



SOBRE AS ALTERAÇÕES NO
CRÉDITO IMOBILIÁRIO E
OUTRAS REFERENTES À
POLÍTICA HABITACIONAL
CONTIDAS NA MP 2.212 DE
30/8/01 E NAS MPS 2.221 E
2.223 DE 4/9/01

EDUARDO BASSIT LAMEIRO DA COSTA

Consultor Legislativo da Área VII

Finanças, Direito Comercial, Direito Econômico, Defesa do Consumidor

e

SUELY M. V. G. DE ARAÚJO

Consultora Legislativa da Área XI

Meio Ambiente, Geografia, Urbanismo, Arquitetura

OUTUBRO/2001

NOTA TÉCNICA

© 2001 Câmara dos Deputados.

Todos os direitos reservados. Este trabalho poderá ser reproduzido ou transmitido na íntegra, desde que citados o(s) autor(es) e a Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados. São vedadas a venda, a reprodução parcial e a tradução, sem autorização prévia por escrito da Câmara dos Deputados.



Câmara dos Deputados
Praça dos 3 Poderes
Consultoria Legislativa
Anexo III - Térreo
Brasília - DF

MEDIDA PROVISÓRIA 2.212/01

Cria o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, e dá outras providências.

Conteúdo da MP:

Cria o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH.

O programa abrange, em tese, todos os programas de financiamento habitacional de interesse social operados por instituições financeiras autorizadas a operar pelo Banco Central, ou seja, instituições públicas e privadas.

Os recursos serão destinados apenas aos financiamentos contratados por pessoas físicas.

Os subsídios serão aplicados no ato da contratação e poderão servir para complementar a capacidade financeira do proponente para pagamento do imóvel ou o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações realizadas pelas instituições financeiras.

Caberá ao Poder Executivo regulamentar o programa, inclusive no que se refere à faixa de renda beneficiária.

A União fica autorizada a emitir títulos públicos federais, sob a forma de colocação direta, em favor das instituições financeiras que operarem o programa.

Comentários:

A criação de um programa federal específico para assegurar subsídios diretos aos financiamentos habitacionais parece, em princípio, uma medida positiva. É inquestionável a necessidade de subsidiar o financiamento habitacional da população de mais baixa renda.

Vale dizer que a atuação mais forte da União em subsídios habitacionais para a baixa renda é uma demanda constante dos movimentos populares, colocada inclusive por meio de proposição legislativa específica (ver PL 2.710/92, de Iniciativa Popular, já aprovado pelas comissões desta Casa).

A concessão de subsídios no ato de contratação é, a nosso ver, indicada. Explicita-se desde o início a participação do Poder Público e evita-se a concessão de subsídios ao longo do período de financiamento.

Na verdade, a MP limita-se a criar o novo programa. Definições importantes sobre a operacionalização do PSH, como a faixa da população a ser atendida e os programas habitacionais a serem alcançados pelos subsídios, são remetidas ao Poder Executivo.

Deve ficar claro que a MP ou a lei que dela se originar não garantirão, por si só, que os subsídios existirão. Será necessária a alocação anual de recursos para o PSH nas leis orçamentárias, bem como a efetiva aplicação dos recursos previstos.

MEDIDA PROVISÓRIA 2.221/01

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências.

Conteúdo da MP:

Fica estabelecido que, **a critério do incorporador**, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O patrimônio de afetação não se comunica com o patrimônio do incorporador ou com outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à respectiva incorporação.

Assim, a insolvência do incorporador não atinge o patrimônio de afetação.

No caso de empreendimento que envolver conjunto de edificações, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, em relação a tantos quantos forem os subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão ou a edifícios de dois ou mais pavimentos.

O patrimônio de afetação é constituído a partir da averbação no Registro de Imóveis do termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Havendo financiamento para construção, o patrimônio de afetação poderá ser auditado por pessoa física ou jurídica legalmente habilitada, nomeada pela instituição financiadora.

Comissão de Representantes acompanhará a execução da obra e a administração do patrimônio de afetação pelo incorporador.

Em caso de falência do incorporador ou de destituição do mesmo por paralisação, sem justificativa, da obra, a Comissão de Representantes assumirá a administração da incorporação, convocando assembléia geral para decisão sobre a continuidade da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação.

