



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

LEI Nº 8.692, DE 28 DE JULHO DE 1993

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. 1º É criado o Plano de Comprometimento da Renda - PCR, como modalidade de reajustamento de contrato de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais.

Parágrafo único. Define-se como encargo mensal, para efeitos desta lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em contrato.

Art. 3º O percentual máximo referido no caput do art. 2º corresponde à relação entre o valor do encargo mensal e à renda bruta do mutuário no mês imediatamente anterior.

Parágrafo único. Durante todo o curso do financiamento será admitido reajustar o valor do encargo mensal até o percentual máximo de comprometimento da renda estabelecido no contrato, independentemente do percentual verificado por ocasião da celebração do mesmo.

Art. 4º O reajustamento dos encargos mensais nos contratos regidos pelo Plano de Comprometimento da Renda terá por base o mesmo índice e a mesma periodicidade de atualização do saldo devedor dos contratos, mas a aplicação deste índice não poderá resultar em comprometimento de renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato.

§ 1º Sempre que o valor do novo encargo resultar em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato, a instituição financiadora, a pedido do mutuário, procederá à revisão do seu valor, para adequar a relação encargo mensal/renda ao referido percentual máximo.

§ 2º As diferenças apuradas nas revisões dos encargos mensais serão atualizadas com base nos índices contratualmente definidos para reajuste do saldo devedor e compensados nos encargos mensais subsequentes.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º às situações em que o comprometimento da renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes.

§ 4º Nas situações de que trata o parágrafo anterior, é assegurado ao mutuário o direito de renegociar as condições de amortização, buscando adequar novo comprometimento de renda ao percentual máximo estabelecido no contrato, mediante a dilação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo estabelecido em contrato e demais condições pactuadas.

§ 5º Nos casos em que for verificada a insuficiência de amortização aplica-se o estabelecido no art. 13 desta Lei.

Art. 5º Durante todo o curso do contrato, a instituição credora manterá demonstrativo da evolução do saldo devedor do financiamento, discriminando o valor das quotas mensais de amortização, calculadas em valor suficiente para a extinção da dívida no prazo contratado, bem como as quotas mensais de amortização efetivamente pagas pelo mutuário.

Art. 6º Os contratos celebrados após a data de publicação desta lei, em conformidade com o Plano de Equivalência Salarial - PES, serão regidos pelo disposto nesta Lei.

Art. 7º Não é permitido às instituições financiadoras aplicarem quaisquer dispositivos de reajuste de encargos mensais do Plano de Equivalência Salarial nos contratos regidos pelo Plano de Comprometimento da Renda, vedada a alteração de Plano no curso do financiamento, salvo por acordo entre as partes.

Art. 8º No Plano de Equivalência Salarial o encargo mensal, conforme definido do parágrafo único do art. 2º, desta Lei, acrescido do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, será reajustado no mesmo percentual e na mesma periodicidade dos aumentos salariais da categoria profissional do mutuário, aplicável no mês subsequente ao de competência do aumento salarial.

§ 1º Ocorrendo reajustes salariais, diferenciados para uma mesma categoria profissional, para efeito do disposto no caput deste artigo, a instituição credora deverá utilizar o maior dos índices de reajustes informados.

§ 2º Na hipótese de a instituição credora não ser informada dos índices de reajustes salariais aplicados à categoria profissional do mutuário, utilizam-se reajustes em consonância com o mesmo índice e a mesma periodicidade de atualização do saldo devedor dos contratos.

§ 3º É vedada a aplicação de reajustes aos encargos mensais inferiores aos índices de correção aplicadas à categoria profissional do mutuário.

§ 4º O reajuste do encargo mensal de contratos de financiamentos firmados no Plano de Equivalência Salarial com mutuários pertencentes à categoria profissional sem data-base determinada ou que exerçam atividade sem vínculo empregatício será efetuado com base no maior índice definido pela Política Salarial para categorias com data-base no mês de maio, ou, quando inexistente, pelo mesmo índice adotado para a correção do saldo devedor.

