

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016

(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)

Dispõe sobre a cessão de créditos inscritos em precatório para pagamentos de financiamentos imobiliários.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei disciplina a cessão de créditos inscritos em precatórios para pagamento de financiamentos imobiliários.

Art. 2º O credor poderá ceder, total ou parcialmente, seus créditos em precatórios a instituições financeiras para pagamento de financiamento imobiliário.

§ 1º As taxas de desconto cobradas pelas instituições financeiras nas cessões de que trata o caput não poderão ser superiores aos juros cobrados no financiamento imobiliário pactuado com o cedente.

§ 2º Quando o pagamento do precatório ocorrer em data anterior ou posterior à prevista na formalização da cessão de crédito, a taxa de desconto deverá ser reajustada.

§ 3º Sempre que o valor do crédito inscrito em precatório for superior a 50% (cinquenta por cento) do montante da dívida do cedente, o imóvel financiado não poderá ser levado a leilão por falta de pagamento até que ocorra o abatimento decorrente da cessão e seja novamente calculado o valor das prestações.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Para a grande maioria dos brasileiros, a aquisição de um imóvel é um projeto de vida e a concretização definitiva do direito à moradia em sua plenitude.

Por essa razão, estão em vigor diversos instrumentos concebidos pelo Estado brasileiro para tornar mais acessíveis os financiamentos imobiliários. Dentre eles destacam-se o direcionamento de recursos captados pelos depósitos em poupança e a possibilidade de utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS como fonte de captação por instituições financeiras.

Esse cenário harmonioso, contudo, tem sido perturbado por uma circunstância que demanda atenção do Parlamento. Atualmente, é possível que imóvel financiado seja levado a leilão, em razão da falta de pagamento, mesmo quando o mutuário detenha crédito reconhecido por decisão transitada em julgado perante entes públicos.

Ora, se o Estado produz diversas leis e atos normativos voltados a incentivar os financiamentos imobiliários, não faz sentido que o demorado processo de pagamento de dívidas de entes públicos possa dar causa ao leilão de imóvel financiado. Este projeto de lei pretende enfrentar tal incongruência, disciplinando a cessão de créditos inscritos em precatório para pagamento de débitos assumidos em decorrência de financiamentos imobiliários.

Atualmente, a cessão de créditos em precatórios é autorizada pelo art. 100, § 13, da Constituição de 1988. Contudo, pode haver dúvidas jurídicas acerca da aplicação daquele dispositivo quando se trate da transferência de ativos a bancos e entidades congêneres.

Na presente proposição, sugerimos disciplina para a taxa de desconto a ser pactuada na cessão de crédito, que não deve ser superior à taxa de juros originalmente prevista no contrato firmado entre mutuário e instituição financeira. Isso se justifica porque, quando ocorre a cessão, o banco troca sua exposição ao risco de o cliente não pagar pela exposição ao risco de um ente federado não cumprir suas obrigações. Como a probabilidade de um ente público tornar-se insolvente em regra é menor do que a de uma pessoa natural incorrer em inadimplência, não haveria sentido em permitir que a cessão implicasse aumento das taxas de juros das operações de crédito.

Ademais, quer-nos parecer que não deve ocorrer leilão de imóvel financiado quando o mutuário detiver crédito em precatório que lhe permita voltar a cumprir com as obrigações assumidas perante as instituições financeiras. Isso seria possível, a nosso ver, quando o crédito reconhecido por decisão judicial transitada em julgado seja superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da dívida com a instituição financeira.

Essas soluções nos parecem adequadas para eliminar inseguranças a respeito da aplicação do art. 100, § 13, da Constituição Federal que poderiam desestimular a realização de cessões de créditos inscritos em precatório. Assim, esperamos contar com o apoio de nossos nobres Pares para aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2016.

Deputado Antonio Carlos Mendes Thame