente financeiro.

§ 7º (VETADO)

Art. 3º A novação de que trata o art. 1º far-se-á mediante:

I - prévia compensação entre eventuais débitos e créditos das instituições financiadoras junto ao FCVS;

II - prévio pagamento das dívidas vencidas, abaixo definidas, apuradas com base nos saldos existentes nas datas previstas no § 5º do art. 1º desta Lei, ainda que a conciliação entre credor e devedor, do valor a ser liquidado, se efetue em data posterior:

a) das instituições financiadoras do SFH junto à CEF, na qualidade de Agente Operador do FGTS, decorrentes de operações vinculadas a financiamentos habitacionais, efetuadas no âmbito do SFH;

b) das instituições financiadoras do SFH junto ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB, ao Fundo de Garantia de Depósitos e Letras Imobiliárias - FGDLI ou de seu sucessor e aos demais fundos geridos pelo extinto Banco Nacional de Habitação - BNH;

c) das instituições financiadoras do SFH relativas ao Seguro Habitacional;

III - requerimento da instituição credora, em caráter irrevogável e irretratável, dirigido ao Ministro de Estado da Fazenda, por intermédio da CEF, aceitando todas as condições da novação estabelecidas por esta Lei, instruído com a relação de seus créditos caracterizados, previamente homologados, bem assim com a comprovação da regularização dos débitos a que se refere o inciso II deste artigo;

IV - requerimento instruído com a relação dos contratos de responsabilidade do FCVS, não caracterizados, para os fins do disposto no § 8º do art. 1º desta Lei;

V - manifestação da CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, reconhecendo a titularidade, o montante, a liquidez e a certeza da dívida caracterizada;

VI - declaração do credor, firmada por dois de seus representantes legais, quanto ao correto recolhimento das contribuições mensais e trimestrais ao FCVS, e das contribuições ao FUNDHAB, no montante e forma estipulados pela legislação pertinente, bem como sobre a informação, na habilitação de seus créditos ao FCVS, da origem de recursos, da data e tipo de evento dos financiamentos concedidos aos mutuários finais;

VII - parecer da Secretaria Federal de Controle, sobre o disposto no inciso V;

VIII - parecer da Secretaria do Tesouro Nacional;

IX - parecer da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

X - autorização do Ministro de Estado da Fazenda publicada no Diário Oficial da União.

§ 1º As condições estabelecidas nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo poderão ser atendidas mediante dação em pagamento de créditos das instituições financiadoras do SFH junto ao FCVS, desde que aceita pelo credor, mediante autorização dos órgãos gestores ou curadores.

§ 2º A CEF, como Administradora ou Gestora dos diversos Fundos do SFH, no âmbito de sua competência, apurará os valores dos débitos referidos nas alíneas "a" e "b" do inciso II deste artigo.

§ 3º O gestor do FGDLI, ou o seu sucessor, apurará os valores dos débitos das instituições financiadoras do SFH junto àquele Fundo.

§ 4º A Superintendência de Seguros Privados - SUSEP atestará o valor dos débitos a que se refere a alínea "c" do inciso II deste artigo.

§ 5º O Banco Central do Brasil aferirá a veracidade da declaração de que trata o inciso VI deste artigo e, quando verificar sua inexatidão, sem prejuízo das medidas legais cabíveis, promoverá a cobrança, por débito automático à conta de Reservas Bancárias, com a imediata transferência para o Tesouro Nacional das diferenças eventualmente apuradas em instituições financeiras bancárias, ou, nos demais casos, encaminhará os documentos pertinentes à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, para fins de inscrição em Dívida Ativa da União.

§ 6º A novação será objeto de instrumentos contratuais, nos quais será declarada extinta a dívida anterior.

§ 7º As instituições financiadoras do SFH que prestarem informações inverídicas, destinadas à constituição do Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT, e receberem valor indevido do FCVS, serão cobradas, a qualquer época, na forma do § 5º deste artigo, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

§ 8º As Companhias de Habitação Popular - COHAB's, e assemelhadas, que exercerem a opção pela novação prevista nesta Lei, poderão, excepcionalmente, pagar seus débitos, existentes até 31 de dezembro de 2000, junto ao Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, mediante prévio encontro de contas com créditos do FCVS, no

ato da primeira novação, observada a equivalência econômica da operação, sem prejuízo da incidência dos encargos previstos na legislação pertinente.

