

Of. nº 595/GP.

Paço dos Açorianos, 12 de agosto de 2009.

Senhor Presidente:

Submeto à consideração de Vossa Excelência e seus dignos Pares o Projeto de Lei, que “Institui o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com a finalidade de redução da inadimplência dos Mutuários do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), com novação por avaliação, novação nos termos da Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, e regularização de conjuntos residenciais com ocupação consolidada.”

Há muitos anos o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), vem enfrentando problemas com a solução das dívidas dos mutuários e este Programa, visa reduzir os atuais índices de inadimplência vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) fixando os critérios para lançamentos e cancelamento de débitos de prestações dos Financiamentos com recursos do SFH, utilizando o instrumento da novação dos contratos de acordo os arts. 2º, §§ 1º e 2º, e 23 da Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Portanto, o objetivo é tratar este assunto de forma especial, buscando negociações e acordos a partir de uma política definida de cobrança, levando em consideração a realidade socioeconômica dos inadimplentes, buscando a participação das Associações de Moradores, dos síndicos ou dos grupos organizados da comunidade alvo.

A Sua Excelência, o Vereador Sebastião Melo,

Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.

O desenvolvimento de um programa de combate à inadimplência vai além da necessidade de aumento da receita imobiliária, trata-se de um trabalho socioeducativo que deve contar com a participação de todas as áreas do DEMHAB, com a centralização da cobrança administrativa na Coordenação do Crédito Imobiliário (CCI) até esgotar as possibilidades de negociação com o mutuário, remetendo à Coordenação Jurídica e Regularização Fundiária (CJURF), somente os casos em que a ação judicial seja imprescindível.

O Programa de Recuperação de Créditos Habitacionais, de que trata este Projeto de Lei, favorece o mutuário que seja morador de imóvel financiado pelo DEMHAB e que comprovar a regularidade Condominial e, também, daquele que não estiver cadastrado no DEMHAB, que neste caso, terá que apresentar os documentos da cadeia sucessória e, especialmente, procuração por escritura pública, se o condomínio for Financiamento de Construção e Aumento de Moradia (FICAM), e, ainda, deverá apresentar declaração para demonstrar a sua disposição de firmar novo contrato de financiamento pelo Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Destaca-se que este Projeto de Lei estabelece como instrumentos do Programa de Recuperação de Crédito o parcelamento das prestações em atraso, a novação e a novação por avaliação.

Assim, os mutuários que aceitarem e se enquadrarem nas condições definidas acima, com contratos regulados pelo SFH, terão novas condições financeiras relativas a prazo, taxa nominal de juros, apólice de seguro, sistema de amortização e plano de reajuste, assumindo novo financiamento pelas normas que serão estabelecidas com o Agente Financeiro – DEMHAB.

Registra-se que, para o cálculo do novo Plano de Financiamento, será considerado o enquadramento, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos para cada empreendimento e a avaliação do imóvel será conforme o Plano de Comercialização e Financiamento acordado com a Caixa Econômica Federal (CEF), representadas em Unidades Padrão de Financiamento (UPFs), para cada empreendimento, atualizado até a data da assinatura do novo contrato.

Se o montante de UPFs, resultante do Plano de Comercialização e Financiamento, estiver defasado em relação à avaliação de mercado, determinado no Plano de Comercialização e Financiamento da CEF, ou se este não existir, caberá à equipe Técnica do DEMHAB proceder a nova avaliação.

Quando o resultado do cálculo do valor a ser financiado for inferior ao valor de avaliação, apurado no Plano de Comercialização e Financiamento da CEF, anexos aos processos de comercialização, e quando houver Fundo de Compensação das

Variações Salariais (FCVS), será apurado de acordo com as normas estabelecidas nos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei Federal nº 10.150, de 2000.

Os financiamentos a serem regularizados de acordo com o presente plano de recuperação, com contratos firmados no âmbito do SFH, com cobertura do FCVS, serão novados junto à CEF, após anuência do mutuário, através da assinatura do novo plano de comercialização.

A novação proporcionará a revisão dos contratos habitacionais, renegociando os saldos devedores dos financiamentos em prazos que resultem em encargos compatíveis com a capacidade de pagamento dos mutuários e que atendam aos critérios estabelecidos na Lei Federal nº 10.150, de 2000.

O novo financiamento será calculado pelo SACRE, considerando juros anuais de 3% (três por cento) e prazo de pagamento de até 240 (duzentos e quarenta) meses, prorrogáveis, se necessário, para adequar à capacidade de pagamento do mutuário, dentro das normas do SFH e os seguros serão por Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI).

O mutuário com financiamento com prazo remanescente inferior a 100 (cem) prestações e com o pagamento em dia na data da entrada em vigor desta Lei terá o saldo devedor residual do seu imóvel totalmente quitado, observado o seguinte:

I – tenha 50% (cinquenta por cento) das prestações pagas em seu nome no prazo contratado; e

II – tenha mais de 70 (setenta) anos de idade.

