

PROJETO DE LEI N°. , DE 2016.

(Do Sr. Roberto de Lucena)

Estabelece novas regras à execução da dívida do devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Esta Lei estabelece novas regras à execução da dívida do devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais.

Art. 2º. O devedor mutuário de financiamento de bens imóveis residenciais, cuja parcela seja igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo, não terá sua dívida executada pela instituição financeira credora, no período de 06 (seis) meses a contar da data da inadimplência.

§ 1º. Para fins de enquadramento na execução da dívida de que trata este artigo, o devedor mutuário deverá comprovar que o motivo da inadimplência foi a perda do emprego.

§ 2º. Durante o período de congelamento da dívida previsto no *caput*, o mutuário devedor não poderá ser executado nem ter seu nome inscrito no SPC, os juros incidentes neste período serão os mais baixos praticados no mercado para financiamento imobiliário.

§ 3º. A renegociação da dívida junto às instituições financeiras incluirá o aumento do prazo de financiamento e a aplicação dos juros com base no sistema de juros simples e não compostos.

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

JUSTIFICATIVA

Com a crise econômica que toma conta do país, o setor imobiliário é um dos que mais sofre. Em 2015, o número de pessoas que tentaram desfazer um contrato de compra de imóvel subiu 20% em relação a 2014. Isso aconteceu, principalmente, porque muitos compradores perderam parte da renda e não conseguem mais arcar com os compromissos assumidos.

Nesse cenário, ganha destaque o aumento dos juros, muitas vezes de forma abusiva, tornando as parcelas do financiamento impagáveis. Apesar de praticado pelos bancos os juros compostos é, na maioria das vezes, o grande vilão dos financiamentos imobiliários.

A cobrança de juros sobre juros, conhecida também como anatocismo e capitalização de juros, continua ocorrendo nos contratos de crédito imobiliário. Conforme o artigo 4º da Lei n. 22.626/33, a Súmula 121/63 do Superior Tribunal Federal (STF) e a decisão de 2009, do ministro Luiz Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a sua aplicação é proibida. Mesmo aqueles que já quitaram as suas prestações têm o direito de pleitear na Justiça a devolução dos juros cobrados a mais no financiamento.

Segundo a Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências - AMSPA, em 2014, das 3.852 reclamações de mutuários referentes às construtoras e bancos, 4% estavam relacionadas à cobrança de juros abusivos. Já nos primeiros cinco meses de 2015, o número de queixas foi de 1.845. “O que acontece, muitas vezes, é o consumidor pagar o financiamento e o saldo devedor, ao invés de diminuir, aumenta ainda mais. Isso acontece porque é utilizado o sistema de amortização pela Tabela Price, ou seja, a sua forma de cálculo faz com que a dívida cresça em escala geométrica, com isso a dívida fica impagável.

O abuso dos bancos e construtoras praticados contra os mutuários de financiamento imobiliário tem sido reconhecido pelos tribunais que, cada vez mais, tem decidido a favor do devedor no que diz respeito a redução dos juros incidentes nas prestações em atraso. Vejamos alguns exemplos:

“ (...) É de ser declarada a nulidade da cláusula contratual que prevê a aplicação indevida da tabela *price* no tocante à correção do saldo devedor, vez que configurada a utilização de juros extorsivos de forma composta. Incidência das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor. II - As cláusulas abusivas de pleno direito devem ser anuladas, retroagindo os seus efeitos até a origem (*ex tunc*), para revisar todo o contrato, com o fim de manter o equilíbrio financeiro entre as partes contratantes. IV - Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca. Aplicação do art. 21 do Código de Processo Civil. V - Conhecimento e desprovimento do recurso (TJ-RN - Apelação Cível AC 10155 RN 2009.010155-0. Relator: Des. Amaury Moura. 3ª Câmara Cível Data de publicação: 21/01/2010)

“(...) A Súmula 297 do STJ pacificou o entendimento de que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras quando o contratante é o destinatário final do serviço e, portanto, enquadrado como consumidor. Diante de sua vulnerabilidade fática ou socioeconômica e à luz do art. 51, IV do CDC, é perfeitamente possível a revisão contratual, mitigando-se o princípio do ‘*pacta sunt servanda*’. É entendimento pacífico do STJ (REsp 973.827/RS) que a capitalização de juros com prazo inferior a anual é permitida nos contratos celebrados após 31.03.2000, data da publicação da MP nº 1.963-17/2000, atualmente em vigor como MP 2.170-01, desde que expressamente pactuada”. (TJ-PR - Apelação APL 13176731 PR 1317673-1. Data de publicação: 06/08/2015)

Não pretendemos interferir nas regras do sistema financeiro aplicada aos bancos, sabemos que, os juros compostos é a regra. No entanto, almejamos criar uma exceção aplicada apenas aos mutuários inadimplentes do financiamento imobiliário, com prestações não superiores ao valor do salário mínimo, que perderam o emprego e, por esta razão, não conseguem mais honrar seus compromissos.

Vale ressaltar que, o art. 192 da Constituição Federal dispõe que, “o sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o **desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade** (...)

Embora os bancos deixem de lucrar o desejável com a redução das taxas de juros incidentes nas prestações do financiamento imobiliário dos mutuários devedores, eles deixam de gastar com a enxurrada de demandas judiciais que surgirão para questionar as referidas taxas de juros.

O Projeto de lei que ora apresento visa estabelecer uma relação equilibrada entre os bancos e os mutuários, em especial, aqueles devedores que estão desempregados, em conformidade com os preceitos constitucionais.

Pela importância social do tema, peço o apoio dos meus pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das sessões, 12 de maio de 2016.

Deputado ROBERTO DE LUCENA (PV/SP)