§ 9º O encontro de contas previstos no parágrafo anterior será operacionalizado pela CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, por meio da subconta Fundo de Equalização de Sinistralidade da Apólice de Seguro Habitacional - FESA/FCVS, ouvida a Secretaria do Tesouro Nacional.

§ 10. As instituições operadoras do Seguro Habitacional do SFH não farão jus a qualquer remuneração sobre o montante dos valores envolvidos no encontro de contas, citado no § 8º deste artigo.

Art. 4º Ficam alterados o caput e o § 3º do art. 3º da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990, e acrescentado o § 4º, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS quitará somente um saldo devedor remanescente por mutuário ao final do contrato, exceto aqueles relativos aos contratos firmados até 5 de dezembro de 1990, ao amparo da legislação do SFH, independentemente da data de ocorrência do evento caracterizador da obrigação do FCVS. ....."

§ 3º Para assegurar o cumprimento do disposto neste artigo, fica a CEF, na qualidade de Administradora do FCVS, autorizada a desenvolver, implantar e operar cadastro nacional de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, constituído a partir dos cadastros de operações imobiliárias e de seguro habitacional, ficando sob responsabilidade do FCVS os custos decorrentes do desenvolvimento, implantação, produção e manutenção do referido cadastro.

§ 4º O Conselho Monetário Nacional - CMN editará os atos normativos necessários à administração e manutenção do cadastro a que se refere o § 3º deste artigo." (NR)

Art. 5º As instituições do SFH e as instituições credoras do FCVS, com créditos oriundos de contratos de financiamentos imobiliários ativos e inativos, independentemente da adesão a que se refere o § 7º do art. 1º desta Lei, deverão encaminhar, até 31 de dezembro de 1996, as informações necessárias para a constituição do CADMUT, conforme disposto no § 3º do art. 3º da Lei nº 8.100, de 1990, na redação dada por esta Lei.

§ 1º As informações correspondentes aos contratos de financiamentos imobiliários com recursos do SFH, firmados a partir do exercício de 1997, deverão ser encaminhadas mensalmente ao CADMUT.

§ 2º O não-cumprimento do disposto neste artigo importará, para as operações não adastradas no CADMUT, a perda da prioridade quanto à responsabilização do FCVS.
Art. 6º Os créditos correspondentes às dívidas novadas, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo e no art. 7º, são livremente negociáveis, na forma do disposto nesta Lei, e poderão ser utilizados para:

I - liquidação, desde que aceitas pelo credor, de dívidas vincendas da mesma espécie daquelas a que se referem as alíneas "a" e "b" do inciso II do art. 3º desta Lei;

II – (VETADO)

III - pagamento do preço de alienação de bens e direitos efetuada no âmbito do Programa Nacional de Desestatização - PND, observados os limites estabelecidos em cada leilão para pagamento em moedas de privatização.

§ 1º A utilização dos créditos novados para os fins previstos nos incisos II e III deste artigo ficará limitada àqueles substituídos por dívida caracterizada e vencida na data da novação.

§ 2º As dívidas caracterizadas vincendas, objeto de novação, poderão ser utilizadas para os fins previstos nos incisos II e III deste artigo, desde que substituídas previamente em leilão público por títulos a serem emitidos para este fim, na forma de regulamentação a ser estabelecida pelo Ministro de Estado da Fazenda.

Art. 7º Os créditos novados, relativos a contratos de financiamentos com recursos originários do FGTS e dos demais fundos geridos ou administrados pelo extinto BNH, ficarão caucionados ao Agente Operador até a liquidação dos saldos devedores das correspondentes dívidas.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá dispensar a caução de que trata este artigo quando se tratar de créditos do FGTS.

Art. 8º O Conselho Curador do FGTS, por deliberação da maioria absoluta de seus membros, poderá autorizar a CEF, na qualidade de Agente Operador do FGTS, a:

I - receber créditos novados junto ao FCVS, mediante dação em pagamento das dívidas das instituições financiadoras do SFH junto à CEF, excluídas as dívidas decorrentes das contribuições previstas no art. 15 da Lei nº 8.036, de 1990;

II - ceder a terceiros, sem deságio, inclusive mediante financiamento concedido pelo próprio FGTS, os créditos mencionados no inciso anterior;

III - promover amortização extraordinária da dívida de responsabilidade das instituições financiadoras, relativamente às operações de financiamento a mutuários do SFH realizadas com repasses de recursos oriundos do FGTS, em montante correspondente a eventual diferença, se positiva, entre os valores:

a) do saldo devedor residual apurado na data do evento caracterizador da obrigação do FCVS; e

b) do saldo devedor residual de responsabilidade do FCVS, apurado nas condições estabelecidas na alínea "a" do inciso II do § 2º e § 5º do art. 1º desta Lei.