Art. 9º É facultado ao mutuário recorrer da aplicação do disposto no artigo anterior, apresentando documentação comprobatória de variação de rendimentos, para a efetiva correção dos reajustes, devendo ser considerados como variação de rendimentos todos os aumentos que, a qualquer título, impliquem elevação da renda bruta do adquirente, decorrente do vínculo empregatício ou aposentadoria.

Art. 10. É autorizado o Poder Executivo a adotar política de subsídio temporário, pessoal e intransferível, destinado a famílias de baixa renda, cujo financiamento não ultrapasse o valor de 2.500 UPF (duas mil e quinhentas Unidades Padrão de Financiamento) para imóvel cuja avaliação não ultrapasse a 2.800 UPF (duas mil e oitocentas Unidades Padrão de Financiamento), desde que existam recursos orçamentários específicos.

Art. 11. O percentual máximo de comprometimento de renda do mutuário nos contratos regidos pelo Plano de Equivalência Salarial, correspondente à relação entre o valor do encargo mensal e a renda bruta do mutuário verificada no mês imediatamente anterior, não poderá ser superior a trinta por cento.

§ 1º Não se aplica o disposto no caput deste artigo às situações em que o comprometimento de renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes.

§ 2º Nas situações de que trata o parágrafo anterior, é assegurado ao mutuário o direito de renegociar as condições de amortização, buscando adequar novo comprometimento de renda ao percentual máximo estabelecido em contrato, mediante a dilação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo estabelecido em contrato e demais condições pactuadas.

Art. 12. Em todo o curso do financiamento contratado sob o Plano de Equivalência Salarial, será admitido reajustar o valor do encargo mensal até o percentual máximo de comprometimento de renda estabelecido no contrato, independentemente do percentual verificado por ocasião de sua assinatura.

Art. 13. Nos contratos regidos por esta Lei, a instituição credora manterá demonstrativo da evolução do saldo devedor do financiamento, discriminando o valor das quotas mensais de amortização, calculadas em valor suficiente à extinção da dívida em prazo originalmente contratado ou no novo prazo contratado, bem como as quotas mensais de amortização efetivamente pagas pelo mutuário.

§ 1º Eventuais diferenças entre o valor das quotas mensais de amortização referidas no caput deste artigo serão apuradas a cada doze meses, admitindo-se prazo menor para a primeira apuração, procedendo-se, se necessário, ao recálculo dos encargos mensais, observados os seguintes critérios e procedimentos: a) verificada a insuficiência de amortização, o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratualmente estabelecidos e dilatando-se o prazo, se necessário, para adequar o encargo mensal ao percentual máximo estipulado no contrato, observado o prazo máximo aplicado ao contrato;

b) se após o recálculo a quota de amortização se mantiver em nível inferior para a necessária extinção da dívida, a diferença entre o montante necessário para a extinção da mesma e o montante efetivamente pago pelo mutuário a partir do primeiro mês do último recálculo,

atualizada pelos mesmos índices aplicados ao saldo devedor e acrescida de juros contratuais, será paga, escalonadamente, até o final do contrato, alternativamente:

1. por pagamento efetivado diretamente pelo mutuário;
2. por seguro especialmente contratado pelo mutuário para este fim; ou
3. por reservas constituídas pela contribuição voluntária de mutuários, administradas pela instituição financiadora, e relativas às respectivas operações de financiamento habitacional.

§ 2º O prazo de doze meses referido no parágrafo anterior poderá, no curso do contrato, ser alterado por acordo entre as partes.

Art. 14. Não será imputada qualquer penalidade ao mutuário que paralisar o pagamento de encargos mensais desde que, tendo requerido à instituição financiadora a revisão dos encargos mensais, com a necessária juntada dos comprovantes das variações da renda, não tenha recebido resposta formal após decorridos sessenta dias da data de protocolização do requerimento.

Art. 15. Os saldos devedores dos financiamentos de que trata esta lei serão atualizados monetariamente na mesma periodicidade e pelos mesmos índices utilizados para a atualização:

I - das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, quando a operação for lastreada com recursos do referido Fundo; e

II - dos depósitos em caderneta de poupança correspondentes ao dia da assinatura do contrato, nos demais casos.

Art. 16. O inciso IV do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 9º.

I -

II -

III -

IV - prazo máximo de trinta anos.

