

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

(Apenso os PLs nºs 5.779/09; 2.817/11 e 224/11)

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Comissão de Legislação Participativa

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA
JÚNIOR

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei, oriundo da Comissão de Legislação Participativa, que institui regras contratuais para financiamentos habitacionais, substituindo a atual regulamentação dos contratos habitacionais firmados pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Esse Projeto prevê aspectos relativos às finalidades sociais, vedando a capitalização de juros em periodicidade menor que a anual, prevendo os critérios para pagamento antecipado da dívida, atualização monetária do saldo devedor, prazo dos financiamentos habitacionais e taxa de juros de no máximo seis por cento ao ano para os financiamentos concedidos com recurso do FGTS, entre outros aspectos.

Trata ainda dos planos de reajustamento, da transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, da forma do registro dos contratos, no serviço de registro de imóveis competente, no prazo de quinze dias, da mudança de contratos para estes novos planos, das execuções pelo inadimplemento das obrigações pelo mutuário e das responsabilidade dos órgãos e integrantes do SNH.

A Comissão de Finanças e Tributação opinou pela não-implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e, no mérito, pela rejeição do Projeto.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano opinou pela rejeição do Projeto.

Por tratar de matéria conexa, encontram-se apensados os seguintes Projetos de Lei:

- 5.779, de 2009, que vedava a capitalização de juros nos contratos de financiamento habitacional.

- 2.817, de 2011, que dispõe sobre prazos e procedimentos na quitação de financiamento imobiliário.

- 224, de 2011, que revoga disposição da Lei nº 9.514, de 1997.

Compete-nos o pronunciamento quanto à constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e ao mérito das proposições.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

As proposições em apreço atendem aos pressupostos de constitucionalidade relativos à competência da União e à legitimidade de iniciativa, nos termos dos arts. 22 e 61 da CF, à exceção dos artigos que atribuem competências ao Poder Executivo, o que pode ser sanado por meio de emendas supressivas.

Não há reparos a fazer quanto à técnica legislativa. Na questão da técnica legislativa, o PL nº 7.497, de 2002, merece adequação à Lei Complementar nº 95/98, com as alterações da Lei Complementar nº 107/01, no

que tange ao uso da expressão “e dá outras providências”, o que também é corrigível por meio de emenda.

No que tange ao mérito, verifica-se que alguns enfoques concernentes ao Direito Civil, ao Direito Processual Civil e ao Direito Penal enquadram-se no âmbito de competência desta Comissão, em virtude do que passaremos a comentá-los.

Quanto às transferências das obrigações, o Projeto adequa-se ao sistema jurídico vigente, no que tange à cessão de direitos e à sub-rogação, diante do que as normas contidas na proposição encontram-se em consonância com os institutos de Direito Civil contemplados no nosso ordenamento.

Tanto credores quanto devedores podem transferir suas obrigações e direitos a terceiros, desde que obedecidas as regras contidas na legislação. Existem as cessões decorrentes da lei como aquelas viabilizadas pela vontade das partes. Desse modo, no que tange aos contratos firmados pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, a cessão também é cabível, sendo jurídicas as regras estabelecidas pelo Projeto quanto a essa matéria.

Outra questão de interesse desta Comissão diz respeito ao registro dos contratos em cartório. Visa o Projeto à simplificação dos processos e métodos pertinentes às respectivas transações, inclusive com economia de tempo e de emolumentos devidos aos cartórios.

Essa regra se mostra salutar, na medida em que facilita o registro dos contratos, impõe maior celeridade a essa atividade cartorial, com menos custos para os interessados.

No que tange à mudança do contrato para os planos regidos pela lei nova, o art. 66 estabelece um tipo de novação, ou seja, de substituição da dívida anterior por uma nova dívida, como decorrência da adoção de novas regras.

Há uma novação de dívida em que as partes são as mesmas e o objeto do contrato permanece inalterado. Apenas as cláusulas contratuais

sofreriam alterações, a fim de contemplar as novas regras vigentes. Tal solução também se coaduna com o instituto da novação previsto pelo Código Civil brasileiro, não havendo qualquer afronta ao sistema jurídico civil adotado no Brasil.