§ 1º A amortização extraordinária prevista no inciso III deste artigo será integralmente assumida pelo FGTS, aplicando-se apenas às instituições financiadoras que exercerem a opção pela novação prevista nesta Lei.

§ 2º O dispositivo previsto no inciso III deste artigo alcança também as dívidas de responsabilidade do FCVS, relativas às operações de financiamento com recursos do FGTS, enquadradas nos conceitos definidos nos incisos I e II do § 1º do art. 1º desta Lei.

Art. 9º Não incidirão Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, instituída pela Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, na utilização dos créditos de que trata o art. 6º, como contrapartida da aquisição de bens e direitos no âmbito do PND, observado o disposto nos §§ 3º e 4º do art. 65 da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica ao ganho de capital auferido nas operações de alienação a terceiros dos créditos de que trata o art. 6º desta Lei ou dos bens e direitos adquiridos no âmbito do PND.

Art. 10. O valor correspondente aos créditos a que se refere o art. 6º desta Lei será considerado, para efeito de direcionamento obrigatório de recursos de depósitos de poupança, como aplicação em fins habitacionais, enquanto os créditos se encontrarem na titularidade de instituição financeira.

Parágrafo único. Competirá ao CMN baixar as normas necessárias ao ajustamento das posições de direcionamento obrigatório dos recursos de depósitos de poupança, quando houver redução dos saldos de aplicações habitacionais por decorrência da utilização dos créditos a que se refere o caput deste artigo.

Art. 11. A partir de 1º de março de 1998, somente as instituições financiadoras, que exercerem a opção pela novação prevista nesta Lei, poderão computar, como operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH, os créditos junto ao FCVS, para efeito de atendimento da exigibilidade de direcionamento de recursos captados em depósitos de poupança.

Art. 12. O art. 6º do Decreto-Lei nº 2.406, de 1988, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.6º....."

....."

II – a alíquota da contribuição trimestral dos agentes financeiros do SFH, incidente sobre o saldo dos financiamentos concedidos aos mutuários no âmbito desse Sistema, com cobertura do FCVS, existente no último dia do trimestre, será:

a) de 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento), devida desde a criação dessa contribuição, nas operações lastreadas com recursos do FGTS, para os agentes que, até 31 de dezembro de 2000, não estejam captando depósitos de poupança;

b) 0,1% (um décimo por cento), para os demais agentes.

....."

§ 1º A partir de 1º de janeiro de 2001 os agentes a que se refere a alínea "a" do inciso II estarão isentos da contribuição trimestral ao FCVS.

§ 2º A contribuição trimestral ao FCVS no percentual fixado na alínea "b" do inciso II deste artigo é devida desde 26 de setembro de 1996, podendo ser paga, em até setenta e cinco por cento, com títulos recebidos da quitação da dívida do FCVS para com os agentes financeiros.

§ 3º Enquanto não for efetivada a primeira novação da dívida do FCVS, o valor que corresponder a até setenta e cinco por cento da contribuição trimestral referida na alínea "b" do inciso II deste artigo não será exigido.

§ 4º O valor da parcela de contribuição a que se refere o § 2º deste artigo será remunerado pelo mesmo índice de atualização dos saldos de caderneta de poupança com data de crédito de rendimento no dia 1º de cada mês, acrescido de juros correspondentes

à taxa dos títulos recebidos na primeira novação, incidindo desde o último dia do trimestre de referência da contribuição até o dia do efetivo pagamento." (NR)

Art. 13. O saldo de recursos existente no FUNDHAB será transferido ao FCVS para liquidar as obrigações remanescentes do extinto Seguro de Crédito do SFH.

Art. 14. Ficam extintas as contribuições ao FUNDHAB.

