

PATRICIA RUELI KERSCHER

**A AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA E AS FINANÇAS PESSOAIS: AS
*DIFERENTES CONCEPÇÕES***

Monografia apresentada para obtenção
do título de especialista em Contabilidade
e Finanças.

Orientadora: Prof^ª.: Dra Márcia Bortolucci.

CURITIBA

2009

“É muito melhor arriscar coisas grandiosas para alcançar triunfo e glória, mesmo expondo-se à derrota, do que formar fila com os pobres de espírito, que nem gozam e nem sofrem muito, por que vivem nesta penumbra cinzenta em que nem conhecem vitória nem derrota.”

ROOSEVELT

RESUMO

O estudo tem como principal foco demonstrar, as formas para adquirir um imóvel, entre quais estão o consórcio, aluguel e o financiamento imobiliário.

O consórcio é uma boa oportunidade quando não se tem pressa em adquirir o imóvel, e pode esperar ser contemplado, não há cobrança de juros, apenas a taxa de administração que vale a pena pesquisar entre as administradoras de consórcio porque existe variação .

Uma outra opção é o aluguel, que pode ser tornar uma boa alternativa quando se está planejando a compra da casa própria, para não haver arrependimento, mas tem que ser algo provisório, pois o dinheiro pago no aluguel se perde, enquanto no caso da prestação da casa própria, se torna um investimento a longo prazo aumentado assim o patrimônio.

E por ultimo se tem o financiamento imobiliário, com as regras, tipos de cálculos e as taxas de juros.

A maioria das pessoas utilizam o sistema financeiro da Habitação para conseguir comprar a casa própria. Esse credito é oferecido por bancos e construtoras, no entanto se deve dar muita atenção as taxas de juros e os sistema de amortização utilizado por esses.

Nesse estudo tem definições de termos relacionados a imóveis e índices praticados ao assunto, também consta exemplos de financiamento e gráficos comparativos.

SUMÁRIO

RESUMO

1 INTRODUÇÃO	07
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA.....	09
1.2 OBJETIVOS.....	09
1.2.1 <i>Objetivo Geral</i>	09
1.2.2 <i>Objetivo específico</i>	09
1.3 JUSTIFICATIVA.....	10
1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO.....	11
2 LITERATURA PERTINENTE	08
2.1 IMPORTÂNCIA DO PLANEJAMENTO DA COMPRA DA CASA PRÓPRIA.....	12
2.2 CONSÓRCIO.....	13
2.2.1 <i>História do Consórcio</i>	13
2.2.2 <i>Crescimento do Consórcio</i>	14
2.2.3 <i>Administradoras De Consórcio</i>	20
2.3 ALUGAR UM IMÓVEL.....	21
2.3.1 <i>Diretos e Deveres do locador e locatário</i>	24
2.4 REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DO FGTS.....	28
2.5 FINANCIAMENTOS IMOBILIARIOS.....	31
2.5.1 <i>Tipos De Cálculos Aplicados No Financiamento</i>	33
2.5.2 <i>Juros Do Financiamentos</i>	36
2.5.3 <i>Taxas De Juros</i>	37
3 METODOLOGIA	42
4.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA.....	42
4.2 ÁREA DE ABRANGÊNCIA	43
5 PESQUISA ILUSTRATIVA	44
6 CONCLUSÃO	54
REFERÊNCIAS	
APÊNDICE	
ANEXOS	

LISTA DE QUADROS

QUADRO I -	QUANTIDADE DE GRUPOS.....	15
QUADRO II -	NÚMERO DE PARTICIPANTES.....	16
QUADRO III -	ÍNDICE NACIONAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	17
QUADRO IV -	COMPARAÇÃO ENTRE O FINANCIAMENTO E CONSÓRCIO..	18
QUADRO V -	ARTIGO SOBRE A VETAÇÃO DO USO DO FGTS.....	19
QUADRO VI -	RELAÇÃO DAS 10 MAIORES ADMINISTRADORAS.....	20
QUADRO VII -	IPTU- IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE URBANA.....	22
QUADRO VIII -	IGPM – ÍNDICE GERAL DO PREÇO DO MERCADO.....	23
QUADRO IX -	DEVERES DO LOCADOR.....	26
QUADRO X -	DEVERES DO LOCATÁRIO.....	27
QUADRO XI -	TAXA REFERENCIAL.....	28
QUADRO XII -	FGTS.....	30
QUADRO XIII -	OS FATORES DO CRECIMENTO DO FINANCIAMENTO.....	32
QUADRO XIV -	SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO	33
QUADRO XV -	COMPARATIVO ENTRE SAC, SACRE, PRICE	34

LISTA DE TABELAS

TABELA I -	DISTRIBUIÇÃO DAS DESPESAS DO CONSUMO	08
TABELA II -	INCC- INDICE NACIONAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO	17
TABELA III -	INDICE DO IGPM	23
TABELA IV -	INDICE DA TR	28
TABELA V -	EXEMPLO DE FINANCIAMENTO	35
TABELA VI -	TAXA DE JUROS POR RENDA FAMILIAR	39
TABELA VII -	EXEMPLO DE FINANCIAMENTO DE 50.000,00	39
TABELA VIII -	EXEMPLO DE FINANCIAMENTO DE 100.000,00	40
TABELA IX -	EXEMPLO DE FINANCIAMENTO DE 200.000,00	40
TABELA X -	CURSO QUE FREQUENTA	44
TABELA XI -	FAIXA ETÁRIA	45
TABELA XII -	SEXO	46
TABELA XIII -	UTILIZA ALGUM TIPO DE ORÇAMENTO	47
TABELA XIV -	POSSUI CASA PRÓPRIA OU PAGA ALUGUEL	48
TABELA XV -	A CASA É FINANCIADA	49
TABELA XVI -	VOCE SABE QUANTO PAGA DE JUROS	50
TABELA XVII -	VOCÊ CONHECE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO	51
TABELA XVIII -	JÁ PENSOU EM FAZER CONSÓRCIO	52

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO I -	GRUPOS EM ANDAMENTO.....	15
GRÁFICO II -	NÚMERO DE PARTICIPANTES.....	16
GRÁFICO III -	SIMULAÇÃO ENTRE OS SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO.....	36
GRÁFICO IV -	CURSO.....	44
GRÁFICO V -	FAIXA ETÁRIA.....	45
GRÁFICO VI -	SEXO.....	46
GRÁFICO VII -	ORÇAMENTO PESSOAL.....	47
GRÁFICO VIII -	CASA PRÓPRIA X ALUGUEL.....	48
GRÁFICO IX -	A CASA É FINANCIADA.....	49
GRÁFICO X -	VOCE SABE QUANTO PAGA DE JUROS.....	50
GRÁFICO XI -	VOCE CONHECE OS SISTEMAS DE FINANCIAMENTO.....	51
GRÁFICO XII -	JÁ PENSOU EM FAZER CONSÓRCIO.....	52

1 INTRODUÇÃO

Com esta atual crise financeira americana e sua dispersão para outras partes do mundo, gera insegurança na hora de contratar um financiamento a longo prazo. Mas dados do IBGE (2009) demonstra que o setor da construção civil cresceu mais que outros setores nos últimos anos, é a previsão para este ano de 2009, mesmo com a crise financeira mundial, e de um crescimento superior à média de décadas passadas, entre 3,5% a 4%.

De acordo com a última Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) 2002 - 2003 do IBGE, a habitação representava no orçamento familiar 35,50%, a maior entre todas as demais despesas do orçamento de uma família, conforme tabela I divulgado no site do IBGE. A tabela também demonstra que no sul do país a habitação representa no Orçamento familiar 35,46%, maior que nas regiões norte que é de 33,42% e da região nordeste 32,27%, e menor que na região sudeste e centro-oeste, respectivamente 36,67% e 35,86%. Além dessa divisão por região, pode ser observar a divisão por área urbana e rural. Na área urbana as famílias gastam 36,11% do orçamento com a habitação, já na área rural esse valor é menor, em torno de 28,66%.

Isso demonstra a importância da casa própria, Frankenberg (1999, p. 334) comenta, que “ter um lar é uma necessidade e desejo natural de todo ser humano, sendo considerado para muitos povos como um local sagrado”. Na constituição de 1988, art 5 c1: diz que “ a casa é asilo inviolável do indivíduo”

Mas apenas a consciência da importância da compra da casa própria não basta.

Este trabalho científico tem como principal objetivo demonstrar as várias maneiras de adquirir a casa própria, e:

- A Importância do Planejamento na hora de adquirir um imóvel;
- Como funciona um consórcio;
- Vantagens e desvantagens do aluguel;
- Financiamentos e taxas de juros;
- Regras para o uso do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço).

Quadro I - Distribuição das despesas de consumo
Despesas de consumo - POF IBGE

Distribuição das despesas de consumo monetária e

não-monetária média mensal familiar, por tipos de despesas,
segundo a situação do domicílio, Grandes Regiões e Unidades da Federação

Situação do domicílio, Grandes Regiões e Unidades da Federação	Distribuição das despesas de consumo monetário e não-monetário média mensal familiar (%)											
	Total	Tipos de despesa										
		Alimentação	Habituação	Vestuário	Transporte	Higiene	saúde	Educação	Recreação e cultura	Fumo	Serviços pessoais	Despesas diversas
Brasil	100,00	20,75	35,50	5,68	18,44	2,17	6,49	4,08	2,39	0,70	1,01	2,79
Situação do domicílio												
Urbana	100,00	19,58	36,11	5,67	18,49	2,17	6,59	4,32	2,51	0,68	1,05	2,84
Rural	100,00	34,12	28,66	5,74	17,88	2,14	5,39	1,46	1,00	0,83	0,58	2,19
Norte	100,00	27,19	33,42	7,29	15,70	3,00	4,90	2,30	2,17	0,69	0,79	2,56
Nordeste	100,00	26,79	32,27	6,82	16,01	2,95	5,98	3,28	2,05	0,58	0,95	2,32
Sudeste	100,00	18,89	36,67	5,13	18,44	1,94	6,91	4,70	2,55	0,74	1,10	2,93
Sul	100,00	19,95	35,46	5,73	20,65	1,90	6,16	3,47	2,31	0,69	0,84	2,86
Centro-Oeste	100,00	18,09	35,86	5,90	20,77	2,13	6,40	4,05	2,29	0,66	1,10	2,76

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços, Pesquisa de Orçamentos Familiares 2002-2003.

1.1 PROBLEMA DA PESQUISA

Quais as formas disponíveis ao brasileiro para adquirir ou alugar um imóvel?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1. Objetivo Geral

Verificar as formas disponíveis ao brasileiro para adquirir ou alugar um imóvel.

1.2.2. Objetivos Específicos

Os objetivos específicos dessa pesquisa são:

- Analisar a importância do planejamento na hora da aquisição da casa própria;
- Verificar as principais formas de financiamentos imobiliário, e as melhores opções;
- Analisar o sistema de Consórcio e suas vantagens e desvantagens;
- Conhecer o FGTS – as regras para utilização;
- Considerar a possibilidade do aluguel;
- Conhecer as taxas e juros aplicados no financiamento;
- Conhecer os significados de temas relacionados ao assunto;
- Verificar órgãos e leis que regulamentam o Sistema Financeiro Imobiliário.

1.3 JUSTIFICATIVA

Antes de qualquer decisão é preciso verificar as condições de financiamentos que melhor se ajustam ao seu orçamento, as taxas de juros vigentes no mercado, pesquisar o imóvel que satisfaça as suas necessidades, e analisar as opções de consórcio e aluguel como alternativas.

Mas, no entanto, muitas pessoas que desejam comprar a casa própria, diante de uma ocasião tentadora, é natural que acabem agindo por impulso e fechem rapidamente o negócio. Mas como em toda relação de consumo, é preciso ter cautela, especialmente em casos como este, que envolve grande quantia de dinheiro. Por isso o planejamento é muito relevante nesta hora.

Segundo Sanvicente e Santos (1995 p. 16):

Planejar é estabelecer com antecedência as ações a serem executadas, estimar os recursos a serem empregados e definir as correspondentes atribuições de responsabilidade em relação a um período futuro determinado, para que sejam alcançados satisfatoriamente os objetivos.

A falta de planejamento pode levar a inadimplência nos financiamentos habitacionais no Brasil, o que se torna um grande obstáculo ao crescimento econômico do País e à erradicação do déficit habitacional que atinge a população brasileira. Dados da Caixa Econômica Federal de 2002 (2009), conta que a inadimplência dos tomadores de empréstimos imobiliários estava bastante elevada, atingindo 62% dos financiamentos habitacionais de todo o País. Só na CEF eram mais de 420 mil famílias que não conseguiam pagar em dia as parcelas do empréstimo habitacional e que podiam perder suas casas, sem restituição dos valores pagos, por conta dos processos administrativos promovidos pelos agentes do SFH, que estavam utilizando os instrumentos jurídicos previstos contratualmente. Por esse motivo é fundamental um bom planejamento e entendimento de regras e leis que vigoram todo esse Sistema Financeiro da Habitação.

Uma parte relevante desse estudo é mostrar ao leitor definições de sistemas de amortização (Price, Sac, e SACRE), cálculos de taxas de juros, as leis e órgãos que regulamenta o sistema, significado de conceitos relacionados ao assunto tais como: FGTS, TR, INCC, IGPM, SFH, entre outros.

1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO

Para facilitar o entendimento desta monografia estruturou-se o mesmo em cinco capítulos, além das referências.

O primeiro capítulo contém a introdução sobre o tema em estudo, no sentido de contextualizá-lo. Assim, inicialmente é apresentado o problema de pesquisa dividindo-se em objetivo geral e objetivos específicos. Em seguida, é evidenciada a justificativa teórica e prática do estudo e a organização da monografia.

O segundo capítulo contém a fundamentação teórica do estudo, onde são enfatizados aspectos importantes sobre a aquisição de imóveis e suas opções de conquistá-la.

No terceiro capítulo, contém a metodologia utilizada neste estudo. No quarto capítulo contém a pesquisa realizada como procedimento de análise.

E no último capítulo é apresentada as considerações finais da monografia.

2 LITERATURA PERTINENTE

2.1 IMPORTÂNCIA DO PLANEJAMENTO DA COMPRA DA CASA PRÓPRIA

O Planejamento Financeiro Pessoal é muito importante, na vida de uma pessoa, principalmente quando se trata da aquisição da casa própria, pois é um bem de valor de valor considerável.

Planejamento Financeiro Pessoal significa ordenar a nossa vida financeira de tal maneira que possamos sempre ter reservas para os imprevistos da vida e sistematicamente, vagarosamente, construir um patrimônio (financeiro e imobiliário), que garanta na aposentadoria fontes de renda suficientes para termos uma vida tranqüila e confortável. (SERASA, 2008).

Planejamento Financeiro Pessoal significa estabelecer e seguir uma estratégia precisa, deliberada e dirigida para a acumulada de bens e valores que irão formar o patrimônio de uma pessoa e de sua família. Essa estratégia pode estar voltada para curto, médio ou longo prazos, e não é tarefa simples atingi-la. (FRANBERG, 1999, p. 31)

Louis Frankenberg (1999, p. 334) escreve, que ao adquirir um imóvel deve-se levar em conta algumas considerações, para que o sonho da casa própria não se torne um pesadelo.

Todo indivíduo deve ter em mente:

A casa própria irá exigir um esforço financeiro muito grande, por muitos anos, absorvendo uma boa parcela do orçamento.

O imóvel deve servir de moradia por muitos anos e não pode ser simplesmente trocado numa loja ou desprezado como uma roupa ou sapato, justamente por ser um bem de altíssimo valor.

A casa própria é um grande objetivo, que normalmente exige corte de gastos com outras prioridades desejadas. Você e sua família deverão estar absolutamente conscientes do compromisso que irão assumir.

De acordo com a Associação de Poupança e Empréstimo Pouplex (2008), o planejamento da compra da casa própria pode ser dividido em três etapas principais:

1. A escolha do tipo de imóvel que atenderá as suas necessidades.
2. O planejamento orçamentário, o preço do imóvel, as formas de financiamentos, as taxas de juros e o percentual de comprometimento de sua renda.
3. Análise do imóvel e a documentação.

2.2 CONSÓRCIO

Neste tópico será descrito o que é um Consórcio, como funciona e se têm vantagens em relação a um financiamento tradicional, ao adquirir um imóvel.

2.2.1 História do Consórcio

De acordo com a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcio, a Abac (2008), o consórcio aqui no Brasil começou nos anos 60, com a vinda da indústria automobilística e pela falta de oferta de crédito direto ao consumidor. Funcionários do Banco do Brasil tiveram a idéia de criar um grupo, com o objetivo de formar um fundo suficiente para aquisição de automóveis para todos aqueles que dele participassem. Com isso surgiu o Consórcio, mecanismo de concessão de crédito isento de juros, que tem por finalidade a aquisição de bens de consumo.

Ainda de acordo com a Abac (2008), durante muito tempo o automóvel foi o único bem disponibilizado neste sistema, mas no final de 1979, o setor de consórcios iniciou outros grupos de bens, tais como motocicletas, caminhões e eletroeletrônicos.

Atualmente, o Sistema de Consórcios viabiliza a aquisição de diversos produtos entre os quais a aquisição da casa própria.

