



C0059760A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.264, DE 2016
(Do Sr. Roberto de Lucena)

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

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-737/1991.

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL
Art. 137, caput - RICD

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. 3^a 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*’. 3. 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)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO IV
DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL**

Art. 192. O sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, em todas as partes que o compõem, abrangendo as cooperativas de crédito, será regulado por leis complementares que disporão, inclusive, sobre a participação do capital estrangeiro nas instituições que o integram. (*Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)

- I - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- II - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- III - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
 - a) (*Revogada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
 - b) (*Revogada pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- IV - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- V - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- VI - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- VII - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
- VIII - (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
 - § 1º (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
 - § 2º (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)
 - § 3º (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 40, de 2003*)

**TÍTULO VIII
DA ORDEM SOCIAL
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÃO GERAL**

Art. 193. A ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais.

.....
.....

DECRETO N° 22.626, DE 7 DE ABRIL DE 1933
(Revogado pelo Decreto de 25/4/1991 e revigorado pelo Decreto de 29/11/1991)

Dispõe sobre os juros dos contratos e dá outras providências

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:
 Considerando que todas as legislações modernas adotam normas severas para regular, impedir e reprimir os excessos praticados pela usura;

Considerando que é de interesse superior da economia do país não tenha o capital remuneração exagerada impedindo o desenvolvimento das classes produtoras:

DECRETA:

Art. 1º É vedado, e será punido nos termos desta Lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Cod. Civil, art. n. 1.062) .

§ 1º *(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938)*

§ 2º *(Revogado pelo Decreto-Lei 182, de 5/1/1938)*

§ 3º A taxa de juros deve ser estipulada em escritura pública ou escrito particular, e não o sendo, entender-se-á que as partes acordaram nos juros de 6 % ao ano, a contar da data da propositura da respectiva ação ou do protesto cambial.

Art. 2º É vedado, a pretexto de comissão; receber taxas maiores do que as permitidas por esta lei.

Art. 3º As taxas de juros estabelecidas nesta Lei entrarão em vigor com a sua publicação e a partir desta data serão aplicáveis aos contratos existentes ou já ajuizados.

Art. 4º É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

Art. 5º Admite-se que pela mora dos juros contratados estes sejam elevados de 1 % e não mais.

.....
.....

SÚMULA 121 – STF

É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada.

LEI N° 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

*(Revogado pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015,
em vigor após decorrido 1 ano de sua publicação)*

Institui o Código de Processo Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

TÍTULO II DAS PARTES E DOS PROCURADORES

CAPÍTULO II DOS DEVERES DAS PARTES E DOS SEUS PROCURADORES

Seção III Das Despesas e das Multas

Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante decair de parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários.

Art. 22. O réu que, por não argüir na sua resposta fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, dilatar o julgamento da lide, será condenado nas custas a partir do saneamento do processo e perderá, ainda que vencedor na causa, o direito a haver do vencido honorários advocatícios. *(Artigo com redação dada pela Lei nº 5.925, de 1/10/1973)*

SÚMULA 297 - STJ

Compete ao juizo das execuções penais do estado a execução das penas impostas a sentenciados pela justiça federal, militar ou eleitoral, quando recolhidos a estabelecimentos sujeitos a administração estadual.

LEI N° 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO CONTRATUAL

Seção II Das Cláusulas Abusivas

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a eqüidade;

V - (VETADO);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

§ 2º A nulidade de uma cláusula contratual abusiva não invalida o contrato, exceto quando de sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes.

§ 3º (VETADO).

§ 4º É facultado a qualquer consumidor ou entidade que o represente requerer ao Ministério Público que ajuíze a competente ação para ser declarada a nulidade de cláusula contratual que contrarie o disposto neste código ou de qualquer forma não assegure o justo equilíbrio entre direitos e obrigações das partes.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 9.298, de 1/8/1996](#))

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

§ 3º (VETADO).

.....
.....