Art. 15. Nos financiamentos concedidos a mutuário do SFH, vinculados a operações com recursos do FGTS caucionadas à CEF, na qualidade de Agente Operador do FGTS, fica o Tesouro Nacional autorizado a assumir e a emitir títulos em favor da CEF, com as características descritas nos incisos I a III do § 2º do art. 1º desta Lei, em ressarcimento às parcelas do pro rata correspondentes à diferença entre os valores do saldo devedor contábil da operação de financiamento habitacional e o saldo devedor residual de responsabilidade do FCVS, ambos apurados por esse Fundo, sem prejuízo do disposto no

§ 5º do art. 1º desta Lei.

§ 1º Os recursos de que trata o caput deste artigo serão integralizados na proporção em que forem apurados pela administradora do FCVS.

§ 2º A CEF promoverá o repasse, ao FGTS, dos créditos recebidos do Tesouro Nacional na mesma data de seu recebimento.

Art. 16. A partir de 15 de dezembro de 1998, mediante acordo entre as partes, as instituições financiadoras do SFH poderão conceder aos mutuários que tenham firmado contrato com previsão de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, no prazo de até 30 de dezembro de 2000, liquidação antecipada de sua dívida, mediante pagamento de montante correspondente a cinqüenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação, ou de montante correspondente ao valor atual das prestações vincendas.

§ 1º Na obtenção do valor atual das prestações vincendas, serão considerados o prazo remanescente do contrato na data do evento, a taxa nominal de juros contratual e a prestação de amortização e juros, corrigida pro rata die, com base no índice de remuneração básica aplicado às cadernetas de poupança, a contar da data do último reajustamento aplicado ao encargo mensal até a data da liquidação antecipada.

§ 2º As instituições financiadoras suportarão valores equivalentes a vinte por cento do saldo devedor contábil da operação atualizado na forma do caput deste artigo, sendo facultado a elas arcar com os valores remanescentes de responsabilidade do FCVS.

§ 3º Após deduzidas as parcelas assumidas pelos mutuários e pelas instituições financiadoras, na forma deste artigo, os saldos residuais de responsabilidade do FCVS, resultante das liquidações antecipadas previstas no caput, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

§ 4º Aos créditos referidos no parágrafo anterior não se aplica a restrição imposta às dívidas caracterizadas vincendas, de que trata o § 2º do art. 6º desta Lei.

§ 5º A liquidação do saldo devedor de que trata o caput poderá, alternativamente, ser efetuada mediante novação da dívida nas condições estabelecidas no § 4º do art. 2º desta Lei, mantendo-se o mesmo registro hipotecário, extinguindo-se a responsabilidade do FCVS sobre o referido saldo.

Art. 17. A partir de 12 de junho de 1998, alternativamente ao disposto no art. 2º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, com a redação dada pelo art. 19 desta Lei, as transferências de contratos do SFH que tenham cobertura do FCVS poderão ser efetuadas, por acordo entre as partes, mediante a assunção pelo novo mutuário de montante equivalente a setenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da transferência, observados os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

§ 1º O saldo remanescente da aplicação do disposto no caput deste artigo será assumido integralmente pelo FCVS na forma de participação antecipada e ressarcido às instituições financiadoras com créditos dotados das mesmas características constantes do § 2º do art. 1º, independentemente de a instituição ter optado pela novação prevista nesta Lei.

§ 2º Efetivada a transferência, cessa a responsabilidade do FCVS relativamente ao contrato transferido, devendo tal condição constar dos instrumentos respectivos.

Art.18. Os valores suportados pelas instituições financiadoras do SFH em decorrência da implantação das novações antecipadas estabelecidas no art. 2º, das liquidações antecipadas na forma do art. 16 e das transferências de contratos previstas no art. 17 desta Lei poderão ser diferidos em vinte semestres.

Art. 19. O parágrafo único do art. 1º e os arts. 2º, 3º e 5º da Lei nº 8.004, de 1990, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art.1º....."

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora." (NR)

"Art. 2º Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, observando-se os requisitos legais e regulamentares, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal.

§ 1º Além do disposto no caput, o valor do encargo mensal para o novo mutuário será atualizado pro rata die, a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, e acrescido da quinta parte do valor atualizado do encargo, observando que:

a) o acréscimo da quinta parte do valor do encargo atualizado será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros e, quando devida, da contribuição mensal ao FCVS;

b) nos contratos enquadrados no Plano de Equivalência Salarial, instituído pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, o enquadramento na categoria

profissional do novo mutuário dar-se-á a partir da data da transferência;

c) na aplicação do primeiro reajuste do encargo mensal, após a transferência, nos contratos não enquadrados na alínea anterior, será compensada a atualização pro rata die de que trata o caput deste inciso.