O Consórcio é modalidade de acesso ao mercado de consumo baseado na união de pessoas físicas e/ou jurídicas, com a finalidade de formar poupança destinada à aquisição de bens e serviços turísticos, sendo a Administradora de Consórcios, responsável por reunir os consumidores interessados. (ABAC 2008)

2.2.2 Crescimento do Consórcio

O Sistema de Consórcio Imobiliário vem crescendo em um ritmo bem acelerado nos últimos anos, cada vez mais consumidores estão adquiridos sua casa própria através do consórcio.

De acordo com um artigo de Catarine Piccioni (2009) publicado no Diário do Comércio da Indústria, o setor de consórcios de imóveis no Brasil espera um crescimento em 2009, a previsão é de 20%, de 600 mil para 720 mil. As altas taxas de juros e a dificuldade de obter crédito bancário, levou os consumidores a procurarem os consórcios, ocasionado um aumento de 10% em 2008.

O modelo de consórcios responde por um terço dos imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). O consórcio imobiliário serve para a compra de casas, apartamentos (novos ou usados), terrenos ou imóveis no litoral. O prazo dos planos varia de 60 meses a 120 meses. Ao ser contemplado, o participante recebe uma carta de crédito no valor do bem. O consórcio imobiliário só não é recomendado para quem tem pressa em adquirir o imóvel.

Os quadros e gráficos a seguir ilustram o crescimento do consórcio em oito anos. No primeiro quadro demonstra que, em oito anos a quantidade de grupos de consórcio de imóveis no Brasil, segundo o banco central, teve um crescimento de mais de 300%, de 524 grupos em dezembro de 2001 subiu para 1894 grupos em novembro de 2008.

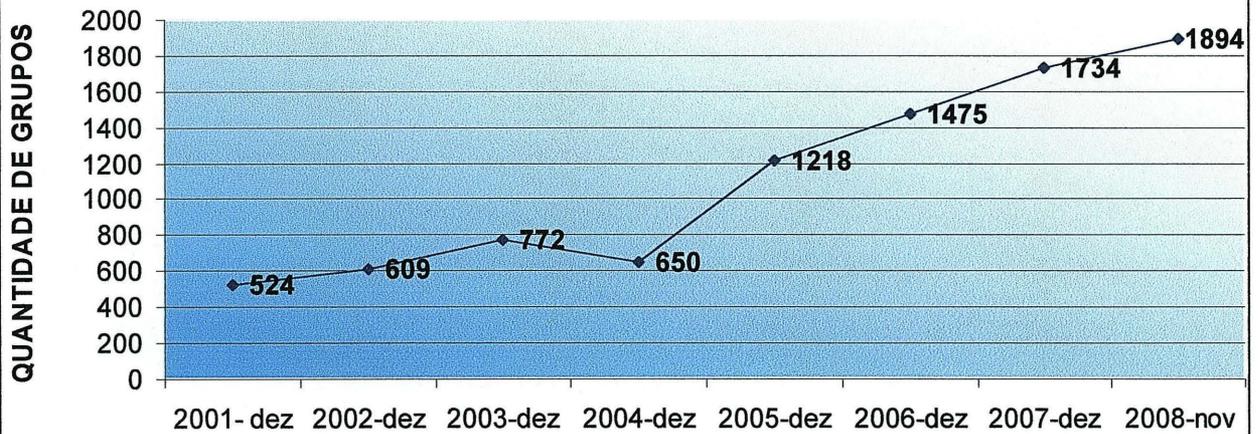
Já no segundo quadro comprova a quantidade de pessoas que adquiriram um consórcio imobiliário nos últimos anos. No ano de 2008 foram 513.573 novos participantes um aumento de mais de 500% em relação ao ano de 2001 que foi de 95.361 participantes segundo o banco central.

QUADRO I – QUANTIDADE DE GRUPOS

ANO	EM ANDAMENTO
2001- dez	524
2002-dez	609
2003-dez	772
2004-dez	650
2005-dez	1218
2006-dez	1475
2007-dez	1734
2008-nov	1894

Fonte: BACEN 28/11/2008

GRÁFICO 1.1
GRUPOS EM ANDAMENTO - EVOLUÇÃO

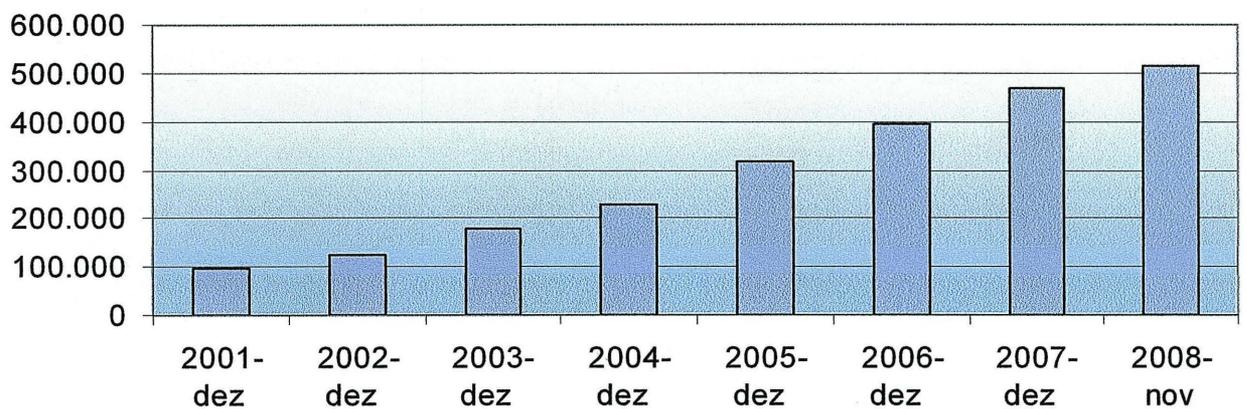


QUADRO II - NÚMERO DE PARTICIPANTES

ANO	Nº PARTICIPANTES
2001-dez	95.361
2002-dez	123.925
2003-dez	176.734
2004-dez	228.549
2005-dez	317.191
2006-dez	394.427
2007-dez	468.274
2008-nov	513.573

FONTE: BACEN 28.11.2008

GRÁFICO 1.2
CONSÓRCIO DE BENS IMÓVEIS
NUMERO DE PARTICIPANTES



O que está atraindo as pessoas para esse sistema de consórcio são as vantagens. De acordo com um artigo publicado por Cristiane Campos (2008) no jornal O Dia em 14/05/2008, revela que atualmente, há 480 mil pessoas com carta de consórcio imobiliário, segundo dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). Nesse sistema, não há a cobrança de juros, apenas correção anual das parcelas e do valor da carta corrigidos pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

QUADRO III - INCC

- **Índice Nacional de Custo da Construção (INCC)**

É um dos três itens que compõem o Índice Geral de Preços (IGP), representando 10% do índice. Sua divulgação teve início em fevereiro de 1985, como resultado do encadeamento da série do Índice de Custo da Construção - Rio de Janeiro (ICC-RJ), mais antiga, com a série do Índice de Edificações, mais abrangente geograficamente. O INCC é calculado entre o primeiro e o último dia do mês civil e divulgado em torno de 20 (vinte) dias depois.

FONTE: FGV (2008)

TABELA II – INDÍCE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO (INCC)

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUM.
2000	1,15	0,89	0,82	0,69	0,57	1,09	0,83	0,35	0,3	0,28	0,29	0,49	8,02%
2001	0,4	0,55	0,34	0,28	2	0,69	1,07	0,56	0,59	0,92	0,6	0,7	9,03%
2002	0,4	0,31	0,84	0,32	2,47	0,21	0,63	0,82	0,68	0,82	2,19	2,13	12,44%
2003	1,45	1,6	1,38	0,81	2,98	0,74	0,59	2,2	0,24	0,47	0,42	0,99	14,76%
2004	0,28	0,48	1,59	0,6	1,74	0,56	1,12	0,9	0,67	0,95	0,94	0,61	10,94%
2005	0,7	0,42	0,71	0,38	0,54	2,2	0,65	0,05	0,06	0,28	0,29	0,38	6,84%
2006	0,24	0,28	0,23	0,21	0,81	1,45	0,57	0,35	0,09	0,18	0,23	0,3	5,04%
2007	0,45	0,26	0,17	0,43	0,55	1,67	0,21	0,35	0,39	0,49	0,48	0,43	6,03%
2008	0,41	0,43	0,59	0,82	1,1	2,67	1,42	1,27	0,95	0,85	0,65	0,22	11,96%

FONTE: FGV (2008)

Consorticiados pagam taxa de administração (a taxa média cobrada é diluída nos números de meses escolhidos e varia de acordo com o prazo, a média é de 18%) e é mais baixa que os juros do financiamento. A carta sai por sorteio ou lance. O prazo de pagamento, na maioria das vezes, é de 10 anos. Mas há administradoras e bancos que operam com 15 anos.

No mesmo artigo de Cristiane Campos (2008), foi feita uma comparação entre consórcio e financiamento, e o que se comprovou é que o consórcio sai mais barato do que o financiamento.

Na comparação entre consórcio e um financiamento de R\$ 100 mil, o valor da prestação pelo banco é de R\$ 2.299,39. Nesse caso, a taxa de juros é de 12,5% ao ano mais TR (Taxa Referencial). No fim, o mutuário terá desembolsado R\$ 275.926,78 em 10 anos.

No consórcio, a parcela será de R\$ 1.071,94 e o valor pago ao longo do contrato, R\$ 128.633,60. A economia é de R\$ 147.294,18, ou R\$ 1.227,45 por mês.

QUADRO IV – COMPARAÇÃO ENTRE FINANCIAMENTO E CONSÓRCIO

	FINANCIAMENTO	CONSÓRCIO
VALOR DO IMÓVEL	100 MIL	100 MIL
PRESTAÇÃO	R\$ 2.299,39	R\$ 1.071,94
VALOR FINAL	R\$ 275.926,78	128.633,60
TEMPO	10 ANOS	10 ANOS

FUNTE:ADAPTADO DE CAMPOS (2008)

Outro estímulo que estava levando várias pessoas a procurarem esse sistema era a possibilidade de utilizar o FGTS para quitar o consórcio, mas desde 12 de outubro de 2008 o presidente Lula vetou esta possibilidade.

QUADRO V- ARTIGO SOBRE A VETAÇÃO DO USO DO FGTS

Lula veta uso de FGTS para quitar consórcios de imóveis

12 de outubro de 2008 às 13:49

Por **Ana Paula Ribeiro** - Agência Estado

São Paulo - O presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a possibilidade do uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para o pagamento de parcelas ou quitação de consórcios de imóveis, segundo previsto na lei do setor, aprovada pelo Senado Federal no dia 10 de setembro.

De acordo com a justificativa do veto, a ampliação do uso dos recursos do FGTS representaria possivelmente um volume significativo de saques, o que tenderia a reduzir os recursos do fundo no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). "Em especial para população de baixa renda, bem como dificultaria o financiamento de projetos de infra-estrutura urbana e saneamento básico, que constituem a finalidade primária do FGTS", diz a justificativa.

Para Rodolfo Montosa, presidente nacional da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac), o veto significa uma perda para os trabalhadores que possuem recursos no FGTS. No entanto, esses recursos podem ainda ser utilizados para lance ou complemento da carta de crédito.

A lei nº 11.795 irá regular o sistema de consórcios no País. O texto foi sancionado no dia 8 e publicado no Diário Oficial da União de ontem. Pela nova legislação, as administradoras de consórcios poderão constituir grupos da área de serviços, como saúde e educação. Além disso, há a possibilidade da utilização da carta de crédito para a quitação de um financiamento. Para a Abac, isso irá beneficiar o mutuário que deseja transferir o financiamento de seu imóvel para o consórcio, em que não há incidência de juros. O mesmo vale para financiamento de veículos.

Conforme Abac (2008) o brasileiro poupa mais em consórcios do que em cadernetas, o crescimento chega a quase 10 vezes, em cinco anos.

A diferença de quase dez vezes mais registrada no crescimento do Sistema de Consórcios em relação às cadernetas de poupança", esclarece Rodolfo Montosa, presidente da Abac (Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios), "evidencia que o brasileiro está procurando poupar mais em consórcios com objetivos definidos. (ABAC, 2008)

2.2.3 Administradoras de Consórcios

De acordo com a ABAC (2009), “o Banco Central é a autoridade competente para os assuntos relativos ao sistema de Consórcios, atuando como órgão normalizado e fiscalizado o exercício da atividade de administração dos grupos de consórcios”.

Os principais bancos brasileiros já disputam espaço com as Administradoras tradicionais de consórcio imobiliário, entre eles está o Bradesco Consórcio que entrou no mercado em 2003 e é líder nesse segmento. A Caixa Econômica Federal que é a principal e mais tradicional agente governamental para o financiamento da compra da casa própria, está vendendo consórcios de imóveis desde 2002. Entre outros estão os bancos Itaú e HSBC.

Administradora de Consórcios é empresa especializada na organização e administração de grupos de consórcio para a aquisição de bens. Para atuar no Sistema de Consórcios a Administradora deverá ter, obrigatoriamente, autorização do Banco Central do Brasil.

As Administradoras de Consórcios que atuam no Brasil estão representadas por duas entidades de classe: a **ABAC** Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios e o **SINAC** Sindicato Nacional dos Administradores de Consórcio. Fundadas no final da década de 60, têm desempenhado papel essencial no aperfeiçoamento das normas e dos mecanismos do Sistema, atuando como interlocutores da classe perante autoridades competentes e consorciados.

(ABAC, 2008)

QUADRO VI - RELAÇÃO DAS 10 MAIORES ADMINISTRADORAS

ADMINISTRADORA	PARTICIPANTES
1. BRADESCO CONSÓRCIO	139107
2. CAIXA CONSÓRCIOS	108202
3. PORTO SEGUROS ADM CONSÓRCIOS	43784
4. RODOBENS ADM CONSÓRCIOS	33662
5. EMBRACON ADM CONSÓRCIOS	14676
6. REMAZA SOC. DE EMPR. E ADMINISTR.	13443
7. ITAU ADM CONSÓRCIOS	11329
8. ABN AMRO REAL ADM DE CONSÓRCIOS	10950
9. HERVAL ADM DE CONSÓRCIOS	8910
10. ADEMILAR ADM DE CONSÓRCIOS	7609

FONTE: BACEN 28.11.2008

Art. 5º A administradora de consórcios é a pessoa jurídica prestadora de serviços com objeto social principal voltado à administração de grupos de consórcio, constituída sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, nos termos do art. 7º, inciso I. (Lei 11.795)

A legislação que regulamenta o consórcio é a Lei 11.795 de 8 de outubro de 2008, que entrou em vigor no mês de fevereiro de 2009, onde no artigo 5º tem a definição do que é administradora de consórcio.

2.3 ALUGAR UM IMÓVEL

Embora a venda de imóveis tenha aumentado nos últimos anos, o mercado de locações está aquecido, isto se deve ao crescimento populacional e ao déficit habitacional no País motivos que levam os consumidores a preferirem pagar aluguel.

Para Gustavo Cerbasi (2004, p.81), a melhor opção entre comprar e alugar, seria alugar. Ele classifica a situação do aluguel como flexível, ele também menciona em seu livro a questão do risco de comprar a casa própria e perdê-la por falta de condição de pagar o financiamento, enquanto pagando aluguel pode ao mesmo tempo fazer uma poupança.

Já Frankenberg em seu livro , é contrário a essa opinião, ele diz:

Alugando um imóvel você paga a vida inteira e o dinheiro está irremediavelmente perdido, não voltando jamais. Ao contrário, adquirindo-o, cada prestação paga o aproxima um pouco mais de ser um feliz proprietário e incorporar um bem importante ao seu patrimônio.

O aluguel pode ser uma boa opção no caso de dúvida em relação a que tipo e tamanho de imóvel ou até mesmo a sua localidade, funciona principalmente quando se está planejando a compra da casa própria, para que não ocorra frustrações e arrependimentos.

Tanto o inquilino como o proprietário tem direitos e deveres na hora de alugar um imóvel, e se deve dar muita atenção para isso, para que depois não haja complicações.

A lei que regulamenta os aluguéis é a lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, por isso os acordos de qualquer tipo, entre proprietário e inquilino, deverão ser por escritos e estar de acordo com esta Lei, para evitar problemas para ambas as partes.

Tudo parece fácil, simples, mas não é. Não basta constar do contrato, é preciso estar em sintonia com a lei, e importante, com absoluto respeito ao entendimento dos tribunais, senão, pode ser muito danoso.
(JURISWAY, 2008)

Conforme o Ministério da Justiça (2008), quando o contrato é verbal todas as taxas e impostos são de responsabilidade do proprietário. Não existe a necessidade de um novo contrato quando vence o prazo do aluguel, o primeiro contrato renova-se automaticamente pelo mesmo prazo. Se o proprietário e o inquilino quiserem alterar uma ou mais cláusulas do contrato, deverão fazer um adendo contratual. Um adendo contratual é um documento que modifica o contrato e torna-se parte do mesmo, essas despesas com o adendo contratual serão pagas pelo proprietário.

