

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

O Projeto de Lei apresentado pelo Executivo Municipal sob o nº 023/2009 se constitui em importante alternativa para a solução da inadimplência dos mutuários do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB).

Contudo, a proposta trazida à apreciação desta Câmara Municipal está incompleta, na medida em que somente cria um programa de recuperação de crédito habitacional no caso de imóveis cuja contratação ocorre por meio do Sistema Financeiro da Habitação.

Ocorre, porém, que o DEMHAB possui outros meios de contratação dos seus imóveis, especialmente aqueles decorrentes de recursos próprios da Autarquia, que também possuem índice de inadimplência substantivo.

Assim, mister que seja ampliada a Proposta apresentada, com a inclusão de um capítulo específico que trate da redução da inadimplência dos mutuários com contratação de imóveis decorrente de créditos com recursos próprios, criando o Programa de Recuperação de Créditos Imobiliários Oriundos de Recursos Próprios.

A partir deste novo programa, serão objetivadas ações para a redução da inadimplência dos contratos de compra e venda, de Direito de Superfície, de Permissão Remunerada de Uso e de Concessão do Direito Real de Uso.

Ficam renovados os motivos apresentados no PLE 023/2009, pois bem lançados, apresentando os benefícios para os mutuários do DEMHAB, ressaltando algumas alterações técnicas realizadas no Projeto para sua correta adequação à nova Proposta apresentada.

Por essas razões, reconhecendo o mérito da Proposta oriunda do Executivo Municipal, mas entendendo haver necessidade de sua complementação, é que se propõe o presente Substitutivo ao PLE 023/2009, requerendo, por fim, o apoio dos dignos pares desta Casa.

Sala das Sessões, 7 de dezembro de 2009.

VEREADOR NELCIR TESSARO

VEREADOR REGINALDO PUJOL

## SUBSTITUTIVO Nº 1

### **Institui o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do SFH e o Programa de Recuperação de Créditos Imobiliários Oriundos de Recursos Próprios e dá outras providências.**

**Art. 1º** Ficam instituídos o Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do SFH e o Programa de Recuperação de Créditos Imobiliários Oriundos de Recursos Próprios.

#### CAPÍTULO I DO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO HABITACIONAL DO SFH

**Art. 2º** O Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do SFH tem a finalidade de reduzir a inadimplência dos mutuários do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), em todos os empreendimentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), exceto daqueles contemplados com as Instruções Normativas nºs 06/2005 – DEMHAB, de 1º de junho de 2005, e 04/2006 – DEMHAB, de 1º de junho de 2006.

**Parágrafo único.** Constituem-se instrumentos do Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do SFH:

I – parcelamento das prestações em atraso;

II – novação nos termos da Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, alterada pela Lei Federal nº 10.885, de 17 de junho de 2004; e

III – novação por avaliação.

**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, alterada pela Lei Federal nº 10.885, de 2004.

**Art. 4º** Na novação por avaliação, aplicada nos contratos de financiamento firmados 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 disposto nos incs. I e II do § 2º do art. 5º desta Lei.

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

§ 1º Haverá novação por avaliação, cabendo ao 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 Plano de Comercialização – Financiamento firmado com a CEF.

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

I – novado, de acordo com as normas estabelecidas nos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei Federal nº 10.150, de 2000, alterada pela Lei Federal nº 10.885, de 2004, quando o valor for inferior ao da avaliação e do Plano de Comercialização – Financiamento da CEF, com cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS); ou

II – considerado o menor valor, com ou sem cobertura do FCVS, quando o valor for superior ao da avaliação e do Plano de Comercialização – Financiamento da CEF, se esse não estiver defasado.

**Art. 6º** Os contratos de financiamento:

I – poderão ser novados, de acordo com o art. 23 da Lei Federal nº 10.150, de 2000, alterada pela Lei Federal nº 10.885, de 2004, respeitadas as normas estabelecidas no art. 5º desta Lei, quando não tiverem cláusula de cobertura do FCVS, desde que regulados pelas normas do SFH, à critério do DEMHAB; ou

II – serão novados, conforme o valor do saldo devedor remanescente na data da renegociação, já incluídos 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 Na negociação de todos os financiamentos contratados será aplicado sobre o valor apurado um redutor a título de compensação, no percentual de até 20% (vinte por cento), de acordo com as prestações efetivamente pagas no financiamento original e desde que o número mínimo dessas prestações não seja 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 do SFH, com contratos firmados no SFH e com cobertura do FCVS, serão novados, condicionando-se à prévia anuência do mutuário.

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

§ 4º Os mutuários com financiamento cujo prazo remanescente seja inferior a 100 (cem) prestações e que estejam com o pagamento em dia na data da entrada em vigor desta Lei terão o saldo devedor residual do seu imóvel totalmente quitado, desde que:

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

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

**Art. 7º** O aditivo ou o novo contrato de financiamento do imóvel será efetuado pelo Sistema de Amortização Crescente (SACRE), com 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, no cálculo das prestações, a taxa de juros dos contratos repactuados seja de até 3% a.a. (três por cento ao ano).

§ 3º O valor do encargo mensal será composto por prestação, seguro de morte e invalidez permanente e de danos físicos do imóvel, com exceção dos financiamentos de terrenos que não possuem danos físicos, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da apólice do SFH.