Comentários:

A proposta de constituição de patrimônios de afetação nas incorporações imobiliárias ganhou força com a falência da ENCOL. Tramitam nesta Casa três projetos tratando do tema: PL 2.109/99, PL 3.455/00 e PL 3.751/00, que fatalmente serão prejudicados com a transformação desta MP em lei.

O texto da MP, em primeira análise, regula os patrimônios de afetação nas incorporações imobiliárias de forma bastante completa.

O principal questionamento fica por conta desse regime jurídico ser previsto como uma opção do incorporador, e não como uma obrigação. Entendemos que a constituição de patrimônio de afetação deve ser regra geral nas incorporações.

Por outro lado, a constituição do patrimônio de afetação, mesmo na forma de uma opção do incorporador, tenderá a ser uma exigência natural do mercado.

MEDIDA PROVISÓRIA 2.223/01

Dispõe sobre a Letra de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário e dá outras providências.

Conteúdo da MP:

A MP 2.223/01, basicamente:

1) cria a LCI – Letra de Crédito Imobiliário -, título lastreado por créditos imobiliários e garantido por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, que poderá ser emitido por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e as demais espécies de instituições que venham a ser autorizadas pelo Banco Central;

2) cria a CCI – Cédula de Crédito Imobiliário -, título representativo de créditos imobiliários;

3) estabelece que nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral (o que, em nosso entendimento, inclui o SFH), e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores imobiliários por ele originados (LCIs e CCIs, por exemplo), **com o prazo mínimo de 36 meses**, é admitida a estipulação de cláusula de reajuste mensal, por índices de preços setoriais ou gerais, ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança (TR);

4) proíbe a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas dessa espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da MP, as disposições anteriormente vigentes;

5) autoriza o financiamento de imóveis objeto de enfiteuse (aforamento) em regime de alienação fiduciária.

Comentários aos itens 1 e 2:

A principal diferença entre os títulos acima mencionados é quanto à sua abrangência. Enquanto as CCIs são lastreadas em recebíveis imobiliários de apenas um empreendimento ou relativos a um devedor, as LCIs poderão representar créditos imobiliários de vários empreendimentos ou devedores.

Os dois títulos foram criados para permitir ao setor imobiliário captar recursos no mercado de capitais. Ao bancar um projeto, os agentes financeiros não precisarão aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital aplicado. Poderão emitir as LCIs e CCIs, que serão adquiridas por investidores institucionais como fundos de pensão, seguradoras, etc., ou até investidores externos. Pode-se dizer que as CCIs fornecerão recursos para “operações de varejo” e as LCIs para “operações de atacado”.

Dessa forma, os agentes financeiros recuperariam o capital investido mais rapidamente, ficando livres para reinvesti-lo em novos empreendimentos. Sob esse aspecto, a criação dos dois novos títulos poderá contribuir para ativação e crescimento do setor imobiliário.

Comentários ao item 3:

Permitiu-se a livre indexação dos contratos de financiamento imobiliário, abrangendo, inclusive, novos contratos que venham a ser formalizados no âmbito do SFH. Contratos de financiamento antes reajustados pelos índices setoriais da construção civil (calculados por meio dos insumos da área), poderão ser corrigidos mensalmente por outros índices de preços, como IGPM, IPCA e demais medidores da inflação.

Em síntese, procurou-se corrigir o descompasso entre os contratos de financiamento à produção e os relativos à aquisição dos imóveis. Porém, os salários dos trabalhadores não são indexados pelos referidos índices, implicando risco para os devedores, uma vez que as prestações poderão vir a ser aumentadas mensalmente, sem que os salários acompanhem esse reajuste.

Comentário ao item 4:

Trata-se de modificação que altera radicalmente a cultura dos financiamentos habitacionais no País. A equivalência salarial e o comprometimento de renda têm-se constituído na única proteção com que contam os mutuários face à perda do poder aquisitivo de seus salários, congelados ou reajustados em índices inferiores à inflação.

Comentário ao item 5:

Trata-se de medida positiva pelo incremento dos negócios principalmente nas cidades litorâneas e outras áreas com imóveis sob regime de enfiteuse.