Ainda de acordo com o Ministério da Justiça (2008), o contrato poderá ser rescindido pelo inquilino a qualquer momento, desde que pague a multa estipulada. Se o contrato for renovado por tempo indeterminado, poderá ser cancelado com uma simples notificação por escrito ao proprietário ou à imobiliária, de preferência através do Cartório de Títulos e Documentos. O prazo para cancelamento é de um mês antes da data em que for entregue chaves. O IPTU, em princípio, é de responsabilidade do proprietário, mas a lei permite que seja repassado ao inquilino, desde que esteja no contrato.

QUADRO VII - IPTU

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

Fundamento legal: art. 156, I, da Constituição Federal e legislação específica de cada município.

Fato gerador: a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município.

Contribuinte: o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título.

Base de cálculo: o valor venal do imóvel, apurado anualmente por meio de avaliação administrativa.

Alíquotas: variam de acordo com a legislação específica de cada município.

Destinação: o produto da arrecadação pertence exclusivamente ao tesouro municipal.

Fonte: BACEN (2009)

De acordo com o Ministério da Justiça (2008), existem três tipos de garantia de pagamento do aluguel previstos na lei:

Caução - É um depósito que deve ser colocado em dinheiro, em conta conjunta proprietário/ inquilino. Ao devolver as chaves, o inquilino terá o direito de receber o valor total do resgate da caução. Se o proprietário se recusar a devolver, o inquilino tem o direito de processá-lo para receber de volta a caução.

Fiança - Quando você faz um contrato de aluguel, é preciso que uma terceira pessoa se responsabilize por você. Esta pessoa é o fiador.

Fiança é a garantia dada pelo fiador no caso de você não cumprir suas obrigações.

Existem fiadores que cobram por seu serviço. São fiadores profissionais. Evite negociar com eles.

Seguro de fiança locatícia - É um seguro feito por companhias seguradoras. Este seguro cobre as dívidas do aluguel e de contas que não forem pagas, como por exemplo, contas de luz, condomínio, estragos no imóvel, etc.

(Ministério da Justiça, 2008)

Se o inquilino atrasar o pagamento do aluguel, o proprietário pode entrar com ação de despejo, a partir do primeiro dia de atraso. Pode também exigir multas permitidas por lei. O reajuste é anual e deve ser feito com base no valor escrito no contrato.

Esse reajuste é tanto para aluguéis novos como para aluguéis de contratos renovados. O proprietário tem direito a fazer uma revisão do valor do aluguel, de 3 em 3 anos, ajustando-o ao preço de mercado. O valor de um aluguel varia de acordo com o IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).

QUADRO VIII- IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)

O IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) é uma das versões do Índice Geral de Preços (IGP). É medido pela Fundação Getúlio Vargas e registra a inflação de preços desde matérias-primas agrícolas e industriais até bens e serviços finais. O IGP-M/FGV é calculado mensalmente pela FGV e é divulgado no final de cada mês de referência. O IGP-M quando foi concebido teve como princípio ser um indicador para balizar as correções de alguns títulos emitidos pelo Tesouro Nacional e Depósitos Bancários com renda pós fixadas acima de um ano. Posteriormente passou a ser o índice utilizado para a correção de contratos de aluguel e como indexador de algumas tarifas como energia elétrica. Atualmente o IGP-M é o índice utilizado para balizar os aumentos da energia elétrica e dos contratos de aluguéis. (Fundação Getúlio Vargas 2009)

TABELA III – INDICE DO IGPM

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUMULADO	
2000	1,24	0,35	0,15	0,23	0,31	0,85	1,57	2,39	1,16	0,38	0,29	0,63	9,95%	
2001	0,62	0,23	0,56	1	0,86	0,98	1,48	1,38	0,31	1,18	1,1	0,22	10,37%	
2002	0,36	0,06	0,09	0,56	0,83	1,54	1,95	2,32	2,4	3,87	5,19	3,75	25,30%	
2003	2,33	2,28	1,53	0,92	-0,26	-1	-0,42	0,38	1,18	0,38	0,49	0,61	8,69%	
2004	0,88	0,69	1,13	1,21	1,31	1,38	1,31	1,22	0,69	0,39	0,82	0,74	12,42%	
2005	0,39	0,3	0,85	0,86	-	0,22	-0,44	-0,34	-0,65	-0,53	0,6	0,4	-0,01	1,20%
2006	0,92	0,01	-0,23	-0,42	0,38	0,75	0,18	0,37	0,29	0,47	0,75	0,32	3,84%	
2007	0,5	0,27	0,34	0,04	0,04	0,26	0,28	0,98	1,29	1,05	0,69	1,76	7,74%	
2008	1,09	0,53	0,74	0,69	1,61	1,98	1,76	-0,32	0,11	0,98	0,38	-0,13	9,80%	

FONTE: FGV (2009)

COMO USAR OS ÍNDICES:

Procure a variação do índice no período e aplique o percentual sobre o valor.

Exemplo: Corrigir aluguel de R\$ 1.000,00 usando os valores do IGPM de 2008 (9,80%).

$$\text{Valor reajustado} = \text{valor antigo} \times [1 + (\text{IGP-M}/100)]$$

$$= \text{R\$ } 1.000,00 \times [1 + (9,80/100)]$$

$$= \text{R\$ } 1.000,00 \times 1,0980$$

$$= \text{R\$ } 1.098,00$$

O IGPM é um índice divulgado na forma de percentual mensal. A variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

Existem Administradoras de imóveis que oferecem serviço para administrar seu imóvel, sendo assim,

O proprietário, pode entregar seu imóvel a uma Administradora, mas deve ficar atento e informar-se quais os serviços que esta lhe prestará e qual a comissão mensal que lhe será cobrada. Não existe tabela de taxa de administração ou taxa de cadastro, cada administradora oferece um tipo de serviço e cada qual pode cobrar uma comissão percentual mensal pelos seus serviços, totalmente diferente. (JURISWAY, 2008)

2.3.1 DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

A seguir o artigo 22 e 23 da Lei Federal que regulamenta os aluguéis, a lei 8.245, de 18 de outubro de 1991. Tanto o proprietário ou o inquilino tem direitos e deveres.

O inquilino, na falta do proprietário, poderá comparecer às assembleias do condomínio e votar nas decisões que envolvam despesas ordinárias, mesmo sem procuração. O proprietário deve providenciar uma vistoria do estado do imóvel locando,

e a pintura nova no imóvel só pode ser exigida, ao fim da locação, quando o imóvel foi recebido também pintado de novo.

E de direito do inquilino receber um recibo para cada parcela paga e de descontar dos aluguéis mensais o valor pago, ao condomínio, quando se destinar ao pagamento de despesas extraordinárias e constituição do fundo de reserva. Já as despesas ordinárias são de responsabilidade do inquilino, que também deve pagar pontualmente o aluguel, levar ao proprietário qualquer dano ou defeito no imóvel e entregar como recebeu.

QUADRO IX – DEVERES DO LOCADOR

Art. 22. O locador é obrigado a:

- Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- Pagar as taxas da administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- Exibir ao locatário, quanto solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Fonte: Lei Federal 8.245

QUADRO X- DEVERES DO LOCATÁRIO

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
- Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- Pagar o prêmio do seguro de fiança;
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Parágrafo único: Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Fonte: Lei Federal 8.245

2.4 REGRAS PARA UTILIZAÇÃO DO FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO (FGTS).

Para Frankenberg (1999, p. 348), “não existe melhor opção que utilizar o saldo do FGTS para aquisição da casa própria, e menciona que o rendimento do FGTS é de apenas 3% a. a. mais a TR, enquanto a poupança é de 6% a. a. mais TR”.

QUADRO XI – TAXA REFERENCIAL

A TR foi criada no Plano Collor II (28/05/1993) para ser o principal índice brasileiro – uma taxa básica referencial dos juros a serem praticados no mês vigente e que não refletissem a inflação do mês anterior. Apesar de definida pelo governo federal como indexadora dos contratos com prazo superior a 90 (noventa) dias, a TR também corrige os saldos mensais da caderneta de poupança.

O cálculo da TR tem como base o volume mensal de certificados de Depósitos Bancários (CDBs); e de Recibos de Depósitos Bancários (RDBs), captados pelas 30 maiores instituições financeiras do país: bancos múltiplos, comerciais e de investimentos; e CEF.

Fonte: Bacen (2009)

TABELA IV - ÍNDICE DA TR

ANO	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
2000	0,215	0,233	0,224	0,13	0,249	0,214	0,155	0,203	0,104	0,132	0,12	0,099	2,0962
2001	0,137	0,037	0,172	0,155	0,183	0,146	0,244	0,344	0,163	0,291	0,193	0,198	2,2852
2002	0,259	0,117	0,176	0,236	0,21	0,158	0,266	0,248	0,196	0,277	0,264	0,361	2,8023
2003	0,488	0,412	0,378	0,418	0,465	0,417	0,547	0,404	0,336	0,321	0,178	0,19	4,6485
2004	0,128	0,046	0,178	0,087	0,155	0,176	0,195	0,201	0,173	0,111	0,115	0,24	1,8184
2005	0,188	0,096	0,264	0,2	0,253	0,299	0,258	0,347	0,264	0,21	0,193	0,227	2,8335
2006	0,233	0,073	0,207	0,086	0,189	0,194	0,175	0,244	0,152	0,188	0,128	0,152	2,0377

2007	0,219	0,072	0,188	0,127	0,169	0,095	0,147	0,147	0,035	0,114	0,059	0,064	1,4452
2008	0,101	0,024	0,041	0,096	0,074	0,115	0,191	0,157	0,197	0,251	0,162	0,215	1,6348
2009	0,184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,184

Fonte: FGV (2009)

De acordo com a Caixa Econômica Federal, pode ser utilizado o recurso da conta vinculada de FGTS para o pagamento parcial ou total do preço de aquisição do imóvel. O trabalhador deve ter no mínimo três anos de depósito no FGTS, e pode utilizar todo seu saldo. A comprovação é feita através a carteira de trabalho. O comprador não pode ser proprietário de outro imóvel financiado pelo SFH (Sistema de Financiamento da Habitação) em qualquer parte do território nacional. O imóvel comprado com utilização do FGTS somente pode ser objeto de outra transação de compra e venda com recursos do Fundo depois de, no mínimo, três anos contados da data da última negociação. O comprador pode amortizar, o que significa pagar parcialmente ou o total do saldo devedor, o valor pago deve ser superior ao valor de 12 prestações. Não é permitida a utilização de recursos do FGTS para pagamento de encargos em atraso e de diferença de prestações, que não estejam relacionados à liquidação do saldo devedor, nem para amortizar ou liquidar o saldo devedor em operação realizada fora do âmbito do SFH.

QUADRO XII – FGTS

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) foi criado em 1967 pelo governo federal para proteger o trabalhador demitido sem justa causa, mediante a abertura de uma conta vinculada ao contrato de trabalho. No início de cada mês, as empresas depositam, em contas abertas na CEF- Caixa Econômica Federal em nome de seus empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário.

O FGTS é constituído pelo total desses depósitos mensais. Os valores do Fundo pertencem exclusivamente aos empregados que em situações específicas, podem dispor do total depositado em seus nomes.

Com o FGTS, o trabalhador tem a chance de formar um patrimônio, além de poder adquirir a casa própria utilizando os recursos de sua conta vinculada.

(Caixa Econômica Federal, 2008)

Ainda de acordo com a Caixa Econômica Federal (2009), para todas as faixas de renda (R\$ 415,00 até R\$ 4.900,00), é possível financiar imóveis localizados em Regiões Metropolitanas de cidades dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro; no Distrito Federal e em sua Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE/DF). Nessas localidades, o financiamento com juros reduzidos é concedido para imóveis de até R\$ 130 mil. Em municípios com população igual ou superior a 500 mil habitantes; e nas capitais e cidades interrelacionadas, independente do total populacional. Porém, para estes dois casos, a concessão do crédito é limitada a R\$ 100 mil. Para imóveis localizados nos demais municípios, o crédito é direcionado às faixas de renda entre R\$ 415,00 a R\$ 3.900,00, com limite de R\$ 80 mil.

Além destes critérios, o candidato à mutuário deve considerar que o crédito imobiliário é concedido pelas instituições financeiras mediante análise de capacidade de compra. A base desta análise é simples: o valor das prestações é limitado a 30% da renda mensal familiar do interessado.

Conforme noticiou O Globo 2009, nos três primeiros dias de janeiro de 2009 a Caixa Econômica Federal deu fim ao limite de renda para financiamentos da casa própria com recurso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS); e elevou o teto do empréstimo, de R\$ 130 mil para até R\$ 350 mil, válido também para candidatos a mutuário que não são cotistas do Fundo.

De acordo com o Ministério do Trabalho e Emprego, desde 2 de janeiro de 2009 vigora a redução das taxas de juros para imóveis de até R\$ 130 mil reais, autorizada pelo Conselho Curador do FGTS no dia 04 de dezembro de 2008 (Resolução 578, que inclui permissão para aquisição de cotas de outros fundos: os de Investimentos Imobiliários e os de Direitos Creditórios).

De acordo com a Caixa Econômica Federal (2009), o financiamento para imóveis (na planta, novos ou usados) de até R\$ 130 mil pode alcançar 100% do custo total. A amortização é em até 300 meses, no caso de alienação fiduciária; e em 204 meses, no caso de garantia hipotecária.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: É um tipo de garantia, face a uma dívida existente com o Credor. Tão logo quitada esta dívida, o bem ficará livre de ônus.

HIPOTECA: É o direito real que o devedor confere ao credor, sobre um bem imóvel de sua propriedade ou de outrem, para que o mesmo responda pelo resgate da dívida.

2.5 FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nos últimos anos, uma das formas de financiamento que mais tem crescido no Brasil é o financiamento imobiliário. A história dos financiamentos surgiu em pleno regime militar, quando o Presidente da República, Marechal Humberto Castello Branco, sancionou a Lei Federal nº. 4.380 em 21 de agosto de 1964.

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. (Lei Federal nº. 4.380)

Os financiamentos imobiliários com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiram o valor recorde de R\$ 3,494 bilhões em agosto, com crescimento de 94,59% em relação ao mesmo mês do ano passado, de acordo com

dados divulgados em novembro de 2008 pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (2009).

Os bancos estão destinando mais dinheiro para o crédito imobiliário do que seriam obrigados a fazer. Segundo a Abecip (2008), o total de novos empréstimos imobiliários concedidos pelos bancos, entre janeiro e maio deste ano de 2008, cresceu 60%. Em comparação, as cadernetas de poupança perderam 0,4% de seu saldo. "Financiar imóveis está se tornando um bom negócio", diz Décio Tenerello, presidente da Abecip e vice-presidente do Bradesco. "Isso aproxima o Brasil dos países desenvolvidos, onde essa é uma das mais importantes atividades dos bancos."

QUADRO XIII - OS FATORES DO CRESCIMENTO DO FINANCIAMENTO	
As três mudanças que vêm estimulando os bancos a conceder mais financiamentos imobiliários	
1. Legais	
Mudança	Efeito
Nova Lei de Falências	Aumentou a segurança jurídica para o banco emprestar dinheiro
Alteração no crédito	Permitiu ao investidor financiar o imóvel, não a construtora
2. Financeiras	
Mudança	Efeito
Regulamentação dos títulos imobiliários	Gerou um fluxo de recursos novos, dos investidores institucionais
Relançamento dos fundos imobiliários	Facilitou aos fundos de pensão destinar recursos a imóveis
3. De mercado	
Mudança	Efeito
Queda no imposto de renda para as incorporadoras	Estimulou o lançamento de novos imóveis residenciais
Aumento no financiamento máximo pelo Banco Central	Ampliou a oferta de recursos disponíveis para o setor
Fontes: Abecip (2009)	

Os bancos estão cedendo mais crédito imobiliário e três fatores estão contribuindo para esse crescimento, os fatores legais que estão dando mais segurança aos bancos com as novas leis, os financeiros com a abertura de créditos, e os de mercado que ampliou a oferta neste setor nos últimos anos.

Os financiamentos podem ser feitos através das próprias construtoras ou como acontece na maioria das vezes, pelos bancos através do Sistema Financeiro Habitação (SFH).

QUADRO XIV – SISTEMA FINANCEIRO HABITAÇÃO

Sistema Financeiro da Habitação (SFH), é um segmento especializado do Sistema Financeiro Nacional, criado pela Lei 4380/64, no contexto das reformas bancária e de mercado de capitais. Por essa Lei foi instituídas correção monetária e o Banco Nacional da Habitação, que se tornou o órgão central orientando e disciplinando a habitação no País.

(Banco Central do Brasil, 2008)

A maioria dos brasileiros compra suas casas e apartamentos através dos sistemas de financiamento imobiliário oferecidos por Bancos e Construtoras. Mas essa maioria, mais cedo ou mais tarde, encontra dificuldades para continuar pagando normalmente suas prestações.

Os compradores devem estar muito atentos, principalmente aqueles que têm a intenção de prolongar o financiamento. O problema principal dos mutuários é a forma de cálculo aplicada aos financiamentos (Tabela Price, Sacre, Sam), pois todos aplicam os juros de forma capitalizada (juros sobre juros).

2.5.1 Tipos de cálculos aplicados no financiamento

Dependendo do Banco e do tipo de financiamento, você poderá optar por um dentre os seguintes sistemas de amortização: Price, SAC ou SACRE. O valor de cada prestação, é composto por duas parcelas: uma de juros e outra de amortização do saldo devedor.