§ 2º Nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, e daqueles não enquadrados na Lei nº 8.692, de 1993, aplicam-se as condições previstas no caput e no parágrafo anterior.

§ 3º Nas transferências de que trata o caput deste artigo, as instituições financiadoras ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:

a) limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;

b) limite máximo de preço de venda ou de avaliação do imóvel objeto da transferência;

c) localização do imóvel no domicílio do comprador." (NR)

"Art. 3º A critério da instituição financiadora, as transferências poderão ser efetuadas mediante assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da transferência, observados os percentuais de pagamento previstos no caput e nos incisos I, II e III do art. 5º desta Lei e os requisitos legais e regulamentares da casa própria, vigentes para novas contratações, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal." (NR)

"Art. 5º O mutuário do SFH que tenha firmado contrato até 31 de março de 1990 com cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS poderá, no prazo máximo de um ano, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante pagamento de valor correspondente a:

I - contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986: cinqüenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação;

II - contratos firmados de 1º de março de 1986 até 31 de dezembro de 1988: sessenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação;

III - contratos firmados de 1º de janeiro de 1989 até 31 de março de 1990: setenta por cento do saldo devedor contábil da operação, atualizado pro rata die da data do último reajuste até a data da liquidação.

§ 1º A critério do mutuário, a liquidação antecipada dos saldos devedores dos contratos firmados até 28 de fevereiro de 1986, que tenham cláusula de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo FCVS, poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas, que será integralmente utilizado para amortizar o saldo devedor, inexistindo qualquer repasse para a apólice do seguro do SFH, cuja cobertura se encerra no momento da liquidação do contrato.

……"" (NR)

Art. 20. As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei.

Parágrafo único. A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996.

Art. 21. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de transferência de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do SFH até 25 de outubro de 1996, o direito de optarem pela concretização da operação nas condições vigentes até a referida data.

Art. 22. Na liquidação antecipada de dívida de contratos do SFH, inclusive aquelas que forem efetuadas com base no saldo que remanescer da aplicação do disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 2º desta Lei, o comprador de imóvel, cuja transferência foi efetuada sem a interveniência da instituição financiadora, equipara-se ao mutuário final, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, inclusive quanto à possibilidade de utilização de recursos de sua conta vinculada do FGTS, em conformidade com o disposto no inciso VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

§ 1º A condição de cessionário poderá ser comprovada junto à instituição financiadora, por intermédio de documentos formalizados junto a Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ou de Notas, onde se caracterize que a transferência do imóvel foi realizada até 25 de outubro de 1996.

§ 2º Para os fins a que se refere o parágrafo anterior, poderá ser admitida a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de cessão de direitos ou de promessa de compra e venda, com firma reconhecida em cartório em data anterior à liquidação do contrato, até 25 de outubro de 1996;

II - procuração por instrumento público outorgada até 25 de outubro de 1996, ou, se por instrumento particular, com firma reconhecida em cartório até 25 de outubro de 1996.

Art. 23. Os contratos firmados no SFH, sem cobertura do FCVS, poderão, a critério da instituição financiadora, ser novados entre as partes, estabelecendo-se novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, apólice de seguro, sistema de amortização e plano de reajuste, preservando-se para a operação, enquanto existir saldo devedor, a prerrogativa de os mutuários utilizarem os recursos da conta vinculada do FGTS nas modalidades previstas nos incisos V e VI do art. 20 da Lei nº 8.036, de 1990.

Parágrafo único. O contrato objeto de renegociação será formalizado por meio de instrumento particular de aditamento contratual, com força de escritura pública, dispensando-se registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos.

Art. 24. A Lei nº 8.692, de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.21....."

....."