MEDIDA PROVISÓRIA N° 2.170-36, DE 23 DE AGOSTO DE 2001

Dispõe sobre a administração dos recursos de caixa do Tesouro Nacional, consolida e atualiza a legislação pertinente ao assunto e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º Os recursos financeiros de todas as fontes de receitas da União e de suas autarquias e fundações públicas, inclusive fundos por elas administrados, serão depositados e

movimentados exclusivamente por intermédio dos mecanismos da conta única do Tesouro Nacional, na forma regulamentada pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Nos casos em que características operacionais específicas não permitam a movimentação financeira pelo sistema de caixa único do Tesouro Nacional, os recursos poderão, excepcionalmente, a critério do Ministro de Estado da Fazenda, ser depositados no Banco do Brasil S.A. ou na Caixa Econômica Federal.

Art. 2º A partir de 1º de janeiro de 1999, os recursos dos fundos, das autarquias e das fundações públicas federais não poderão ser aplicados no mercado financeiro.

§ 1º O Ministro de Estado da Fazenda, em casos excepcionais, poderá autorizar as entidades a que se refere o *caput* deste artigo a efetuar aplicações no mercado financeiro, observado o disposto no parágrafo único do art. 1º.

§ 2º Às entidades a que se refere o art. 1º que possuem, em 15 de dezembro de 1998, autorização legislativa para realizar aplicações financeiras de suas disponibilidades é assegurada a remuneração de suas aplicações, que não poderá exceder à incidente sobre a conta única.

§ 3º Os recursos que se encontrarem aplicados no mercado financeiro em 31 de dezembro de 1998 deverão ser transferidos para a conta única do Tesouro Nacional no dia 4 de janeiro de 1999 ou, no caso de aplicação que exija o cumprimento de prazo para resgate ou para obtenção de rendimentos, na data do vencimento respectivo ou no dia imediatamente posterior ao do pagamento dos rendimentos.

§ 4º As autarquias e fundações públicas, os fundos por elas administrados, bem como os órgãos da Administração Pública Federal direta, poderão manter na conta única do Tesouro Nacional, em aplicações a prazo fixo, disponibilidades financeiras decorrentes de arrecadação de receitas próprias, na forma regulamentada pelo Ministério da Fazenda.

§ 5º Às aplicações a prazo fixo de que trata o § 4º será assegurada remuneração na forma do disposto no § 2º deste artigo, ficando vedados resgates antes do prazo estabelecido.

§ 6º Os recursos que no último dia de cada exercício permanecerem aplicados na forma do § 4º deste artigo poderão ser deduzidos do montante de que trata o inciso II do art. 1º da Lei nº 9.530, de 10 de dezembro de 1997.

Art. 3º Fica o Tesouro Nacional autorizado a antecipar recursos provenientes de quaisquer receitas para execução das despesas, até o limite das respectivas dotações orçamentárias, mediante utilização de disponibilidades de caixa.

§ 1º O disposto neste artigo não prejudicará a entrega das receitas vinculadas aos respectivos beneficiários.

§ 2º A comprovação de utilização das receitas vinculadas do Tesouro Nacional, nas finalidades para as quais foram instituídas, será demonstrada mediante relatório anual da execução da despesa orçamentária.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica às transferências constitucionais a que se refere o art. 159 da Constituição.

Art. 4º O disposto nesta Medida Provisória não se aplica aos recursos:

I - do Banco Central do Brasil;

II - de que trata o § 2º do art. 192 da Constituição.

Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.

Parágrafo único. Sempre que necessário ou quando solicitado pelo devedor, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, será feita pelo credor por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais.

Art. 5º-A Ficam as empresas públicas federais, exceto as instituições financeiras, autorizadas a aplicar os seus recursos financeiros na Conta Única do Tesouro Nacional (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 600, de 28/12/2012, convertida na Lei nº 12.833, de 20/6/2013)

Art. 6º Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.170-35, de 26 de julho de 2001.

Art. 7º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação e, ressalvado o disposto no art. 5º, produz efeitos a partir de 1º de janeiro de 1999.

Art. 8º Fica revogado o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

Brasília, 23 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Pedro Malan

FIM DO DOCUMENTO