Os mutuários que optarem pelo pagamento total da dívida à vista, ficarão isentos de juros de mora.

Diante das razões aduzidas e das questões sociais relevantes, encaminho o presente Projeto de Lei, para instituir o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação, na expectativa de que seja examinado e votado por essa Colenda Câmara em tempo breve.

Atenciosas saudações.

José Fogaça,  
Prefeito.

## PROJETO DE LEI Nº 023/09.

Institui o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com a finalidade de redução da inadimplência dos Mutuários do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), com novação por avaliação, novação nos termos da Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, e regularização de conjuntos residenciais com ocupação consolidada.

### CAPÍTULO I O PROGRAMA E SUA NATUREZA

Art. 1º Fica instituído o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

§ 1º O Programa de Recuperação de Crédito Habitacional tem a finalidade de redução da inadimplência dos mutuários do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), com todos os empreendimentos, exceto aqueles já contemplados com as Instruções Normativas nºs 06, de 1º de junho de 2005; e 04, de 1º de junho de 2006.

§ 2º Constituem-se instrumentos do Programa de Recuperação de Crédito:

- I – parcelamento das prestações em atraso;
- II – novação nos termos da Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000; e
- III – novação por avaliação.

### CAPÍTULO II REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA

Art. 2º A regularização da inadimplência dos mutuários do DEMHAB compreende os financiamentos no âmbito do SFH.

Art. 3º A novação proporcionará a revisão dos contratos habitacionais, renegociando os saldos devedores dos financiamentos em prazos, que resultem em encargos compatíveis com a capacidade de pagamento dos mutuários, dentro das normas estabelecidas nesta Lei e na Lei Federal nº 10.150, de 2000.

Art. 4º Na novação por avaliação, aplicada nos contratos de financiamento firmado com os mutuários no âmbito do SFH, os custos e os descontos serão absorvidos pelo DEMHAB e o saldo devedor, que constituirá o novo valor de financiamento do mutuário, será apurado, mediante a aplicação do percentual obtido entre o valor do financiamento e o valor de avaliação do imóvel, ambos na data da concessão original do empréstimo, sobre o valor de avaliação atual do imóvel, respeitado o que foi determinado no § 2º do art. 5º desta Lei.

Art. 5º O cálculo do valor a ser financiado será o que foi determinado no Plano de Comercialização e Financiamento, firmado com a Caixa Econômica Federal (CEF), representado em Unidade Padrão de Financiamento (UPF), para cada empreendimento e atualizado até a data da nova contratação.

§ 1º Haverá novação por avaliação, cabendo à equipe técnica do DEMHAB proceder à avaliação, quando:

I – o valor apurado, de acordo com o cálculo estabelecido no “caput” deste artigo, estiver defasado em relação à avaliação de mercado; ou

II – não existir o Plano de Comercialização e Financiamento.

§ 2º O saldo devedor remanescente, objeto da novação, quando incluído no resultado do cálculo da renegociação, acrescido das prestações em atraso:

I – será novado de acordo com as normas estabelecidas nos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei Federal nº 10.150, de 2000, quando o valor for inferior ao da avaliação e do Plano de Comercialização e Financiamento da CEF, com cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS); ou

II – será considerado o menor valor, com ou sem FCVS, quando o valor for superior ao da avaliação e do Plano de

Comercialização e Financiamento da CEF, se este não estiver defasado.

Art. 6º Os contratos de financiamentos:

I – poderão ser novados de acordo com o art. 23 da Lei Federal nº 10.150, de 2000, respeitadas as normas estabelecidas no artigo anterior, quando não tiverem cláusula de cobertura do FCVS, mas forem regulados pelas normas do SFH, a critério do DEMHAB; ou

II – serão novados, conforme o valor do saldo devedor remanescente na data da renegociação, já incluído no cálculo do novo financiamento os encargos em atraso, acrescidos da atualização monetária e juros, quando tiverem cláusula de cobertura do FCVS, respeitadas as normas estabelecidas no § 2º do art. 5º desta Lei.

§ 1º Em todos os financiamentos contratados, na negociação, será aplicado, no valor apurado, um redutor a título de compensação, de acordo com as prestações efetivamente pagas no financiamento original, no percentual de até 20% (vinte por cento), desde que o número mínimo de prestações pagas não for inferior a 50% (cinquenta por cento) das prestações contratadas.

§ 2º Os financiamentos a serem regularizados de acordo com o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional, com contratos firmados no SFH e cobertura do FCVS, serão novados condicionando-se à prévia anuência do mutuário.

§ 3º Na falta da anuência será aplicado o que determina o § 6º do art. 2º da Lei Federal nº 10.150, de 2000, alterada pela Lei nº 10.885, de 17 de junho de 2004.