QUADRO XV – COMPARATIVO ENTRE SAC, SACRE, PRICE

Comparativo	SAC	SACRE	TABELA PRICE
Prestações= Amortização + Juros	Decrescentes	Decrescentes	Constantes
Amortizações	Constantes	Decrescentes	Crescentes
Juros	Decrescentes	Decrescentes	Decrescentes
Vantagem	Saldo devedor diminui mais rapidamente em relação ao TP	Saldo devedor diminui mais rapidamente em relação a TP ou SAC	Prestação inicial menor em relação a calculada pelo SAC ou SACRE
Desvantagem	Prestação inicial maior	Prestação inicial maior	Saldo devedor diminui mais lentamente em relação ao SAC ou SACRE

Fonte: FINANCENTER, 2008

De acordo com Dutra (2000), os sistemas de amortização mais utilizados no Brasil são:

- **PRICE - Sistema Francês de Amortização**

Consiste em um plano de amortização em que as prestações são iguais. As amortizações crescem ao longo do período da operação: como a prestação é igual, com a redução do saldo devedor o juro diminui e a parcela de amortização aumenta.

É um sistema de financiamento que se tornou muito popular no mundo. Muitos o chamam de Tabela Price.

- **SAC – Sistema de Amortização Constante**

É um sistema de financiamento onde as prestações são diferentes. Entretanto, a parte que se destina a amortizar o Capital é constante. Em outras palavras, enquanto na Tabela Price as prestações são iguais, no SAC, elas são diferentes. Mas, no SAC, as amortizações são iguais. No SAC, as prestações são decrescentes, o que pode dar mais tranquilidade ao devedor.

- **SACRE – Sistema de Amortização Crescente**

Este sistema de amortização é utilizado somente pela Caixa Econômica Federal. A diferença básica entre este sistema e os outros é o de apresentar o valor da parcela de amortização superior, proporcionando uma redução mais rápida do saldo devedor.

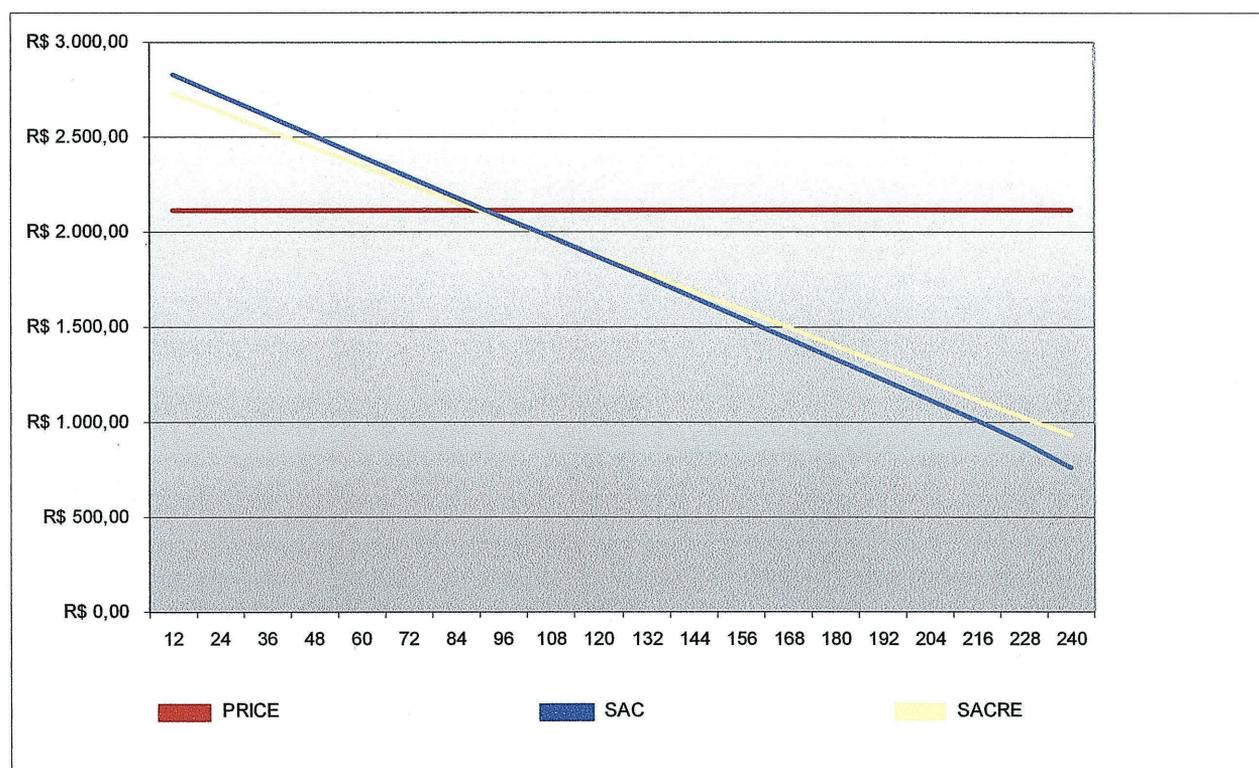
Também neste plano a prestação inicial pode comprometer até 30% da renda, enquanto nos outros o comprometimento máximo é 25%. O valor das prestações é decrescente. Periodicamente, há um ajuste pela Taxa Referencial de Juros (TR) que ocupou o lugar da correção monetária em muitos contratos imobiliários.

TABELA V- Exemplo de financiamento entre os três tipos de sistema de amortização.

Valor do financiamento			R\$ 200.000,00		
			240 meses		
Prazo do financiamento (meses)			12,00 % a.a.		
Taxa de juros (% ao ano)					
Renda mensal necessária			PRICE	S A C	SACRE
Primeira prestação	fev-2009		R\$ 2.117,25	R\$ 2.731,09	R\$ 2.833,33
	Última prestação	mar-2029	R\$ 2.117,25	R\$ 841,24	R\$ 760,77
Planilha de amortização					
Prestações mensais			Valor das Prestações R\$		
			PRICE	SAC (1)	SACRE
1	a	12	R\$ 2.117,25	R\$ 2.731,09	R\$ 2.833,33
13	a	24	R\$ 2.117,25	R\$ 2.636,20	R\$ 2.725,15
25	a	36	R\$ 2.117,25	R\$ 2.541,32	R\$ 2.617,15
37	a	48	R\$ 2.117,25	R\$ 2.446,43	R\$ 2.509,35
49	a	60	R\$ 2.117,25	R\$ 2.351,54	R\$ 2.401,72
61	a	72	R\$ 2.117,25	R\$ 2.256,65	R\$ 2.294,29
73	a	84	R\$ 2.117,25	R\$ 2.161,76	R\$ 2.187,04
85	a	96	R\$ 2.117,25	R\$ 2.066,88	R\$ 2.079,98
97	a	108	R\$ 2.117,25	R\$ 1.971,99	R\$ 1.973,08
109	a	120	R\$ 2.117,25	R\$ 1.877,10	R\$ 1.866,34
121	a	132	R\$ 2.117,25	R\$ 1.782,21	R\$ 1.759,74
133	a	144	R\$ 2.117,25	R\$ 1.687,32	R\$ 1.653,24
145	a	156	R\$ 2.117,25	R\$ 1.592,44	R\$ 1.546,79
157	a	168	R\$ 2.117,25	R\$ 1.497,55	R\$ 1.440,29
169	a	180	R\$ 2.117,25	R\$ 1.402,66	R\$ 1.333,59
181	a	192	R\$ 2.117,25	R\$ 1.307,77	R\$ 1.226,44
193	a	204	R\$ 2.117,25	R\$ 1.212,89	R\$ 1.118,33
205	a	216	R\$ 2.117,25	R\$ 1.118,00	R\$ 1.008,17
217	a	228	R\$ 2.117,25	R\$ 1.023,11	R\$ 893,07
229	a	240	R\$ 2.117,25	R\$ 928,22	R\$ 760,77

Nessa simulação de um financiamento de um imóvel de R\$ 200.000,00 em 240 meses, com uma taxa de juros de 12% a.a, observa-se que na tabela Price a prestação é constante, enquanto que no sistema SAC e SACRE, a prestação inicial é mais alta mais conforme o tempo o valor da prestação diminui. Esses valores não incluem taxas nem seguros.

GRÁFICO 1.3 - Simulação entre os sistemas de amortização (PRICE, SAC, SACRE)



2.5.2 Juros do financiamento

De acordo com De Plácido e Silva (1987, p.35):

Juros, no sentido atual, são tecnicamente os frutos do capital, ou seja, os justos proventos ou recompensas que deles se tiram, consoante permissão e determinação da própria lei, sejam resultantes de uma convenção ou exigíveis por faculdade inscrita em lei.

Juros é a remuneração do capital economizado. No final de cada período de capitalização, os juros produzidos são adicionados ao capital, passando a fazer parte do mesmo para efeito de cálculo dos próximos juros.

Existem diversas teorias que tentam explicar porque os juros existem. Uma delas é a teoria da escola austríaca

A Escola Austríaca é uma corrente de pensamento econômico que defende uma menor intervenção do Estado na economia, tendo como base o princípio de que quanto menor essa intervenção, maior a eficiência econômica e conseqüentemente maior o bem-estar e liberdade dos indivíduos que compõem uma sociedade, primeiramente desenvolvida por Eugen von Boehm-Bawerk. **Eugen von Böhm-Bawerk** - Brno, 12 de fevereiro de 1851 — Viena, 27 de agosto de 1914) foi um economista austríaco.

Nascido no território que hoje é a República Checa, Böhm-Bawerk estudou direito na Universidade de Viena no momento em que Carl Menger publicou os seus "Princípios de Economia", em 1871. Ele é considerado, junto com Menger e Friedrich von Wieser, um dos fundadores da Escola Austríaca de Economia, tendo sido de 1881 a 1889 Professor na universidade de Innsbruck.

Em 1884 publicou *Kapital und Kapitalzins* em dois volumes, e em 1895 foi Ministro de Finanças da Áustria.

(COFECON, 2008)

Essa teoria afirma que os juros existem devido à manifestação das preferências temporais dos consumidores, já que as pessoas preferem consumir no presente do que no futuro.

Conforme o autor José Dutra Vieira Sobrinho (2000 p.19), "juro é a remuneração do capital emprestado, podendo ser entendido, de forma simplificada, como sendo o aluguel pago pelo uso do dinheiro".

O valor de cada prestação, é composto por duas parcelas: uma de juros e outra de amortização do saldo devedor.

De acordo com Halfeld (2008, p. 107) "Amortização é a parte do capital que está sendo devolvida ao banco".

PRESTAÇÃO = AMORTIZAÇÃO + JUROS
--

2.5.3 Taxa de juros

Segundo Vieira (2000, p. 20) “taxa de juros é a razão entre os juros recebidos (ou pagos) no final de certo período de tempo e o capital inicialmente aplicado (ou emprestado)”. De acordo com a Caixa Econômica Federal (2008), apesar das altas taxas de juros e das burocracias que existem para se adquirir um imóvel no Brasil, possuir um imóvel próprio é um patrimônio para ser levado pra vida toda. Todo financiamento exige um montante mínimo para dar de entrada no imóvel, que geralmente varia de 20% a 30% do valor do imóvel que vai ser comprado. Com relação aos prazos, eles variam de 5 a 30 anos e os juros e taxas mudam de banco para banco. Com relação a essas amortizações, o devedor tem o direito de amortizar a dívida quando quiser. Para começar, pode-se abater diminuindo o prazo ou o valor da prestação. Além das eventuais prestações, entradas, juros, taxas e reajustes, as burocracias para se conseguir um imóvel próprio dependem de cada banco. Alguns bancos, como a Caixa Econômica Federal, possuem mais exigências. Os prazos para a análise de créditos variam de 20 a 40 dias, a liberação do dinheiro pode ser em um mês e vistoria do imóvel tem que ser obrigatória. Além das taxas administrativas cobradas pelos bancos e financiadoras, serão pagos seguro, fiscalização do imóvel e documentação de transferência.

A taxa de juros tem diferentes valores. Estabelecidos em função de três patamares de faixas de renda:

a) Renda familiar bruta entre R\$ 415,00 até R\$ 1.875,00 – Para estas faixas de renda, os juros foram reduzidos de 6,17% para 5% ao ano, mais a Taxa referencial (TR).

b) Renda familiar bruta entre R\$ 1,875,01 até R\$ 2.000,00 – Nestas faixas, juros caíram de 8,16% para 7,16% ao ano, mais a TR.

c) **Renda familiar bruta entre R\$ 2.000,01 até R\$ 4.900,00** – Os juros dos financiamentos pelo FGTS para estas faixas de renda são praticados à razão de 8,16% ao ano, mais a TR.

Para mutuários que participam do Fundo há mais de três anos, a taxa de juros cai 0,50% em cada um dos três patamares das faixas de renda, configurando, respectivamente, 4,5%; 6,66%; e 7,66%. Permanece a adição da TR. A TR acumulada de 2008 foi de 1,6348%.

TABELA VI – TAXA DE JUROS POR RENDA FAMILIAR

RENDA BRUTA FAMILIAR	TAXA DE JUROS	TAXA DE JUROS (MAIS DE 3 ANOS COM FGTS)
R\$ 415,00 ATÉ R\$ 1.875,00	5%	4,5%
R\$ 1.875,01 ATÉ R\$ 2.000,00	7,16%	6,66%
R\$ 2.000,01 ATÉ R\$ 4.900,00	8,16%	7,66%

FONTE: ADPTADO DE DADOS DA CEF

TABELA VII – EXEMPLO DE FINANCIAMENTO DE R\$ 50.000,00

Valor do Imóvel:	R\$ 50.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 10.000,00
Valor Financiado:	R\$ 40.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	5 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 261,53
Valor dos Juros:	R\$ 22.768,30
Valor Total a Prazo:	R\$ 72.768,30

Valor do Imóvel:	R\$ 50.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 10.000,00
Valor Financiado:	R\$ 40.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	7,16 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 308,57
Valor dos Juros:	R\$ 34.056,04
Valor Total a Prazo:	R\$ 84.056,04

Valor do Imóvel:	R\$ 50.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 10.000,00
Valor Financiado:	R\$ 40.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	8,16 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 331,34
Valor dos Juros:	R\$ 39.522,32
Valor Total a Prazo:	R\$ 89.522,32

TABELA VIII- EXEMPLO DE FINANCIAMENTO DE R\$ 100.000,00

Valor do Imóvel:	R\$ 100.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 20.000,00
Valor Financiado:	R\$ 80.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	5 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 523,07
Valor dos Juros:	R\$ 45.536,60
Valor Total a Prazo:	R\$ 145.536,60

Valor do Imóvel:	R\$ 100.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 20.000,00
Valor Financiado:	R\$ 80.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	7,16 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 617,13
Valor dos Juros:	R\$ 68.112,07
Valor Total a Prazo:	R\$ 168.112,07

Valor do Imóvel:	R\$ 100.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 20.000,00
Valor Financiado:	R\$ 80.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	8,16 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 662,69
Valor dos Juros:	R\$ 79.044,64
Valor Total a Prazo:	R\$ 179.044,64

TABELA IX – EXEMPLO DE FINANCIAMENTO DE R\$ 200.000,00

Valor do Imóvel:	R\$ 200.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 40.000,00
Valor Financiado:	R\$ 160.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	5 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 1.046,14
Valor dos Juros:	R\$ 91.073,20
Valor Total a Prazo:	R\$ 291.073,20

Valor do Imóvel:	R\$ 200.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 40.000,00
Valor Financiado:	R\$ 160.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	7,16 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 1.234,27
Valor dos Juros:	R\$ 136.224,15
Valor Total a Prazo:	R\$ 336.224,15

Valor do Imóvel:	R\$ 200.000,00
Valor da Entrada:	R\$ 40.000,00
Valor Financiado:	R\$ 160.000,00
Período do Financiamento:	240 meses
Taxa de Juros:	8,16 % ao ano
Sistema de Financiamento:	Price
Valor das Parcelas:	R\$ 1.325,37
Valor dos Juros:	R\$ 158.089,27
Valor Total a Prazo:	R\$ 358.089,27

4. METODOLOGIA

Lakatos e Marconi (1990, p.16) comentam que a finalidade da pesquisa é descobrir respostas para questões, mediante a aplicação de métodos científicos para questões, mediante a aplicação de métodos científicos. Esses métodos, mesmo que, às vezes, não obtenham respostas fidedignas, são os únicos que podem oferecer resultados satisfatórios ou de total êxito

A Metodologia é a explicação minuciosa, detalhada, rigorosa e exata de toda ação desenvolvida no método do trabalho de pesquisa. É a explicação do tipo de pesquisa, se foi experimental, exploratória entre outras, do material, método utilizado, enfim, de tudo aquilo que se utilizou no trabalho de pesquisa.

4.1 Caracterização da Pesquisa

De acordo com o problema proposto, a pesquisa foi estabelecida de forma descritiva com aplicabilidade básica, sendo classificada como bibliográfica com base em fontes publicadas em livros, artigos de revistas, jornais e fontes eletrônicas, disponíveis na Internet.

Como primeira fase, foi realizada coleta de documentos textuais, que fazem parte direta ou indiretamente do tema estudado. Após esse levantamento, foi procedida à leitura, e em seguida foi feito as análises correspondentes aos objetivos e ao problema da pesquisa para então realizar a esta monografia.