§ 2º Para efeito de registro e averbação de contratos de financiamentos para moradia, as taxas e emolumentos serão cobrados de acordo com os seguintes critérios:

a) até zero vírgula um por cento sobre o valor do financiamento, quando os contratos forem celebrados no âmbito de programas custeados com recursos do FGTS, compreendidos ou não no SFH;

b) até um por cento incidente sobre o valor do negócio jurídico, incluindo as parcelas financiadas e não financiadas, nos demais contratos pactuados no âmbito do SFH." (NR)

"Art. 31-A. Na aquisição de unidades residenciais destinadas ao público de baixa renda e de suas unidades comerciais complementares, a serem construídas em terrenos cujo valor esteja incluído no preço final de cada unidade, na forma das diretrizes fixadas pela entidade pública adquirente, as propostas serão julgadas, observadas a lei geral de licitações em função do preço global final, calculado por metro quadrado construído, considerando todos os insumos que o compõem." (NR)

Art. 25. Fica assegurada à CEF o recebimento mensal do FCVS de taxa de administração pelos serviços prestados ao Fundo, a ser definida pelo Conselho Curador do FCVS.

Art. 26. Fica assegurada à CEF o recebimento mensal do FCVS de taxa de administração pelos serviços prestados ao extinto FUNDHAB, correspondente ao período de agosto de 1992 a setembro de 1996, a ser definida pelo Conselho Curador do FCVS.

Art. 27. O FCVS será regido segundo normas e diretrizes estabelecidas por um Conselho Curador, a ser regulamentado em ato do Poder Executivo, que disporá sobre a estrutura, funcionamento e competência do colegiado.

§ 1º Além das atribuições definidas no ato regulamentador a que se refere o caput, competirá ao Conselho Curador do FCVS - CCFCVS, relativamente a contratos de financiamentos habitacionais cujo equilíbrio da apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação esteja sob garantia do FCVS:

I - julgar, em instância administrativa única, os litígios decorrentes da aplicação das condições de cobertura, normas e rotinas desse seguro;

II - dirimir as questões relacionadas à operacionalização desse seguro, bem como decidir sobre o tratamento a ser dado aos casos omissos relativos à regulação de sinistros.

§ 2º O CCFCVS poderá delegar as competências referidas no § 1º deste artigo a um comitê de recursos integrante de sua estrutura.

§ 3º Fica a CEF autorizada a promover, nos parcelamentos de dívidas autorizados pelo CCFCVS, o encontro de contas entre débitos relativos a prêmios devidos pelos agentes do SFH e créditos correspondentes a indenizações retidas dos agentes financeiros perante o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 28. Compete ao CMN dispor sobre a aplicação dos recursos provenientes da captação em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, nos termos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Parágrafo único. Ficam convalidados todos os atos do CMN que dispuseram sobre a aplicação dos recursos de que trata o caput.

Art. 29. O FCVS é autorizado a transferir ao Tesouro Nacional Letras Hipotecárias, de emissão da CEF, ficando credor da União em valor equivalente.

Parágrafo único. A União pagará a dívida decorrente da transferência dos ativos de que trata este artigo mediante a securitização das obrigações, pelo Tesouro Nacional, observadas as condições previstas no art. 1º desta Lei, mantendo a equivalência econômica entre os ativos.

Art.30. Fica a CEF autorizada a participar minoritariamente, observada a legislação pertinente, na composição do capital acionário de sociedade anônima que tenha por objeto social a securitização de créditos hipotecários e imobiliários.

Art. 31. O prazo de um ano a que se refere o art. 5º da Lei nº 8.004, de 1990, com a redação dada por esta Lei, contar-se-á a partir de 31 de março de 1997.

Art. 32. O Ministro de Estado da Fazenda e o CMN expedirão, no âmbito das respectivas competências, as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei, inclusive com relação aos prazos.

Art. 33. Fica a União autorizada, a exclusivo critério do Ministério da Fazenda, a compensar os créditos decorrentes dos contratos de refinanciamento de que trata a Lei nº 9.496, de 11 de setembro de 1997, com créditos detidos pelas Unidades da Federação e que tenham sido objeto da novação a que se refere esta Lei.

Parágrafo único. Na compensação, observar-se-ão os seguintes critérios:

I - os créditos remunerados à Taxa Referencial - TR acrescida de juros à taxa efetiva de seis vírgula dezessete por cento ao ano serão aceitos pelo seu valor de face;

II - os créditos remunerados à Taxa Referencial - TR acrescida de juros à taxa efetiva de três vírgula doze por cento ao ano serão aceitos com deságio sobre seu valor de face a ser estabelecido pelo Ministério da Fazenda.