..... "

Art. 17. Nas operações regidas por esta lei não se aplica a contribuição para o Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal fica desobrigada a aportar recursos ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB, revogando-se, para este efeito, o disposto no art. 8º do Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984.

Art. 18. O percentual máximo referido nos arts. 2º e 11 poderá ser escalonado, em função da renda do adquirente, pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, nas operações lastreadas com recursos deste Fundo.

Art. 19. O Ministério da Fazenda, através dos órgãos próprios, fará, no prazo de cento e vinte dias, a revisão e atualização do cálculo atuarial do valor dos prêmios do seguro habitacional.

Art. 20. Na transferência a terceiros de direitos e obrigações decorrentes dos contratos de que trata esta Lei, será assegurada ao novo mutuário a manutenção das condições de prazo, juros e plano de reajustamento, aproveitando-lhes as prestações anteriormente pagas.

Art. 21. São dispensadas de registro, averbação ou arquivamento no Registro de Imóveis e no Registro de Títulos e Documentos as alterações contratuais decorrentes da aplicação desta Lei.

§ 1º Por ocasião da comercialização, ficam dispensadas todas as taxas de serviços cobradas pelas instituições financiadoras em contratos de financiamento de até 2.800 UPF (duas mil e oitocentas Unidades Padrão de Financiamento).

§ 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. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

Art. 22. O Poder Executivo e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço regulamentarão a aplicação dos dispositivos desta Lei, de acordo com as respectivas competências, no prazo máximo de trinta dias a partir da data de sua publicação.

Art. 23. [\(Revogado pela Medida Provisória nº 2.197-43, de 24/8/2001\)](#)

Art. 24. (VETADO).

Art. 25. Nos financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano. [\(Artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 2.197-43, de 24/8/2001\)](#)

Art. 26. O Poder Executivo dará ampla divulgação das características de cada Plano e as diferenças existentes entre eles.

Art. 27. Não se aplicam os dispositivos desta Lei aos contratos em vigor, assinados em data anterior à publicação desta Lei, salvo por acordo entre as partes.

Art. 28. A critério dos proponentes, os financiamentos das unidades habitacionais vinculadas a empreendimentos cujos contratos de empréstimo para produção tenham sido firmados com os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação até 24 de abril de 1993 poderão ser contratados com os adquirentes finais nas condições vigentes anteriormente à data de publicação desta Lei.

Parágrafo único. É assegurado aos promitentes compradores de unidades habitacionais, cujas propostas de financiamento tenham sido formalizadas junto aos agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação até 24 de abril de 1993, o direito de optar pela aplicação do disposto no caput deste artigo.

Art. 29. As operações regidas por esta lei não terão cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS.

Art. 30. O Banco Central do Brasil deverá encaminhar, trimestralmente, à Comissão de Finanças da Câmara dos Deputados, os dados e informações relativos à captação de recursos em caderneta de poupança e à aplicação desses recursos em operações habitacionais.

Parágrafo único. A Comissão de Finanças definirá o detalhamento das informações a serem encaminhadas pelo Banco Central do Brasil, de forma a permitir a verificação do cumprimento da obrigatoriedade de aplicações dos recursos de caderneta de poupanças pelas instituições financiadoras.

Art. 31. É o Poder Executivo autorizado a emitir títulos de longo prazo, sob a forma de colocação direta, por valor não inferior ao par, para pagamento das dívidas da União com a Caixa Econômica Federal, constituídas até a publicação desta Lei.

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. [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)*](#)

Art. 32. Até a publicação da regulamentação prevista nesta lei será admitida a contratação de financiamentos habitacionais em conformidade com a legislação vigente até 24 de abril de 1993.

Art. 33. Admitida a ressalva do art. 27 desta Lei, para os contratos realizados a partir de sua publicação não se aplicam os dispositivos legais vigentes que a contrariam, relativos à indexação dos saldos devedores e reajustes de encargos dos financiamentos, especialmente aqueles constantes da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, do Decreto-Lei nº 19, de 30 de agosto de 1966, do Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, e da Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990.

Art. 34. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 35. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 28 de julho de 1993; 172º da Independência e 105º da República.

ITAMAR FRANCO

Fernando Henrique Cardoso