



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.991, DE 2016 **(Da Sra. Laura Carneiro)**

Acrescenta § 2º ao art. 1º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que "Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências", para fins de conceder ao cessionário de mútuo habitacional legitimidade para propor ação contra o agente financeiro.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-4101/1989.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renomeando-se como § 1º o atual parágrafo único:

“Art. 1º

§ 1º A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

§ 2º O cessionário de mútuo habitacional tem legitimidade para propor ação contra o agente financeiro, inclusive para a revisão de cláusulas contratuais relativas a débito decorrente do contrato de financiamento.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo desta proposição é inserir no diploma legal (Lei nº 8.004/90) o reconhecimento definitivo de que cabe, sim, ao cessionário dos contratos de mútuo habitacional, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o legítimo direito de propor ação contra o agente financeiro, inclusive com a finalidade de requerer a revisão de cláusulas contratuais relativas a débito decorrente do respectivo contrato de financiamento.

Em que pese já haver decisão judicial nesse sentido, pacificada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de acordo com sua jurisprudência predominante em julgamento de vários Recursos Especiais, parece-nos que ainda há resíduos de questionamentos junto à Caixa Econômica Federal e outros agentes financeiros que atuam no SFH, de modo que persiste a necessidade de insistirmos na proposição do presente projeto de lei, com a finalidade de consolidar definitivamente esse entendimento e proporcionar uma tranquilidade e segurança jurídica a milhares de cidadãos brasileiros, que fizeram uso dos denominados “contratos de gaveta” ao adquirirem seus imóveis de terceiros.

Nesse sentido, apresentamos a presente proposta de alteração na Lei nº 8.004/90, com a finalidade precípua de afastar qualquer dúvida ou interpretação diferente daquela que, doravante, irá assegurar o direito do cessionário do contrato de mútuo habitacional a questionar, em Juízo, cláusulas do referido contrato perante o agente financeiro envolvido.

Diante do real benefício que trará a milhares de brasileiros, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares para aprovação desta proposição ao longo de sua tramitação nesta Casa.

Sala das Sessões, em 12 de abril de 2016.

Deputada Federal LAURA CARNEIRO
(PMDB-RJ)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financiamento da Habitação e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

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

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora. [*\(Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)*](#)

Art. 2º. Nos contratos que tenham cláusula de cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, a transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e obrigações do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, observando-se os requisitos legais e regulamentares, inclusive quanto à demonstração da capacidade de pagamento do cessionário em relação ao valor do novo encargo mensal. [*\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)*](#)

§ 1º Além do disposto no caput, o valor do encargo mensal para o novo mutuário será atualizado pro rata die, a contar da data do último reajustamento desse encargo até a data da formalização da transferência, com base no índice de atualização das contas de poupança mantidas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, e acrescido da quinta parte do valor atualizado do encargo, observando que:

a) o acréscimo da quinta parte do valor do encargo atualizado será integralmente direcionado à elevação da parcela correspondente à prestação de amortização e juros e, quando devida, da contribuição mensal ao FCVS;

b) nos contratos enquadrados no Plano de Equivalência Salarial, instituído pelo Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, o enquadramento na categoria profissional do novo mutuário dar-se-á a partir da data da transferência;

c) na aplicação do primeiro reajuste do encargo mensal, após a transferência, nos contratos não enquadrados na alínea anterior, será compensada a atualização pro rata die de que trata o caput deste inciso. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

§ 2º Nas transferências dos contratos de financiamento da casa própria que não tenham cobertura de eventual saldo devedor residual pelo FCVS, e daqueles não enquadrados na Lei nº 8.692, de 1993, aplicam-se as condições previstas no caput e no parágrafo anterior. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

§ 3º Nas transferências de que trata o caput deste artigo, as instituições financiadoras ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:

a) limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;

b) limite máximo de preço de venda ou de avaliação do imóvel objeto da transferência;

c) localização do imóvel no domicílio do comprador. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.150, de 21/12/2000\)](#)

FIM DO DOCUMENTO