O instrumento de coleta de dados utilizado para complementar esta pesquisa, é o Questionário, elaborado de forma clara e objetiva, destinado à área de Estudos Sociais aplicadas a Contabilidade da Universidade Federal do Paraná – UFPR.

4.2 Área de abrangência

Essa monografia abrange a área do Orçamento Familiar.

O orçamento familiar consiste em administrar e controlar as receitas e despesas a fim de realizar seus objetivos, tais como a aquisição da casa própria.

4. PESQUISA ILUSTRATIVA

RESULTADO DO QUESTIONÁRIO

TABELA X – CURSO QUE FREQUENTA.

CURSO	FREQÜÊNCIA	PERCENTUAL
CONTABILIDADE E FINANÇAS	59	45,7
CONTROLADORIA	31	24,0
GESTÃO DE RISCOS CORPORATIVOS	15	11,6
MBA AUDITORIA	24	18,6
TOTAL	129	100

GRÁFICO IV

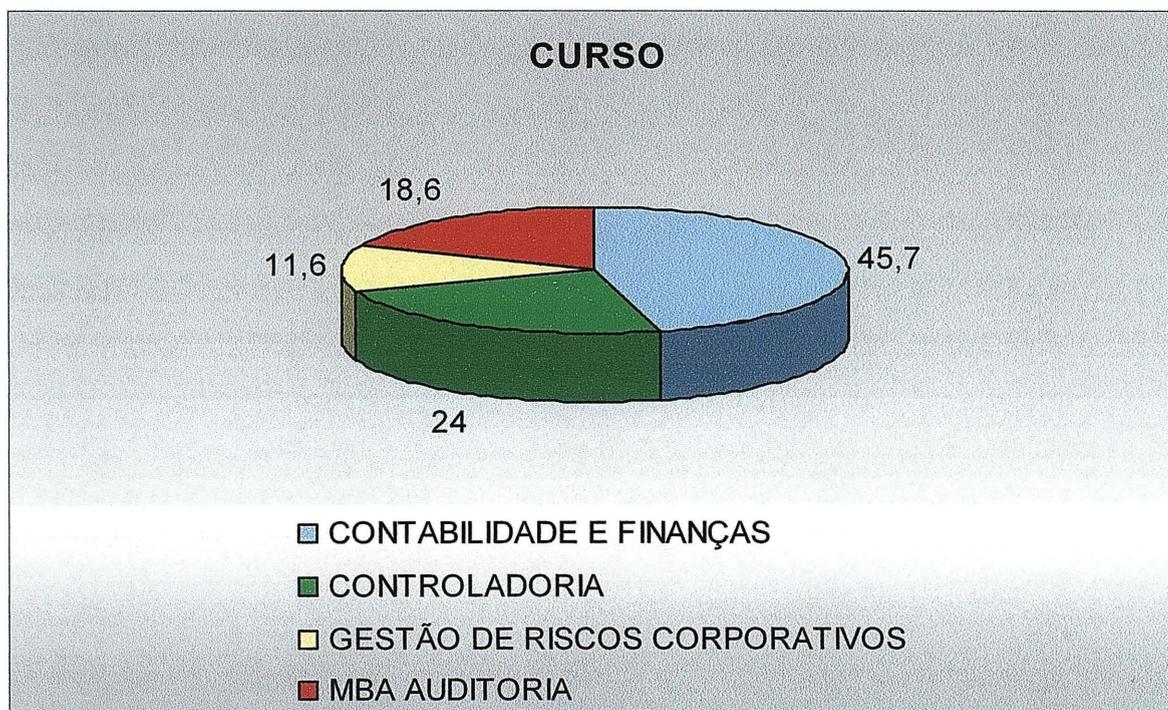


TABELA XI – FAIXA ETÁRIA

FAIXA ETÁRIA	FREQUÊNCIA	PERCENTUAL
17 – 30 ANOS	86	66,7
31 – 40 ANOS	28	21,7
41 – 50 ANOS	10	7,8
51 ANOS EM DIANTE	5	3,9
TOTAL	129	100