Por sua vez, as regras concernentes à execução garantem o cumprimento do que foi pactuado entre as partes e encontram-se ajustadas à disciplina estabelecida pelo Código de Processo Civil, garantindo-se, inclusive, a incidência do princípio do devido processo legal.

O Projeto tipifica a invasão ou ocupação, com o fim de esbulho possessório, de terreno ou unidade residencial construída ou em construção ou em processo de reabilitação, objeto de financiamento do SNH.

O objetivo é a proteção do patrimônio objeto de financiamento, garantindo-se o respeito ao direito de propriedade e garantindo-se a utilização desse bem para a finalidade social a que se destina.

Os arts. 86 e 87 do Projeto, entretanto, criam obrigações para o Poder Executivo, em dissonância com os arts. 61 e 84 da Constituição Federal, invadindo matéria de iniciativa exclusiva de outro Poder, diante do que se afigura inconstitucional. Da mesma forma, o §§ 1º e 2º do art. 2º e o art. 42, daí a apresentação de emenda para retirá-los do Projeto.

O PL nº 5.779/09 vedada a estipulação da capitalização de juros e quaisquer outras formas de anatocismo nos contratos de financiamento habitacional. Dispõe ainda que nos contratos em que a prestação mensal for inferior ao valor dos juros incidentes no período, a parcela não quitada será computada em conta separada, sobre a qual incidirá apenas a correção monetária, na forma estabelecida no contrato. A questão da capitalização de juros já se encontra regulamentada no PL nº 7.497/02 de forma adequada e abrangente.

O PL nº 2.817/11 prevê que, quitado o saldo devedor, ou a última prestação devida nos contratos com previsão de Fundo de Compensação de Variações Salariais, a instituição financeira emitirá notificação dessa circunstância para o Cartório de Registro de Imóveis

competente, a ser entregue ao adquirente do imóvel imediatamente após a quitação. Dispõe ainda que, providenciado o recolhimento dos emolumentos devidos ao Oficial do serviço notarial extrajudicial, com a finalidade de exclusão da inscrição de ônus junto ao registro do imóvel, o adquirente entregará o comprovante à instituição financeira, que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para proceder à baixa do contrato de financiamento em seu sistema. Essa questão da quitação do débito, com a liberação do devedor também está adequadamente tratada no PL nº 7.497/02.

O PL nº 224/11 busca impedir que bancos o direito de despejarem o inquilino, no prazo de 30 dias, nos casos em que o proprietário venha a se tornar inadimplente quanto ao contrato de financiamento do imóvel ainda na vigência do contrato de locação com prazo determinado.

Ocorre que, uma vez hipotecado o bem, a sua retomada não pode ser obstada em função de contrato de locação entre o devedor e o inquilino, sob pena de se esvaziar o instituto da garantia da dívida por meio da hipoteca. Restará ao inquilino a possibilidade de cobrar do locador perdas e danos em virtude do descumprimento do contrato.

Diante do exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa dos PL nºs 7.497/02, 5.779/09; 2.817/11 e 224/11, na forma das emendas em anexo, e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.497/02 e consequente rejeição dos de nºs 5.779/09; 2.817/11 e 224/11.

Sala da Comissão, em 13 de setembro de 2017.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Comissão de Legislação Participativa

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA
JÚNIOR

EMENDA N° 01

Retire-se da ementa do Projeto de Lei em epígrafe a expressão “e dá outras providências”.

Sala da Comissão, em 13 de setembro de 2017.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.497, DE 2002

Institui regras contratuais para os financiamentos habitacionais e dá outras providências.

Autor: Comissão de Legislação Participativa

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

EMENDA Nº 02

Retire-se do Projeto de Lei em epígrafe os §§ 1º e 2º do art. 2º bem como os arts. 42, 86 e 87, renumerando-se os demais.

Sala da Comissão, em 13 de setembro de 2017.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator