



**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.

**APRECIÇÃO:**

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 composto 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*. 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 Nº 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 Nº 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 juízo 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 Nº 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 - subtraíam 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 equidade;

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 - infringjam 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 Nº 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

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------