GRÁFICO V

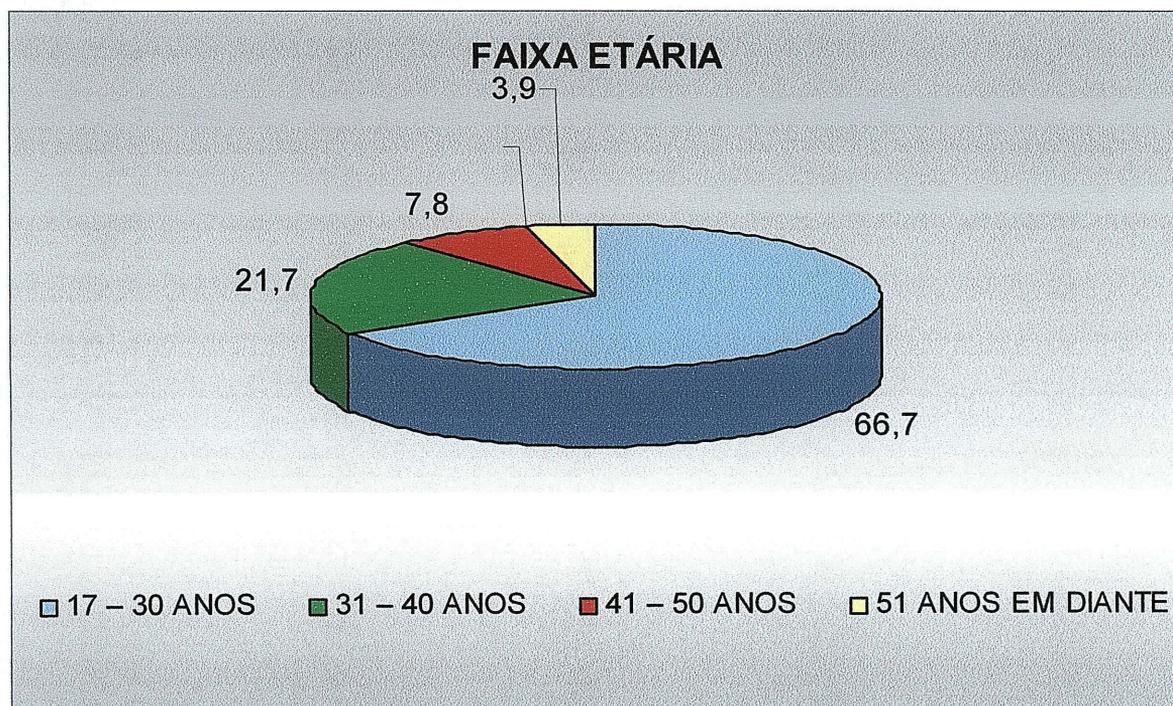


TABELA III – SEXO

SEXO	FREQUENCIA	PERCENTUAL
MASCULINO	69	53,5
FEMININO	60	46,5
TOTAL	129	100

GRÁFICO VI

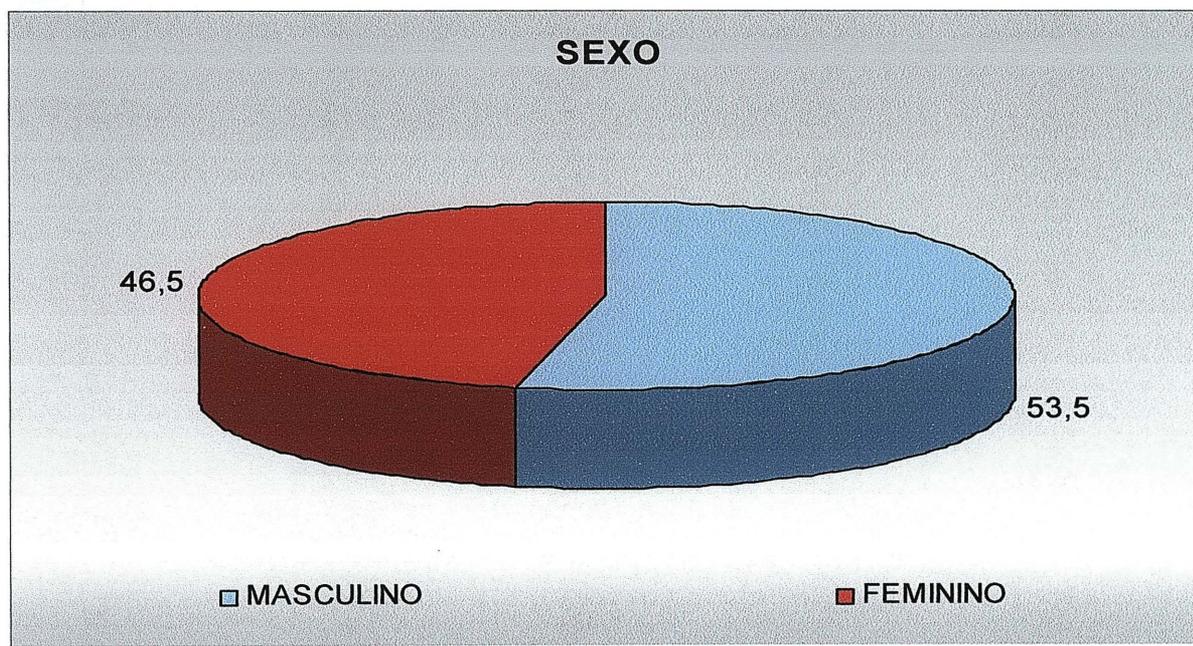


TABELA IV – UTILIZA ALGUM TIPO DE ORÇAMENTO

	FREQUENCIA	PERCENTUAL
SIM	41	31,8
NÃO	86	67,30
TOTAL	127	99,10

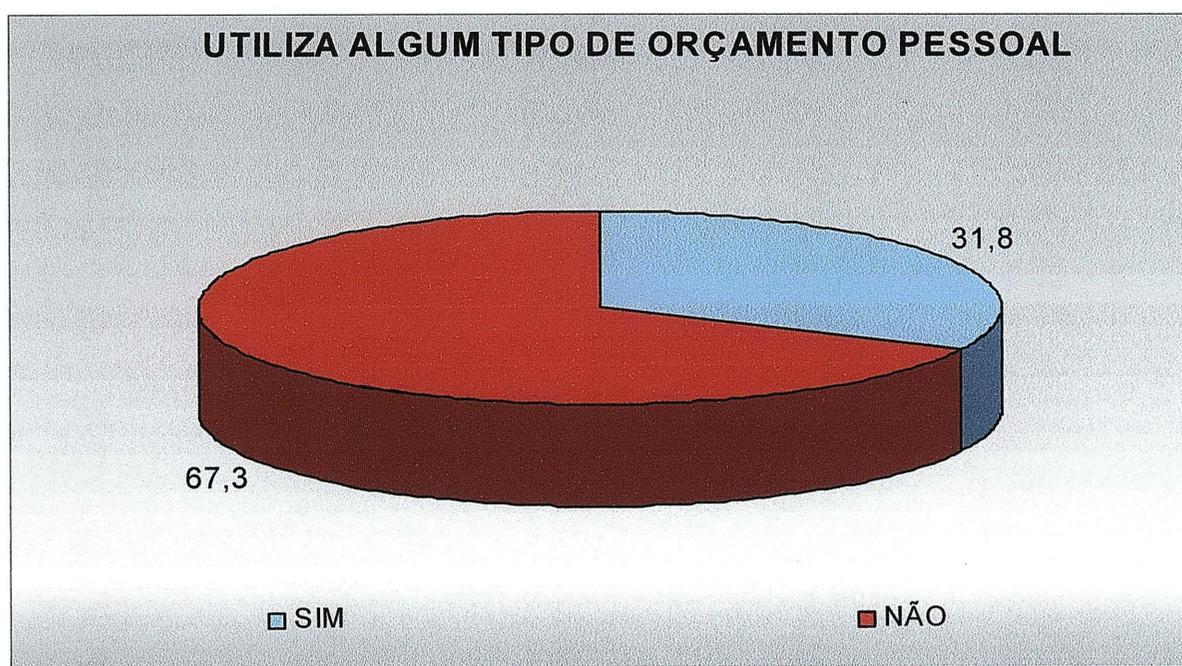
GRÁFICO VII

TABELA XIV – POSSUI CASA PRÓPRIA OU PAGA ALUGUEL

	FREQUENCIA	PERCENTUAL
SIM	101	78,3
PAGO ALUGUEL	21	16,3
TOTAL	122	94,6

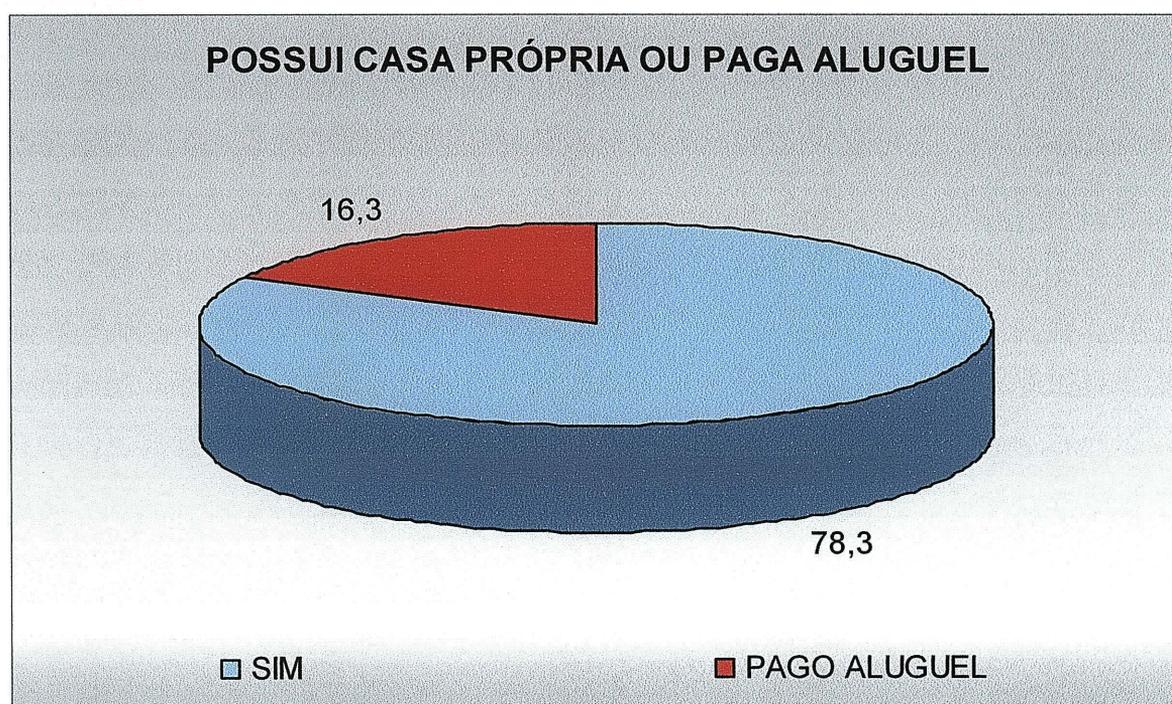
GRÁFICO VIII

TABELA XV – A CASA É FINANCIADA

	FREQUENCIA	PERCENTUAL
NÃO	72	55,8
SIM	31	24,0

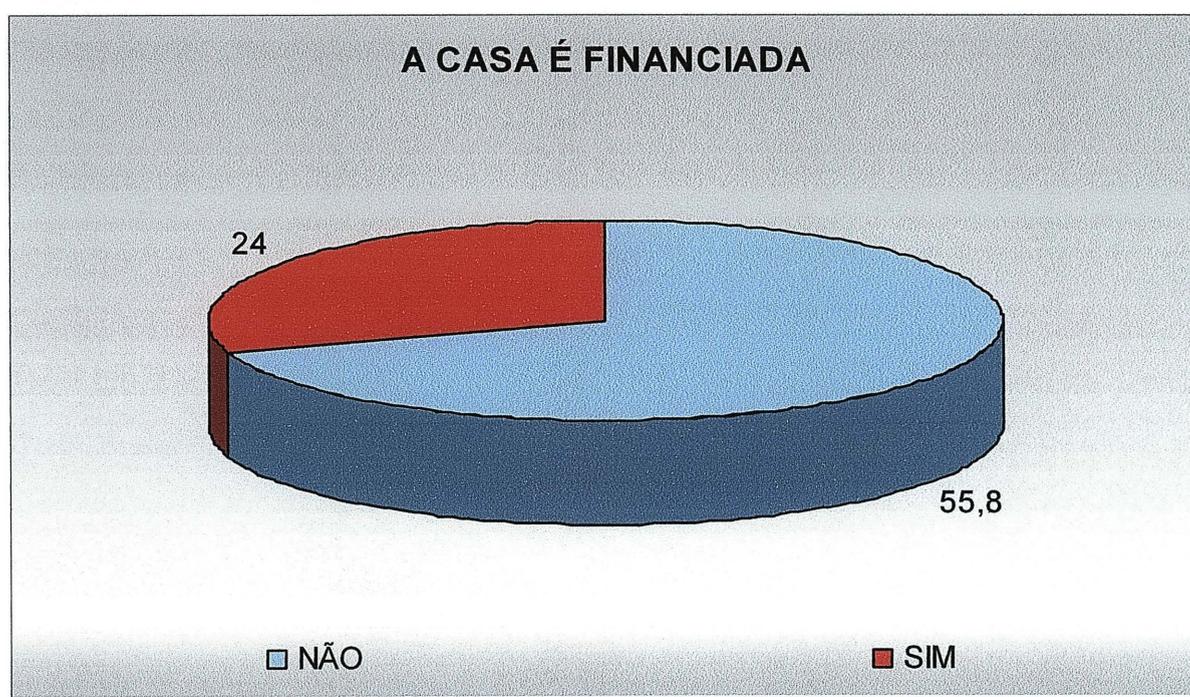
GRÁFICO IX

TABELA XVI – VOCÊ SABE QUANTO PAGA DE JUROS NO FINANCIAMENTO

	FREQUENCIA	PERCENTUAL
NÃO	76	75,2
SIM	24,70	24,70
TOTAL	100,70	99,9

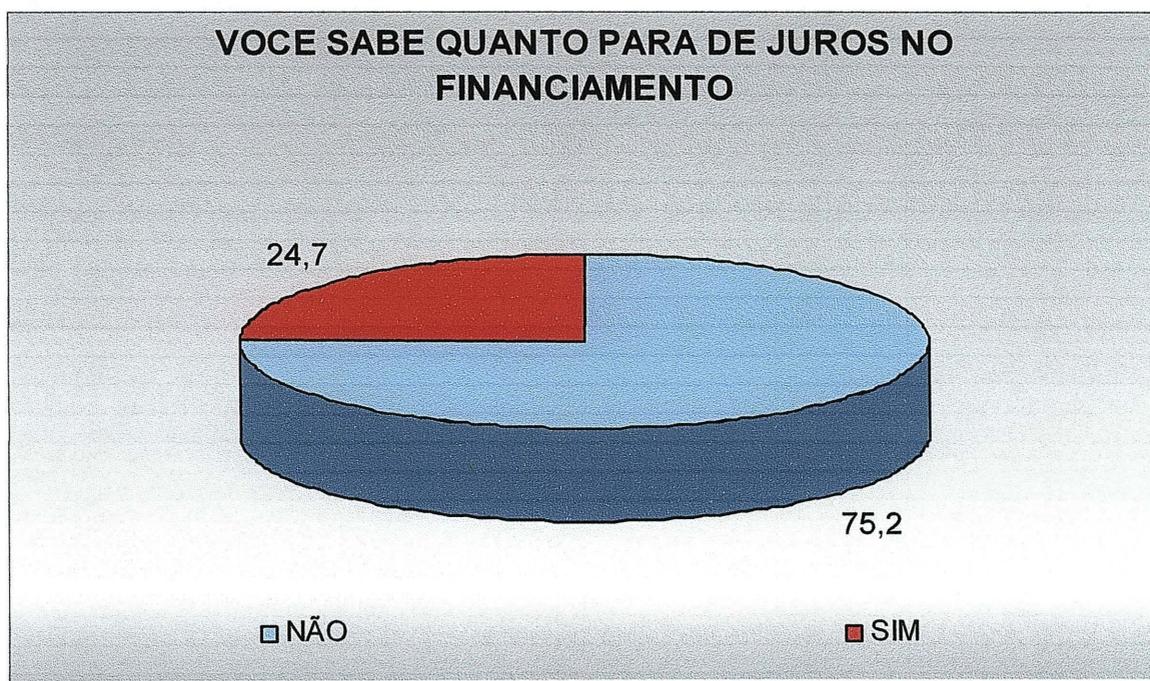
GRÁFICO X

TABELA VII – VOCÊ CONHECE OS SISTEMAS DE FINANCIAMENTOS.

	FREQUENCIA	PERCENTUAL
SIM	88	67,0
NÃO	41	31,8

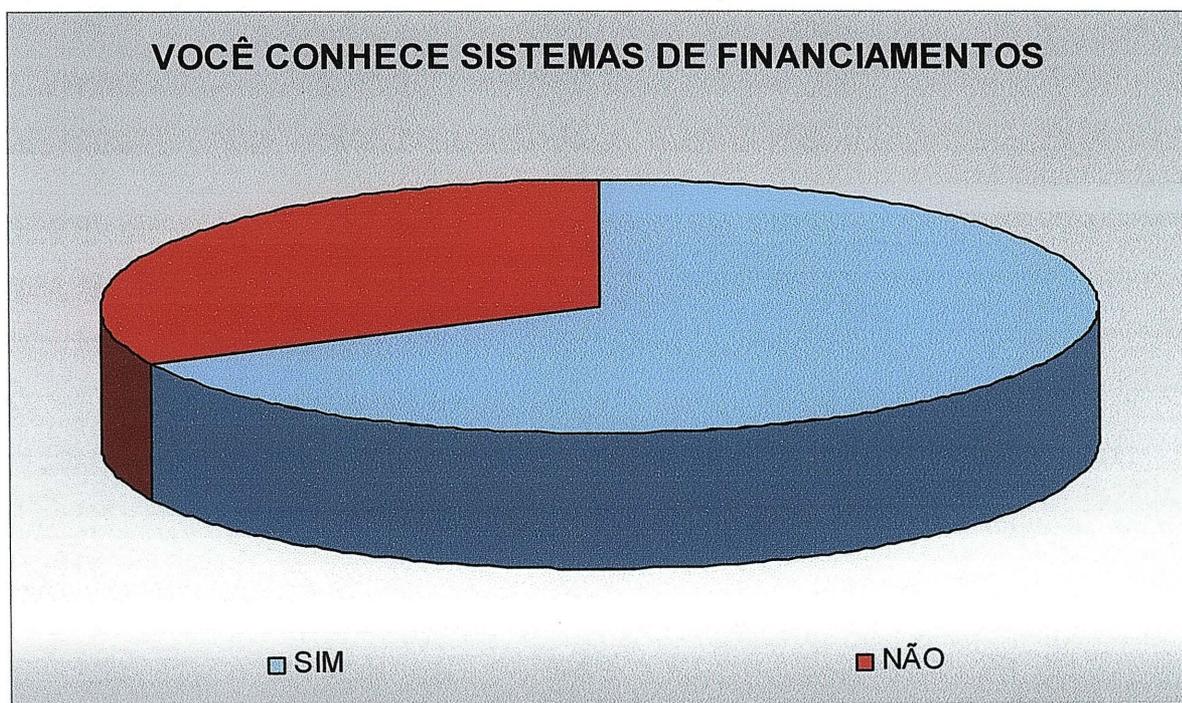
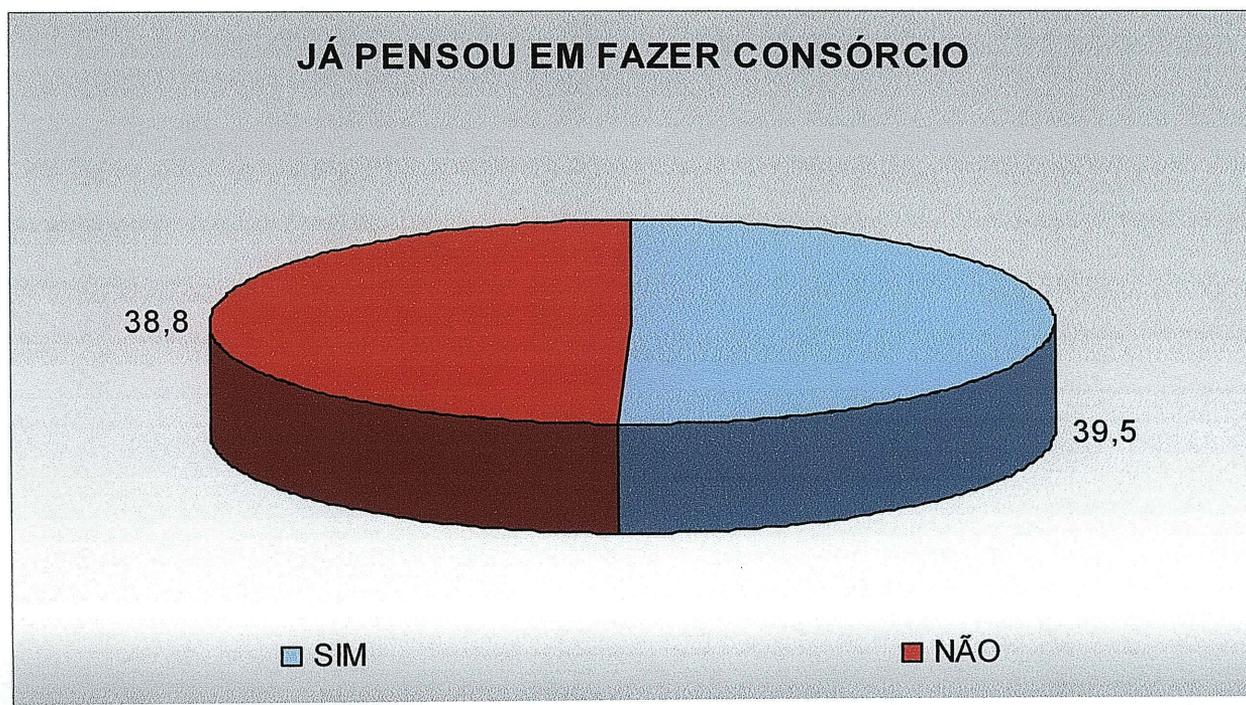
GRÁFICO XI

TABELA XVIII – JÁ PENSOU EM FAZER UM CONSÓRCIO

	FREQUENCIA	PERCENTUAL
SIM	51	39,5
NÃO	78	38,8

GRÁFICO XII



Para ter uma visão mais real desse assunto, foi aplicado um questionário à alunos do curso de pós graduação da UFPR, da área de Estudos Sociais Aplicados a Contabilidade. Entre os 129 alunos entrevistados, 59 eram do curso de Contabilidade e Finanças, 31 Controladoria, 24 Auditoria e 15 Gestão de Riscos Corporativos. Destes 66% tinham entre 17 e 30 anos e 21,7 entre 31 e 40 anos. E 53,5% era do sexo masculino e 46,5% do sexo feminino.

Quanto questionados sobre se utilizavam alguma planilha para controlar o orçamento pessoal, 67,30% dos entrevistados responderem que sim, a maioria utiliza o Excel como planilha de gastos.

Em relação à casa própria 78,30% dos entrevistados disseram possuir casa própria, destas 55,8% é financiada. Mas 76% não sabem quanto pagam de juros no financiamento, no entanto a maioria tem algum conhecimento a respeito de tipos de financiamento existentes no mercado.

O consórcio pode ser uma alternativa para aquisição da casa própria, dos entrevistados 39,20% já pensaram em fazer algum tipo de consórcio imobiliário.

CONCLUSÃO

O sonho da aquisição da casa própria é compartilhada por milhões de brasileiros, mas para realizá-lo, muitas vezes, é necessário recorrer a um financiamento. No decorrer desse estudo foram vistas várias possibilidades para conseguir alcançar esse sonho. Uma delas seria alugar. Conforme Frankenberg (1999 p 332) alugar é melhor do que comprar precipitadamente qualquer moradia. Ele menciona também que o pagamento do aluguel não pode ser considerado um desperdício, pois antes de fechar uma compra, é preciso que haver muita reflexão e planejamento.

Mas que o aluguel seja provisório, porque sem dúvida o melhor é comprar, pois assim estará aumentado o seu patrimônio e garantido sua tranquilidade para o futuro. Conforme Halfeld (2008, p .134) diz o "investimento em imóveis revela-se vencedor no longo prazo. Tão importante quanto isso, a compra da casa própria oferece grandes benefícios psicológicos e sociais".

Existe também a possibilidade de fazer um consórcio, mas neste caso não pode ter pressa ao adquirir o imóvel, pois terá que esperar ser sorteado ou dar um lance para ser contemplado. Uma questão muito importante na hora de fazer um consórcio, é conhecer a Administradora responsável pelo consórcio e verificar se ela está regulamentada pelo Banco Central, e analisar as taxas administrativas que variam bastante de uma administradora para outra.

Ao recorrer a um financiamento imobiliário, em primeiro lugar procure não comprometer mais que 30% da renda familiar, analise os bancos com as taxas de juros mais baixas e fique atento com as taxas embutidas no contrato Faça no menor número de parcelas possível, deste modo a taxa de juros será menor. Busque bancos que utilizem o sistema de amortização SACRE, que tem prestações altas no início, mas conforme o tempo as prestações diminuem, o que facilita o pagamento a longo prazo reduzido as chances de inadimplência.

Apesar do cenário de crise que estamos passando, o ano de 2009 é um bom momento para financiar a casa própria, a Caixa Econômica Federal divulgou que irá disponibilizar um aumento de 20% nas linhas crédito este ano (2009), além disso foi

aprovada uma redução de juros de 6% para 5% para famílias que ganham até R\$ 2 mil por mês, e nas demais faixas de renda haverá uma redução de meio ponto percentual.

Por este motivo a Caixa Econômica Federal continua sendo uma boa opção na hora de financiar a casa própria. A CEF é o maior financiador do sistema imobiliário, com 70% do mercado e 2,3 milhões de mutuários. Sempre que possível utilize o FGTS na transação, dando como entrada ou nos pagamentos antecipados das prestações; para mutuários do FGTS tem uma redução de mais meio ponto percentual sobre as taxas de juros.

REFERÊNCIAS

ABAC. História do Consórcio

Disponível em www.abac.gov.com.br acesso em 25/11/2008

ABAC. Administradoras de Imóveis

Disponível em www.abac.gov.br acesso em 25/11/2008

ABECIP. Dados sobre Financiamentos Imobiliários

Disponível em www.abecip.org.br acesso em 20/01/2008

ABECIP. Os fatores de crescimento dos financiamento imobiliários

Disponível em www.abecip.org.br acesso em 20/01/2008

AGÊNCIA DO ESTADO. Artigo de Ana Paula Ribeiro sobre o veto do uso do FGTS

Disponível em www.administradores.com.br acesso em 05/01/2009

BCB. Taxa Referencial

Disponível em www.bcb.gov.br acesso em 05/02/2009

BCB. Imposto Predial Territorial Urbano

Disponível em www.bcb.gov.br acesso em 05/02/2009

BCB. Relação das 10 maiores Administradoras de Consórcio

Disponível em www.bcb.gov.br acesso em 06/01/2009

BCB. Consórcio de bens imóveis

Disponível em www.bcb.gov.br acesso em 06/01/2009

BCB. Sistema Financeiro da Habitação

Disponível em www.bcb.gov.br acesso em 06/02/2009

CEF. Inadimplência nos empréstimos imobiliários

Disponível em www.caixa.gov.br acesso em 10/01/2009

CEF. Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

Disponível em www.caixa.gov.br acesso em 20/12/2008

CEF. Taxa de juros

Disponível em www.caixa.gov.br acesso em 20/12/2008

CEF. Financiamento da casa própria

Disponível em www.caixa.gov.br acesso em 20/12/2008

CERBASI, GUSTAVO. **Casais inteligentes enriquecem juntos**. São Paulo: Editora Gente, 2004.

COFECON. Escola Austríaca

Disponível em www.cofecon.org.br acesso em 05/12/2008

DIARIO DO COMÉRCIO. Artigo de Catarine Piccioni sobre o crescimento do consórcio.

Disponível em www.dci.com.br acesso em 05/01/2009

FGV. Índice Nacional do Custo da Construção

Disponível em www.fgv.br acesso em 20/01/2009

FGV. Índice Geral de Preço do Mercado

Disponível em www.fgv.br acesso em 20/01/2009

FGV. Taxa Referencial

Disponível e, www.fgv.br acesso em 20/01/2009

FINANCENTER. Comparativo entre, SAC, SACRE e PRICE

Disponível em www.financenter.com.br acesso em 05/01/2009

FRANKENBERG, LOUIS. **Seu Futuro Financeiro você é o maior responsável.** Rio de Janeiro: Editora Campus, 1999.

HALFELD, MAURO. **Seu imóvel: como comprar bem.** São Paulo: Editora Fundamento educacional, 2008.

IBGE. Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) 2002-2003

Disponível em www.ibge.gov.br acesso em 10/01/2009

JURISWAY. Contrato de Aluguéis

Disponível em www.jurisway.org.br acesso 20/11/2008

JURISWAY. Administradoras de imóveis

Disponível em www.jurisway.org.br acesso em 20/11/2008

KIYOSAKI, ROBERT T. **Pai rico, Pai pobre: o que os ricos ensinam a seus filhos sobre dinheiro.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2000.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do Trabalho Científico.** São Paulo: Atlas, 2008.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Técnicas de Pesquisa.** São Paulo: Atlas, 1990.

LEI 11.795 DE 8 DE OUTUBRO DE 2008. **Consórcio**

LEI 8.245 DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. **Alugueis**

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. **Normas para alugar**

Disponível em www.mj.gov.br acesso em 20/11/2008

O DIA. **Artigo de Cristiane Campos. Comparação entre consórcio e financiamento**

Disponível em www.dcomercio.com.br acesso em 20/12/2008

O GLOBO. **Fim do limite de renda para financiamento**

Disponível em www.oglobo.com acesso em 22/01/2009

POUPEX. **Como Planejar a conquista da casa própria**

Disponível em www.poupex.com.br acesso em 25/11/2008

SANVICENTE, Antonio Zoratto e SANTOS, Celso da Costa, **Orçamento na Administração de empresas**. São Paulo: Atlas 1995

SERASA. **O que é Planejamento Financeiro Pessoal**

Disponível em www.serasa.com.br acesso em 25/11/2008

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

VIEIRA SOBRINHO, José Dutra. **Matemática Financeira**. São Paulo: Atlas, 2000.