Art. 34. A prerrogativa prevista no inciso II do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.406, de 1988, somente poderá ser exercida pelos agentes financiadores que se manifestarem pela novação e se encontrarem em dia com as contribuições ao FCVS, nos termos desta Lei.

Art. 35. Os emolumentos devidos em todos os atos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, relacionados com o Programa instituído pela Medida Provisória nº 1.944-19, de 21 de setembro de 2000, serão reduzidos em cinqüenta por cento.

Art. 36. Fica facultado aos entes públicos estaduais e municipais, desde que obtidas as autorizações legislativas pertinentes, alocarem recursos próprios em empreendimentos habitacionais específicos enquadrados no Programa de que trata a Medida Provisória nº 1.944-19, de 2000.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, os recursos serão aplicados para subsidiar a produção ou recuperação de unidades habitacionais, com o propósito de adequar seu valor unitário às metas e parâmetros estabelecidos pelos órgãos e entidades competentes no âmbito federal e, no que couber, estadual ou municipal, para o Programa de que trata a Medida Provisória nº 1.944-19, de 2000, a fim de evitar operação suplementar do arrendatário.

§ 2º Os recursos aportados pelos entes públicos estaduais ou municipais serão aplicados em empreendimentos habitacionais enquadrados no Programa, localizados no Estado ou Município de que forem provenientes, vedada a sua transferência para outras localidades ou a sua retenção ou dispêndio a qualquer outro título.

Art. 37. As operações celebradas pelos Estados, Distrito Federal, Municípios e entidades a eles vinculadas, destinadas à contratação de mão-de-obra para construção ou reforma de imóveis enquadradas no Programa instituído pela Medida Provisória nº 1.944-19, de 2000, ficam dispensadas de adotar os procedimentos específicos da lei geral de licitações, desde que observadas a regulamentação e os princípios de legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa e interesse público.

Art. 38. Ficam as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário autorizadas a promover Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos.

§ 1º Entende-se por Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra a operação em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestações pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção de compra no final do prazo contratado.

§ 2º O arrendamento de que trata este artigo poderá ser contratado com o ex-proprietário, com o ocupante a qualquer título ou com terceiros, com base no valor de mercado do bem, atestado em laudo de avaliação passado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária.

Art. 39. Os contratos de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra conterão, necessariamente, cláusulas dispondo sobre o seguinte:

I - descrição do imóvel arrendado com todas as características que permitam a sua perfeita identificação;

II - prazos do arrendamento especial e do exercício da opção de compra;

III - direito de opção de compra, o preço de compra ou o critério para a fixação desse valor;

IV - valor da prestação mensal do arrendamento, bem assim critérios e periodicidade para sua atualização;

V - valor das despesas e dos encargos adicionais incidentes;

VI - direito da arrendadora, por si ou por prepostos formalmente autorizados, de proceder vistorias periódicas no imóvel arrendado, bem como de exigir do arrendatário, no prazo que lhe for fixado, a adoção de providências destinadas à preservação da integridade do bem;

VII - obrigações e responsabilidades do arrendatário e as sanções decorrentes do descumprimento do contrato de arrendamento;

VIII - hipóteses de rescisão contratual;

IX - previsão de não devolução dos valores pagos nos casos de rescisão contratual ou de desistência do arrendatário.

Parágrafo único. Os contratos celebrados no âmbito do programa de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, incluindo os de dação em pagamento de imóveis destinados ao arrendamento, serão formalizados por instrumento particular com força de escritura pública.

Art. 40. A falta de pagamento de três parcelas mensais constitui o arrendatário em mora de pleno direito, configurando o esbulho possessório que autoriza o arrendador a promover a reintegração de posse.

Art. 41. Aplicam-se ao Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra, no que couber, as disposições referentes ao arrendamento mercantil e ao Programa de Arrendamento Residencial.

Art. 42. O Conselho Monetário Nacional, o Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito de suas respectivas competências, poderão baixar as normas necessárias à implementação do disposto nesta Lei a respeito das operações de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra.

Art. 43. Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 1.981-54, de 23 de novembro de 2000.

Art. 44. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 45. Fica revogado o art. 6º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

Brasília, 21 de dezembro de 2000;
179º da Independência e 112º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Pedro Malan
Martus Tavares