§ 4º Sobre os juros de mora do valor das prestações em atraso na data da renegociação da dívida, o mutuário obterá os seguintes descontos:

I – 100% (cem por cento), quando o pagamento for à vista ou parcelado em até 6 (seis) vezes;

II – 70% (setenta por cento), quando o pagamento for parcelado em até 12 (doze) vezes; e

III – 50% (cinquenta por cento), quando o pagamento for parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes.

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

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

II – realização de nova contratação, nos termos do art. 9º desta Lei.

CAPÍTULO II  
DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS OCUPADOS

**Art. 9º** A regularização de imóveis financiados pelo SFH por intermédio do DEMHAB consiste na venda preferencial das unidades habitacionais aos atuais ocupantes, considerando:

I – devolução do imóvel pelo mutuário, sob a forma de dação em pagamento, nos casos de empréstimos que foram concedidos por meio do Programa do Financiamento da Construção, Conclusão, Ampliação ou Melhoria de Habitação de Interesse Social (FICAM);

II – distrato, para os demais financiamentos; e

III – ação judicial transitada em julgado.

**Art. 10.** A negociação de que trata o art. 9º desta Lei ficará facultada a todos os mutuários do DEMHAB e aos atuais ocupantes dos imóveis, após a transferência do respectivo contrato de financiamento para o seu nome, com a documentação necessária para cumprir a cadeia sucessória.

**Art. 11.** A negociação dos contratos de financiamentos habitacionais de que tratam os arts. 9º e 10 desta Lei ficará condicionada à extinção dos procedimentos ou das 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 do imóvel ao atual ocupante, nos termos do art. 10 desta Lei, ficará condicionada ao atendimento pelo cessionário dos requisitos exigidos para a assunção do financiamento, observando o seguinte:

I – capacidade financeira de pagamento;

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

III – comprovação, por meio de Certidão de Cartório de Registro de Imóveis, de que não consta em seu nome nenhum registro de propriedade de imóvel.

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

CAPÍTULO III  
DO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DE  
RECURSOS PRÓPRIOS

**Art. 14.** O Programa de Recuperação de Créditos Imobiliários Oriundos de Recursos Próprios tem a finalidade de reduzir a inadimplência de mutuários, concessionários e permissionários do DEMHAB, em todos os empreendimentos contratados sob a forma de contrato de compra e venda, Permissão Remunerada de Uso (PRU), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e Contrato de Superfície.

**Parágrafo único.** Constituem-se instrumentos do Programa de Recuperação de Créditos Imobiliários Oriundos de Recursos Próprios:

I – parcelamento das prestações em atraso; e

II – negociação de mudança de plano, com estudo de caso a caso pelo DEMHAB.

**Art. 15.** Sobre os juros de mora das prestações em atraso na data da renegociação da dívida, o mutuário obterá os seguintes descontos:

I – 100% (cem por cento), quando o pagamento for à vista ou parcelado em até 6 (seis) vezes;

II – 70% (setenta por cento), quando o pagamento for parcelado em até 12 (doze) vezes; e

III – 50% (cinquenta por cento), quando o pagamento for parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes.

**Art. 16.** O não cumprimento do acordo proposto, a partir do atraso de 3 (três) parcelas, nos termos do art. 15 desta Lei, implicará no seu cancelamento, bem como do desconto recebido.

§ 1º Em caso de cancelamento referido no “caput” deste artigo, ficam os valores pagos destinados a abater o montante integral da dívida.

§ 2º Fica vedada nova negociação aos mutuários que, após efetuarem 2 (dois) acordos para pagamento da dívida, tiverem esses cancelados por inadimplência, não se enquadrando mais no benefício previsto no art. 15 desta Lei.

**Art. 17.** Fica o DEMHAB autorizado a realizar as avaliações e as vendas dos Centros Comerciais das 1º, 2º, 3º e 4º Unidades da Restinga.

#### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 18.** Na implantação do Programa de Recuperação de Crédito Habitacional do SFH e do Programa de Recuperação de Créditos Imobiliários Oriundos de Recursos Próprios, o DEMHAB notificará os mutuários, concessionários e permissionários de cada

empreendimento, para comparecimento e proposta de negociação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da notificação.

**Parágrafo único.** Havendo débitos pendentes e não comparecendo o mutuário, permissionário ou concessionário no prazo estabelecido no “caput” deste artigo, o processo administrativo será encaminhado para execução judicial.

**Art. 19.** Os contratos do SFH e os contratos de compra e venda financiados com recursos próprios, negociados nos termos desta Lei, poderão ser transferidos, mediante acordo entre as partes, com anuência expressa do DEMHAB, com a substituição do devedor.

**Parágrafo único.** Os demais financiamentos com recursos próprios não poderão ser negociados entre as partes, e a mudança de titularidade dependerá da anuência expressa do DEMHAB, de acordo com as normas estabelecidas pelo Decreto nº 10.789, de 26 de outubro de 1993, e pela Lei Complementar nº 242, de 9 de janeiro de 1991, e alterações posteriores.

**Art. 20.** Os índices aplicados aos contratos do SFH 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 caderneta de poupança.

**Art. 21.** 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. 22.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

/UM