APÊNDICE - QUESTIONÁRIO**1. Curso:**

1. () Contabilidade e Finanças
2. () Controladoria
3. () Gestão de Negócios
4. () Gestão de Riscos Corporativos
5. () MBA em Auditoria

2. Faixa etária

1. () 17 – 30 anos
2. () 31 – 40 anos
3. () 41 – 50 anos
4. () 51 anos em diante.

3. Sexo:

1. () masculino
2. () Feminino

4. Utiliza-se de algum tipo de orçamento para controle dos gastos?

1. () não
2. () sim. Qual? _____

5. Possui casa própria ou paga aluguel?

1. () sim possuo casa própria
2. () pago aluguel (vá para a questão 8)

6. A casa é financiada

1. () não
2. () sim

7. Você sabe quanto paga de juros do financiamento?

1. () não
2. () sim. Qual a % ao mês. _____

8. Você conhece os tipos de financiamentos da casa própria?

1. () sim. Quais? _____
2. () não

9. Já pensou em fazer um consórcio?

1. () sim
2. () não

ANEXOS

ANEXO A - Lei do Inquilinato

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes.

Da Locação em Geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art. 6º O locatário poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias.

Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada, com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.

Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do **de cujus**, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta Lei.

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Do Aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir aluguel até os limites nele estabelecidos.

Dos Deveres do Locador e do Locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas da administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quanto solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta, pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo, e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário.

Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Das Garantias Locatícias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Das Penalidades Criminais e Cíveis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses o valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Art. 44. Constitui um crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Da Locação Residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual o superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locado presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) o retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situada na mesma localidade ou, residindo ou utilizando o imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV o retomante deverá comprova ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Da Locação para Temporada

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamentos de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível pagamento antecipado do aluguel dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo do comércio, o direito à renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito à renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito à renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito à renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, bem como de estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, o contrato somente poderá ser rescindido:

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

a) as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

Art. 57. O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para desocupação.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

I - os procedimentos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste Capítulo, ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo de locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso N do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação

ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até sua efetivação;

b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;

c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

IV - não sendo complementado o depósito, o pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo locador levá-los desde que incontroversos;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art. 9º ou no § 2º do art. 46.

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ou no inciso II do art. 53, o prazo será de um ano, exceto nos casos

em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art. 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizados até a data do depósito da caução.

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art. 282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;

d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel, cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará o aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para renovação da locação;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, precedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta Lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o Juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador proponente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação.

Parágrafo único. Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingido o preço do mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da revisão, se esta ocorreu nos doze meses anteriores à data da vigência desta Lei.

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.167.....

II-

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência."

"Art 169

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas Partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador."

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

"Art. 3º

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido seguinte § 4º.

"Art. 24.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça."

Art. 84. Reputam-se válidos os registros dos contratos de locação de imóveis, realizados até a data da vigência desta Lei.

Art. 85. Nas locações residenciais, é livre a convenção do aluguel quanto a preço, periodicamente e indexador de reajustamento, vedada a vinculação à variação do salário mínimo, variação cambial e moeda estrangeira:

I - dos imóveis novos, com habite-se concedido a partir da entrada em vigor desta Lei;

II - dos demais imóveis não enquadrados no inciso anterior, em relação aos contratos celebrados, após cinco anos de entrada em vigor desta Lei.

Art. 86. O art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:"Art. 87. (VETADO).

Art. 89. Esta lei entrará em vigor sessenta dias após sua publicação.

Art. 90. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente:

I - o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934;

II - a Lei nº 6.239, de 19 de setembro de 1975;

III - a Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979;

IV - a Lei nº 6.698, de 15 de outubro de 1979;

V - a Lei nº 7.355, de 31 de agosto de 1985;

VI - a Lei nº 7.538, de 24 de setembro de 1986;

VII - a Lei nº 7.612, de 9 de julho de 1987; e

VIII - a Lei nº 8.157, de 3 de janeiro de 1991;

Brasília, em 18 de outubro de 1991; 170º da Independência 103º da República.

FERNANDO COLLOR

ANEXO B – LEI SOBRE CONSÓRCIO

LEI Nº 11.795, DE 8 DE OUTUBRO DE 2008.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE CONSÓRCIOS

Seção I Dos Conceitos Fundamentais

Art. 1º O Sistema de Consórcios, instrumento de progresso social que se destina a propiciar o acesso ao consumo de bens e serviços, constituído por administradoras de consórcio e grupos de consórcio, será regulado por esta Lei.

Art. 2º Consórcio é a reunião de pessoas naturais e jurídicas em grupo, com prazo de duração e número de cotas previamente determinados, promovida por administradora de consórcio, com a finalidade de propiciar a seus integrantes, de forma isonômica, a aquisição de bens ou serviços, por meio de autofinanciamento.

Art. 3º Grupo de consórcio é uma sociedade não personificada constituída por consorciados para os fins estabelecidos no art. 2º.

§ 1º O grupo de consórcio será representado por sua administradora, em caráter irrevogável e irretratável, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, na defesa dos direitos e interesses coletivamente considerados e para a execução do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º O interesse do grupo de consórcio prevalece sobre o interesse individual do consorciado.

§ 3º O grupo de consórcio é autônomo em relação aos demais e possui patrimônio próprio, que não se confunde com o de outro grupo, nem com o da própria administradora.

§ 4º Os recursos dos grupos geridos pela administradora de consórcio serão contabilizados separadamente.

Art. 4º Consorciado é a pessoa natural ou jurídica que integra o grupo e assume a obrigação de contribuir para o cumprimento integral de seus objetivos, observado o disposto no art. 2º.

Seção II Da Administração de Consórcios

Art. 5º A administradora de consórcios é a pessoa jurídica prestadora de serviços com objeto social principal voltado à administração de grupos de consórcio, constituída sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, nos termos do art. 7º, inciso I.

§ 1º A administradora de consórcio deve figurar no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, na qualidade de gestora dos negócios dos grupos e de mandatária de seus interesses e direitos.

§ 2º Os diretores, gerentes, prepostos e sócios com função de gestão na administradora de consórcio são depositários, para todos os efeitos, das quantias que a administradora receber dos consorciados na sua gestão, até o cumprimento da obrigação assumida no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, respondendo pessoal e solidariamente, independentemente da verificação de culpa, pelas obrigações perante os consorciados.

§ 3º A administradora de consórcio tem direito à taxa de administração, a título de remuneração pela formação, organização e administração do grupo de consórcio até o encerramento deste, conforme o art. 32, bem como o recebimento de outros valores, expressamente previstos no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, observados ainda os arts. 28 e 35.

§ 4º (VETADO)

§ 5º Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que:

I – não integram o ativo da administradora;

II – não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora;

III – não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV – não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

§ 6º A administradora estará desobrigada de apresentar certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, expedida pela Secretaria da Receita Federal, relativamente à própria empresa, quando alienar imóvel integrante do patrimônio do grupo de consórcio.

§ 7º No caso de o bem recebido ser um imóvel, as restrições enumeradas nos incisos II a IV do § 5º deste artigo deverão ser averbadas no registro de imóveis competente.

Seção III Do Órgão Regulador e Fiscalizador

Art. 6º A normatização, coordenação, supervisão, fiscalização e controle das atividades do sistema de consórcios serão realizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 7º Compete ao Banco Central do Brasil:

I – conceder autorização para funcionamento, transferência do controle societário e reorganização da sociedade e cancelar a autorização para funcionar das administradoras de consórcio, segundo abrangência e condições que fixar;

II – aprovar atos administrativos ou societários das administradoras de consórcio, segundo abrangência e condições que fixar;

III – baixar normas disciplinando as operações de consórcio, inclusive no que refere à supervisão prudencial, à contabilização, ao oferecimento de garantias, à aplicação financeira dos recursos dos grupos de consórcio, às condições mínimas que devem constar do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, à prestação de contas e ao encerramento do grupo de consórcio;

IV – fixar condições para aplicação das penalidades em face da gravidade da infração praticada e da culpa ou dolo verificados, inclusive no que se refere à gradação das multas previstas nos incisos V e VI do art. 42;

V – fiscalizar as operações de consórcio, as administradoras de consórcio e os atos dos respectivos administradores e aplicar as sanções;

VI – estabelecer os procedimentos relativos ao processo administrativo e o julgamento das infrações a esta Lei, às normas infralegais e aos termos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão, formalizados;

VII – intervir nas administradoras de consórcio e decretar sua liquidação extrajudicial na forma e condições previstas na legislação especial aplicável às instituições financeiras.

Art. 8º No exercício da fiscalização prevista no art. 7º, o Banco Central do Brasil poderá exigir das administradoras de consórcio, bem como de seus administradores, a exibição a funcionários seus, expressamente credenciados, de documentos, papéis, livros de escrituração e acesso aos dados armazenados nos sistemas eletrônicos, considerando-se a negativa de atendimento como embaraço à fiscalização, sujeita às penalidades previstas nesta Lei, sem prejuízo de outras medidas e sanções cabíveis.

Art. 9º (VETADO)

CAPÍTULO II DO CONTRATO DE CONSÓRCIO

Art. 10. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, é o instrumento plurilateral de natureza associativa cujo escopo é a constituição de fundo pecuniário para as finalidades previstas no art. 2º.

§ 1º O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, criará vínculos obrigacionais entre os consorciados, e destes com a administradora, para proporcionar a todos igual condição de acesso ao mercado de consumo de bens ou serviços.

§ 2º (VETADO)

§ 3º A proposta de participação é o instrumento pelo qual o interessado formaliza seu pedido de participação no grupo de consórcio, que se converterá no contrato, observada a disposição constante do § 4º, se aprovada pela administradora.

§ 4º O contrato de participação em grupo de consórcio aperfeiçoar-se-á na data de constituição do grupo, observado o art. 16.

§ 5º É facultada a estipulação de multa pecuniária em virtude de descumprimento de obrigação contratual, que a parte que lhe der causa pagará à outra.

§ 6º O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, de consorciado contemplado é título executivo extrajudicial.

Art. 11. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, implicará atribuição de uma cota de participação no grupo, numericamente identificada, nela caracterizada o bem ou serviço.

Art. 12. O contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, poderá ter como referência bem móvel, imóvel ou serviço de qualquer natureza.

Parágrafo único. O contrato de grupo para a aquisição de bem imóvel poderá estabelecer a aquisição de imóvel em empreendimento imobiliário.

Art. 13. Os direitos e obrigações decorrentes do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, poderão ser transferidos a terceiros, mediante prévia anuência da administradora.

Art. 14. No contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, devem estar previstas, de forma clara, as garantias que serão exigidas do consorciado para utilizar o crédito.

§ 1º As garantias iniciais em favor do grupo devem recair sobre o bem adquirido por meio do consórcio.

§ 2º No caso de consórcio de bem imóvel, é facultado à administradora aceitar em garantia outro imóvel de valor suficiente para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias do contemplado em face do grupo.

§ 3º Admitem-se garantias reais ou pessoais, sem vinculação ao bem referenciado, no caso de consórcio de serviço de qualquer natureza, ou quando, na data de utilização do crédito, o bem estiver sob produção, incorporação ou situação análoga definida pelo Banco Central do Brasil.

§ 4º A administradora pode exigir garantias complementares proporcionais ao valor das prestações vincendas.

§ 5º A administradora deve indenizar o grupo na ocorrência de eventuais prejuízos decorrentes:

I – de aprovação de garantias insuficientes, inclusive no caso de substituição de garantias dadas na forma dos §§ 1º, 2º e 3º;

II – de liberação de garantias enquanto o consorciado não tiver quitado sua participação no grupo.

§ 6º Para os fins do disposto neste artigo, o oferecedor de garantia por meio de alienação fiduciária de imóvel ficará responsável pelo pagamento integral das obrigações pecuniárias estabelecidas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, inclusive da parte que remanescer após a execução dessa garantia.

§ 7º A anotação da alienação fiduciária de veículo automotor ofertado em garantia ao grupo de consórcio no certificado de registro a que se refere o Código de Trânsito Brasileiro, Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, produz efeitos probatórios contra terceiros, dispensado qualquer outro registro público.

Art. 15. A participação de um mesmo consorciado em um grupo de consórcio, para os grupos constituídos a partir da edição desta Lei, fica limitada ao percentual de cotas, a ser fixado pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A administradora de consórcio pode adquirir cotas de grupo de consórcio, inclusive sob sua administração.

§ 2º A administradora de consórcio, em qualquer hipótese, somente poderá concorrer a sorteio ou lance após a contemplação de todos os demais consorciados.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º aplica-se, inclusive:

I – aos administradores e pessoas com função de gestão na administradora;

II – aos administradores e pessoas com função de gestão em empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora;

III – às empresas coligadas, controladas ou controladoras da administradora.

§ 4º O percentual referido no **caput** aplica-se cumulativamente às pessoas relacionadas nos §§ 1º a 3º.

CAPÍTULO III DO FUNCIONAMENTO DO GRUPO

Seção I Da Constituição

Art. 16. Considera-se constituído o grupo de consórcio com a realização da primeira assembléia, que será designada pela administradora de consórcio quando houver adesões em número e condições suficientes para assegurar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

Art. 17. O grupo deve escolher, na primeira assembléia geral ordinária, até 3 (três) consorciados, que o representarão perante a administradora com a finalidade de acompanhar a regularidade de sua gestão, com mandato igual à duração do grupo, facultada a substituição por decisão da maioria dos consorciados em assembléia geral.

Parágrafo único. No exercício de sua função, os representantes terão, a qualquer tempo, acesso a todos os documentos e demonstrativos pertinentes às operações do grupo, podendo solicitar informações e representar contra a administradora na defesa dos interesses do grupo, perante o órgão regulador e fiscalizador.

Seção II Das Assembléias

Art. 18. A assembléia geral ordinária será realizada na periodicidade prevista no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, e destina-se a apreciação de contas prestadas pela administradora e a realização de contemplações.

Art. 19. A assembléia geral extraordinária será convocada pela administradora, por iniciativa própria ou por solicitação de 30% (trinta por cento) dos consorciados ativos do grupo, para deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não os afetos à assembléia geral ordinária.

Art. 20. A cada cota de consorciado ativo corresponderá um voto nas deliberações das assembléias gerais ordinárias e extraordinárias, que serão tomadas por maioria simples.

§ 1º A representação do ausente pela administradora na assembléia geral ordinária dar-se-á com a outorga de poderes, desde que prevista no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º A representação de ausentes nas assembléias gerais extraordinárias dar-se-á com a outorga de poderes específicos, inclusive à administradora, constando obrigatoriamente informações relativas ao dia, hora e local e assuntos a serem deliberados.

§ 3º Somente o consorciado ativo não contemplado participará da tomada de decisões em assembléia geral extraordinária convocada para deliberar sobre:

- I – suspensão ou retirada de produção do bem ou extinção do serviço objeto do contrato;
- II – extinção do índice de atualização do valor do crédito e das parcelas, indicado no contrato;
- III – encerramento antecipado do grupo;
- IV – assuntos de seus interesses exclusivos.

Art. 21. Para os fins do disposto nos arts. 19 e 20, é consorciado ativo aquele que mantém vínculo obrigacional com o grupo, excetuado o participante inadimplente não contemplado e o excluído, conforme definição do art. 29.

Seção III Das Contemplações

Art. 22. A contemplação é a atribuição ao consorciado do crédito para a aquisição de bem ou serviço, bem como para a restituição das parcelas pagas, no caso dos consorciados excluídos, nos termos do art. 30.

§ 1º A contemplação ocorre por meio de sorteio ou de lance, na forma prevista no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º Somente concorrerá à contemplação o consorciado ativo, de que trata o art. 21, e os excluídos, para efeito de restituição dos valores pagos, na forma do art. 30.

§ 3º O contemplado poderá destinar o crédito para a quitação total de financiamento de sua titularidade, sujeita à prévia anuência da administradora e ao atendimento de condições estabelecidas no contrato de consórcio de participação em grupo.

Art. 23. A contemplação está condicionada à existência de recursos suficientes no grupo para a aquisição do bem, conjunto de bens ou serviços em que o grupo esteja referenciado e para a restituição aos excluídos.

Art. 24. O crédito a que faz jus o consorciado contemplado será o valor equivalente ao do bem ou serviço indicado no contrato, vigente na data da assembléia geral ordinária de contemplação.

§ 1º O crédito de que trata este artigo será acrescido dos rendimentos líquidos financeiros proporcionais ao período que ficar aplicado, compreendido entre a data em que colocado à disposição até a sua utilização pelo consorciado contemplado.

§ 2º Nos casos em que o objeto do contrato não possa ser perfeitamente identificado, o valor do crédito e a sua atualização deverão estar previstos no contrato, sem prejuízo do acréscimo dos rendimentos líquidos de que trata o § 1º.

§ 3º A restituição ao consorciado excluído, calculada nos termos do art. 30, será considerada crédito parcial.