§ 4º O mutuário com financiamento com prazo remanescente inferior a 100 (cem) prestações e com o pagamento em dia na data da entrada em vigor desta Lei terá o saldo devedor residual do seu imóvel totalmente quitado, observado o seguinte:

I – tenha 50% (cinquenta por cento) das prestações pagas em seu nome no prazo contratado; e

II – tenha mais de 70 (setenta) anos de idade.

Art. 7º O aditivo ou novo contrato de financiamento será pelo Sistema de Amortização Crescente (SACRE) e terá prazo de pagamento de até 240 (duzentos e quarenta) meses.

§ 1º Haverá prorrogação do prazo, se necessário, para adequar a capacidade de pagamento do mutuário às normas do SFH.

§ 2º Fica assegurado ao mutuário que a taxa de juro dos contratos repactuados não será superior a 3% a.a. (três por cento ao ano), no cálculo das prestações.

§ 3º O valor do encargo mensal será composto por prestação, seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e de Danos Físicos do Imóvel (DFI), com exceção dos financiamentos de terrenos, que não possuem danos físicos, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da Apólice do SFH.

§ 4º Quando o pagamento integral da dívida das prestações em atraso, na data da renegociação, determinado pela presente Lei for à vista, o mutuário ficará isento de juros de mora.

Art. 8º As renegociações previstas nesta Lei serão formalizadas:

I – mediante a assinatura de aditivo contratual, ficando mantidas as demais cláusulas do contrato original que não forem alteradas; ou

II – mediante situação prevista no art. 9º desta Lei, quando será realizada nova contratação.

### CAPÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS OCUPADOS

Art. 9º A regularização da ocupação dos imóveis do DEMHAB consiste na venda preferencial aos atuais ocupantes, considerando:

I – devolução do imóvel pelo mutuário, quando o empréstimo foi concedido através do Programa do Financiamento da Construção, Conclusão, Ampliação ou Melhoria de Habitação de Interesse Social (FICAM), será com dação em pagamento pelo valor da dívida ou distrato para os demais financiamentos; e

II – ação judicial transitada em julgado.

Art. 10. À negociação de que trata o artigo anterior, fica facultada:

I – aos mutuários, adimplentes ou não; e

II – ao atual ocupante do imóvel, após a transferência para o seu nome do respectivo contrato de financiamento, com a documentação necessária para cumprir a cadeia sucessória.

Art. 11. A negociação dos contratos de financiamento habitacional de que tratam os arts. 9º e 10 desta Lei, fica condicionada à extinção dos procedimentos ou medidas judiciais ou extrajudiciais, promovidas pelos mutuários ou ocupantes do imóvel, mediante acordo nos autos ou desistência das respectivas ações, com a anuência do DEMHAB, concordando com as negociações estabelecidas com base nesta Lei.

Art. 12. A transferência contratual referida no inc. II do art. 10 ficará condicionada ao atendimento pelo cessionário dos requisitos exigidos para a assunção do financiamento, observado o seguinte:

I – capacidade financeira de pagamento;

II – limite máximo de 30% (trinta por cento) de comprometimento da renda familiar, apurada na data da negociação; e

III – comprovação, através de Certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis, de que não consta em seu nome nenhum registro de propriedade de imóveis.

Art. 13. Na avaliação do imóvel, conforme previsto no art. 4º, na apuração da avaliação atual, será desconsiderada eventual melhoria ou ampliação no respectivo imóvel, posterior à assinatura do contrato original.

#### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14. Na implantação do Programa de Recuperação de Crédito Habitacional, o DEMHAB notificará os mutuários de cada empreendimento do SFH, que deverão comparecer para efetuar a negociação proposta, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da notificação.

Parágrafo único. Havendo débitos pendentes e o não comparecimento do mutuário no prazo estabelecido no “caput” deste artigo, o processo administrativo será encaminhado à Coordenação

Jurídica e Regularização Fundiária (CJURF), do DEMHAB, para execução judicial.

Art. 15. Os contratos negociados, nos termos desta Lei, poderão ser transferidos, através de acordo entre as partes, com anuência expressa do DEMHAB, mediante a substituição do devedor.

Art. 16. Os índices aplicados, para fins de atualização monetária do saldo devedor, serão atualizados mensalmente, na data do aniversário do novo contrato, pelo mesmo índice da remuneração básica aplicado aos depósitos da poupança.

Art. 17. As unidades habitacionais produzidas e contratadas pelo DEMHAB, cujas obras foram concluídas e recebidas, terão “Habite-se” no estado em que se encontram, com fundamento no Termo de Recebimento Definitivo de Obra, naquelas situações onde sua ocupação se consolidou de modo irreversível.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE,

José Fogaça,  
Prefeito.