Seção IV

Dos Recursos do Grupo e das Obrigações Financeiras do Consorciado

Art. 25. Considera-se fundo comum, para os fins desta Lei, os recursos do grupo destinados à atribuição de crédito aos consorciados contemplados para aquisição do bem ou serviço e à restituição aos consorciados excluídos dos respectivos grupos, bem como para outros pagamentos previstos no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

Parágrafo único. O fundo comum é constituído pelo montante de recursos representados por prestações pagas pelos consorciados para esse fim e por valores correspondentes a multas e juros moratórios destinados ao grupo de consórcio, bem como pelos rendimentos provenientes de sua aplicação financeira.

Art. 26. Os recursos dos grupos de consórcio, coletados pela administradora, a qualquer tempo, serão depositados em instituição financeira e devem ser aplicados na forma estabelecida pelo Banco Central do Brasil, desde a sua disponibilidade e enquanto não utilizados para as finalidades previstas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

Art. 27. O consorciado obriga-se a pagar prestação cujo valor corresponde à soma das importâncias referentes à parcela destinada ao fundo comum do grupo, à taxa de administração e às demais obrigações pecuniárias que forem estabelecidas expressamente no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 1º As obrigações e os direitos do consorciado que tiverem expressão pecuniária são identificados em percentual do preço do bem ou serviço referenciado no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

§ 2º O fundo de reserva, se estabelecido no grupo de consórcio, somente poderá ser utilizado para as finalidades previstas no contrato de participação, inclusive para restituição a consorciado excluído.

§ 3º É facultado estipular no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, a cobrança de valor a título de antecipação de taxa de administração, destinado ao pagamento de

despesas imediatas vinculadas à venda de cotas de grupo de consórcio e remuneração de representantes e corretores, devendo ser:

I – destacado do valor da taxa de administração que compõe a prestação, sendo exigível apenas no ato da assinatura do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão;

II – deduzido do valor total da taxa de administração durante o prazo de duração do grupo.

Art. 28. O valor da multa e de juros moratórios a cargo do consorciado, se previstos no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, será destinado ao grupo e à administradora, não podendo o contrato estipular para o grupo percentual inferior a 50% (cinquenta por cento).

Seção V Da Exclusão do Grupo

Art. 29. (VETADO)

Art. 30. O consorciado excluído não contemplado terá direito à restituição da importância paga ao fundo comum do grupo, cujo valor deve ser calculado com base no percentual amortizado do valor do bem ou serviço vigente na data da assembléia de contemplação, acrescido dos rendimentos da aplicação financeira a que estão sujeitos os recursos dos consorciados enquanto não utilizados pelo participante, na forma do art. 24, § 1º.

§ 1º (VETADO)

§ 2º (VETADO)

§ 3º (VETADO)

CAPÍTULO IV DO ENCERRAMENTO DO GRUPO

Art. 31. Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da realização da última assembléia de contemplação do grupo de consórcio, a administradora deverá comunicar:

I – aos consorciados que não tenham utilizado os respectivos créditos, que os mesmos estão à disposição para recebimento em espécie;

II – (VETADO)

III – (VETADO)

Art. 32. O encerramento do grupo deve ocorrer no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data da realização da última assembléia de contemplação do grupo de consórcio e desde que decorridos, no mínimo, 30 (trinta) dias da comunicação de que trata o art. 31, ocasião em que se deve proceder à definitiva prestação de contas do grupo, discriminando-se:

I – as disponibilidades remanescentes dos respectivos consorciados e participantes excluídos;

II – os valores pendentes de recebimento, objeto de cobrança judicial.

§ 1º Os valores pendentes de recebimento, uma vez recuperados, devem ser rateados proporcionalmente entre os beneficiários, devendo a administradora, até 120 (cento e vinte) dias após o

seu recebimento, comunicar-lhes que os respectivos saldos estão à disposição para devolução em espécie.

§ 2º Prescreverá em 5 (cinco) anos a pretensão do consorciado ou do excluído contra o grupo ou a administradora, e destes contra aqueles, a contar da data referida no **caput**.

CAPÍTULO V DOS RECURSOS NÃO PROCURADOS

Art. 33. As disponibilidades financeiras remanescentes na data do encerramento do grupo são consideradas recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos.

Art. 34. A administradora de consórcio assumirá a condição de gestora dos recursos não procurados, os quais devem ser aplicados e remunerados em conformidade com os recursos de grupos de consórcio em andamento, nos termos estabelecidos no art. 26.

Art. 35. É facultada a cobrança de taxa de permanência sobre o saldo de recursos não procurados pelos respectivos consorciados e participantes excluídos, apresentado ao final de cada mês, oriundos de contratos firmados a partir da vigência desta Lei, nos termos do contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão.

Art. 36. As administradoras de consórcio deverão providenciar o pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar do comparecimento do consorciado com direito a recursos não procurados.

Art. 37. (VETADO)

Art. 38. Os recursos não procurados, independentemente de sua origem, devem ter tratamento contábil específico, de maneira independente dos registros contábeis da administradora de consórcio.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL E LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 39. A administração especial e a liquidação extrajudicial de administradora de consórcio são regidas pela Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, pelo Decreto-Lei nº 2.321, de 25 de fevereiro de 1987, pela Lei nº 9.447, de 14 de março de 1997, e por legislação superveniente aplicável às instituições financeiras, observado o disposto nesta Lei.

Art. 40. A decretação da administração especial temporária ou da liquidação extrajudicial da administradora de consórcio não prejudicará a continuidade das operações dos grupos por ela administrados, devendo o conselho diretor ou o liquidante dar prioridade ao funcionamento regular dos grupos.

§ 1º No caso de administração especial, o conselho diretor poderá convocar assembléia geral extraordinária para propor ao grupo as medidas que atendam a seus interesses, inclusive a de transferir sua administração.

§ 2º No caso de liquidação extrajudicial, o liquidante, de posse do relatório da situação financeira de cada grupo, publicará edital, em que constarão os requisitos necessários à habilitação de administradoras de consórcio interessadas na administração dos grupos.

§ 3º Expirado o prazo para a habilitação, o liquidante convocará assembléia geral extraordinária do grupo, a fim de deliberar sobre as propostas recebidas.

§ 4º Os recursos pertencentes aos grupos de consórcio, administrados por empresa submetida aos regimes especial temporário ou de liquidação extrajudicial, serão obrigatória e exclusivamente destinados ao atendimento dos objetivos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 41. (VETADO)

Art. 42. As infrações aos dispositivos desta Lei, às normas infralegais e aos termos dos contratos de participação em grupo de consórcio, por adesão, formalizados sujeitam as administradoras de consórcio, bem como seus administradores às seguintes sanções, no que couber, sem prejuízo de outras medidas e sanções cabíveis:

I – advertência;

II – suspensão do exercício do cargo;

III – inabilitação por prazo determinado para o exercício de cargos de administração e de conselheiro fiscal em administradora de consórcio ou instituição financeira e demais autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

IV – regime especial de fiscalização;

V – multa de até 100% (cem por cento) das importâncias recebidas ou a receber, previstas nos contratos a título de despesa ou taxa de administração, elevada ao dobro em caso de reincidência;

VI – multa de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), elevada ao dobro em caso de reincidência;

VII – suspensão cautelar imediata de realizar novas operações, se configurado riscos ao público consumidor, durante o prazo de até 2 (dois) anos;

VIII – cassação de autorização para funcionamento ou para administração de grupos de consórcio.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a prática de nova infração de um mesmo dispositivo legal ou regulamentar, dentro de 5 (cinco) anos em que houver sido julgada procedente a primeira decisão administrativa referente à infração anterior.

Art. 43. A aplicação das penalidades previstas nesta Lei, separada ou cumulativamente, não exclui a responsabilidade e as sanções de natureza civil e penal, nos termos das respectivas legislações.

Art. 44. As multas previstas no art. 42, incisos V e VI, aplicadas à administradora de consórcio e aos seus administradores, serão graduadas em função da gravidade da violação.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato.

Parágrafo único. O contrato de compra e venda de imóvel por meio do Sistema de Consórcios poderá ser celebrado por instrumento particular.

Art. 46. Ficam convalidadas as autorizações para administrar grupos de consórcio concedidas até a data da publicação desta Lei às administradoras e às associações e entidades sem fins lucrativos.

Art. 47. (VETADO)

Art. 48. Revogam-se os incisos I e V do art. 7º da Lei nº 5.768, de 20 de dezembro de 1971, os incisos I e V do art. 31 do Decreto nº 70.951, de 9 de agosto de 1972, o Decreto nº 97.384, de 22 de dezembro de 1988, o art. 10 da Lei nº 7.691, de 15 de dezembro de 1988, e o art. 33 da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991.

Art. 49. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação.

Brasília, 8 de outubro de 2008; 187º da Independência e 120º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Tarso Genro

Guido Mantega

Carlos Lupi Miguel Jorge

ANEXO C – LEI SOBRE O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.

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

CAPÍTULO I

Do Sistema de Financiamento Imobiliário

Seção I

Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II

Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III

Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

~~§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.~~

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV

Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V

Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

~~I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;~~

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;
(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI

Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da [Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976](#).

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Seção VII

Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterà, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevivendo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II

Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

~~Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.~~

~~Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também~~

exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004)

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IV - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

~~§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.~~

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III

Disposições Gerais e Finais

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.

Art. 37. Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

~~Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.~~

~~Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)~~

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004)

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167.

I -

.....
 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II -

.....
 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 20 de novembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

Antonio Kandir.

Este texto não substitui o publicado no DOU de 21.11.1997 e retificado no DOU de 24.11.1997

ANEXO F – SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

SINAPI é um sistema de pesquisa mensal que informa custos e índices da construção civil.

Os resultados e informações do **SINAPI** resultam de trabalhos técnicos conjuntos da Caixa Econômica Federal - **CAIXA** e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - **IBGE**, amparados em convênio de cooperação técnica. A rede de coleta do **IBGE** pesquisa mensalmente preços de materiais e equipamentos de construção, assim como os salários das categorias profissionais junto a estabelecimentos comerciais, industriais e sindicatos da construção civil, em todas as capitais dos estados.

A **CAIXA** e o **IBGE** são responsáveis pela divulgação oficial dos resultados do **SINAPI**, e pela manutenção, atualização e aperfeiçoamento do cadastro de referências técnicas, dos m

O **SINAPI** foi implantado em 1969, pelo extinto BNH, com o objetivo de oferecer ao Governo Federal e ao próprio Setor da Construção Civil um conjunto de informações mensais sobre custos e índices da construção civil de forma sistemática e de abrangência nacional.

Em 1994 o Conselho Curador do FGTS determinou ao Agente Operador - **CAIXA**, a implantação de um sistema de acompanhamento de custos para fundamentar as análises dos projetos financiados com recursos daquele fundo.

Mais recentemente, a partir da edição da Lei 10.524 /2002, de 25 de Julho de 2002 (LDO 2003), o **SINAPI** passou a ser o indicador oficial para aferição da razoabilidade dos custos das obras públicas executadas, em especial daquelas com recursos do Orçamento Geral da União – OGU. étodos de cálculo e do controle de qualidade dos dados disponibilizados.

As séries mensais de custos e índices **SINAPI** referem-se ao custo do metro quadrado de construção considerando-se os materiais, equipamentos e a mão-de-obra com os encargos sociais.

Não estão incluídas as despesas com projetos em geral, licenças, seguros, administração, financiamentos, equipamentos mecânicos (elevadores, compactadores, exaustores, ar condicionado e outros). Também não estão incluídos nos cálculos os Benefícios e Despesas Indiretas - BDI.

O **SINAPI** calcula custos para projetos residenciais, comerciais, equipamentos comunitários, saneamento básico e emprego e renda. Para tanto, são relacionados os serviços desenvolvidos durante a execução de uma obra. Conhecendo-se os materiais e suas respectivas quantidades, bem como a mão-de-obra e o tempo necessário para realização de cada serviço (composições técnicas), é possível, tendo-se os preços e salários, calcular o seu custo. Somando-se os custos de todos os serviços determina-se o custo total de construção relativo a cada projeto. No caso de projetos residenciais e comerciais um mesmo serviço pode ser executado segundo diferentes especificações que atendem a quatro padrões de acabamento: alto, normal, baixo e mínimo.

Os projetos, relação de serviços, especificações e composições técnicas constituem a **base técnica de engenharia do Sistema**. A partir da ponderação dos custos de projetos residenciais no padrão normal de acabamento, são calculados os custos médios para cada Unidade da Federação (UF). Ponderando-se os custos das UF's são determinados os custos regionais e a partir destes, o custo nacional. Estes custos dão origem aos índices por UF, Região e Brasil.

Desde sua implantação as séries de custos e índices sofreram algumas discontinuidades, ora devido às atualizações das referências técnicas do Sistema, ora devido aos planos econômicos. A série mais atual, tem início em janeiro/99 (base dez/98 = 100) incorporando as mais recentes modificações realizadas pela **CAIXA** na base técnica de engenharia do **SINAPI**, destacando-se: novo conjunto de projetos, atualização na relação dos serviços e respectivas medições, especificações e composições técnicas. A manutenção da base técnica de engenharia, base cadastral de coleta e métodos de produção é de competência da **CAIXA**.

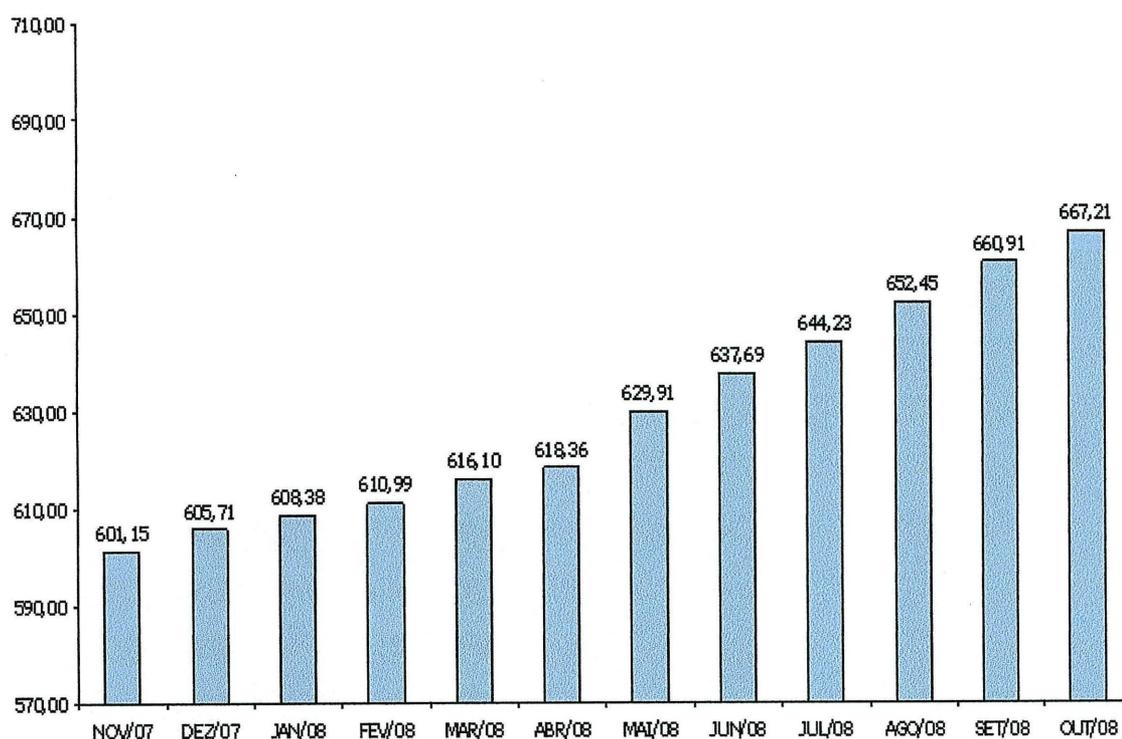
A rede de coleta do **IBGE** pesquisa mensalmente preços de materiais de construção, equipamentos e salários das categorias profissionais, junto, respectivamente, a estabelecimentos comerciais, industriais e sindicatos da construção civil, nas 27 capitais da Federação.

O **SINAPI** apresenta um largo campo de aplicações, tais como: execução e análise de orçamentos, estimativas de custos, programação de investimentos,

reajustamentos de contratos, planejamentos dos investimentos no setor pela **CAIXA** e o governo federal, etc.

O custo nacional da construção civil - SINAPI divulgado pela CAIXA e IBGE relativo ao mês de **outubro** de 2008 aumentou **0,95%** em relação ao mês de setembro, ficando acima da inflação medida pelo INPC que teve uma variação de 0,50% e do IPCA que variou 0,45% no mesmo período. Na comparação com a variação do índice SINAPI de outubro de 2007 (0,43%), houve acréscimo de 0,52 ponto percentual. O custo SINAPI-BRASIL no mês de referência foi de **R\$ 667,21**, sendo composto por R\$ 389,11 de materiais e R\$ 278,10 de mão-de-obra.

EVOLUÇÃO DO CUSTO SINAPI BRASIL (em R\$)



No ano de 2008 o custo SINAPI sofreu um aumento de **10,15%** e nos últimos 12 meses a variação foi igual a **11,52%**, conforme gráfico abaixo que traz também a evolução de outros indicadores do setor da construção civil (INCC e IPCE) além dos índices de inflação (INPC, IGP-M e IPCA).

EVOLUÇÃO DOS ÍNDICES DO CUSTO MÉDIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

