

PROJETO DE LEI Nº , DE 2020**(Do Sr. CAPITÃO WAGNER)**

Dispõe sobre a vedação de adoção dos procedimentos de Consolidação da Propriedade Imobiliária, nos contratos de financiamento imobiliário de que tratam as Leis nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), enquanto durarem os efeitos do Estado de Calamidade Pública, declarado pelo Decreto Legislativo nº 6, de 2020 decorrente da Pandemia do Coronavírus (Covid-19).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica vedada a adoção dos procedimentos relativos à consolidação da propriedade imobiliária, nos contratos de financiamento firmados sob garantia de alienação fiduciária de coisa imóvel, de que tratam as Leis nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), enquanto durarem os efeitos do Estado de Calamidade Pública, declarado pelo Decreto Legislativo nº 6, de 2020 decorrente da Pandemia do Coronavírus (Covid-19).

§1º Consideram-se como procedimentos vedados, para os efeitos do que disposto no caput deste artigo, o registro do débito junto ao oficial do registro de imóveis, a intimação do devedor fiduciante para satisfação da dívida, inclusive para devolução da subvenção concedida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a realização de leilões de imóveis objeto da alienação fiduciária em garantia, a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no registro de imóveis, mesmo nos casos em que ultrapassados os prazos de purgação da mora, e, ainda, qualquer medida de reintegração na posse do imóvel pelo credor fiduciário, seu cessionários ou sucessores, inclusive pelo adquirente do imóvel em leilão.

§2º Fica igualmente suspensa, para os efeitos do que disposto no caput deste artigo, a contagem dos prazos para purgação da mora e desocupação do imóvel, previstos nas Leis nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa Minha Vida).

Art. 2º Os valores das dívidas dos financiamentos imobiliários, que tratam as Leis nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), vencidas ou vincendas a partir da publicação desta Lei, poderão, para garantia da manutenção dos contratos e do direito à moradia, ser pagos pelos consumidores em até doze parcelas, sem incidência de juros, multas e despesas de cobrança, ou ser objeto de negociação, para pagamento do valor atualizado e consolidado da dívida, inclusive de forma parcelada e com a transferência para o final do fluxo do financiamento, a critério do consumidor, de modo que fique assegurado o integral pagamento do contrato e não importe em onerosidade excessiva aos devedores.

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

JUSTIFICAÇÃO

A Constituição Federal de 1998 estabelece expressamente em seus art. 6º e 7º, IV, o direito à moradia entre os direitos sociais fundamentais, vinculado diretamente aos princípios da dignidade da pessoa humana, da proteção à vida, da sua integridade física e do amparo social a todos os Brasileiros.

Entretanto, neste grave momento, em que toda a Sociedade Brasileira sofre de forma implacável os efeitos da Pandemia do Novo Coronavírus (Covid-19), a questão do direito à moradia é motivo de alarmante preocupação, uma vez que a diminuição da atividade econômica e a consequente ocorrência de demissões em massa ou mesmo de iniciativas voltadas a forte redução salarial dos trabalhadores, tornará impossível o pagamento das prestações dos financiamentos imobiliários pelos cidadãos.

Neste quadrante, várias iniciativas foram recentemente apresentadas neste Parlamento, no sentido de garantir o direito de moradia dos brasileiros, voltadas em sua grande parte a obter a suspensão temporária do pagamento das parcelas dos contratos de financiamento imobiliário, inclusive e especialmente daqueles contemplados no Programa Minha Casa Minha Vida, sem que haja a incidência de juros, multas e demais encargos, entre as quais se destacam os PLs nº 1.259/2020, da Dep. Perpétua Almeida (PCdoB/AC), nº 1.148/2020, do Dep. Pompeo de Mattos (PDT/RS), nº 795/2020, do Dep. Professor Israel Batista (PV/DF), nº 685/2020, do Dep. Hélder Salomão (PT/ES) e nº 758/2020, da Dep. Alice Portugal (PCdoB/BA).

Contudo, subiste questão enormemente preocupante, qual seja a dos contratos de financiamento imobiliário com parcelas em atraso e que foram firmados com alienação fiduciária em garantia, os quais estão sujeitos à adoção pelo credor fiduciário das providências relativas à consolidação da propriedade, que podem levar o imóvel a ser transferido para terceiros interessados ou ser incorporado definitivamente ao patrimônio do credor, muitas vezes inclusive sem a devolução ao devedor das parcelas já pagas pelo imóvel.

Na hipótese dos contratos firmados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a questão assume ainda maior gravidade, pois uma vez considerada antecipadamente vencida a dívida, por atraso superior a noventa dias no pagamento das parcelas, o devedor será intimado pelo Oficial do Registro de Imóveis para, em quinze dias, pagar não somente a integralidade da dívida, com todos os encargos contratuais e legais, mas também e promover a devolução da subvenção concedida ao entrar no Programa, devidamente corrigida.

O não pagamento, por sua vez, implicará, na forma dos parágrafos 1º e 2º do art. 7-C da Lei 11.977/2009 (Programa Minha Casa Minha Vida), a resolução do contrato, a averbação da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel e a obrigação de sua imediata restituição, sob pena de esbulho possessório e consequente ajuizamento de medidas voltadas à reintegração do imóvel.

Vê-se, portanto, que a manutenção dos procedimentos relativos à Consolidação da Propriedade dos Contratos de Financiamento Imobiliário, firmados sob alienação fiduciária em garantia, levará, neste momento de grave crise sanitária e financeira, à efetiva perda da moradia por grande parcela dos cidadãos em pouquíssimo espaço de tempo, posto que não terão como efetuar o pagamento destas dívidas já existentes.

Assim, a presente proposição, ao passo em que se soma às louváveis iniciativas já existentes para a suspensão temporária do pagamento das parcelas dos contratos de financiamento imobiliários, busca trazer uma solução viável para uma questão de enorme gravidade, especialmente nos contratos firmados sob alienação fiduciária em garantia e do Programa Minha Casa Minha Vida, considerando, acima de tudo e de qualquer questão, que este não é o momento para deixar mais cidadãos brasileiros sem direito à moradia e sem teto, afrontando a sua dignidade e lançando-os à toda sorte de riscos à sua saúde e integridade física. .

Por fim, evitar temporariamente a aplicação dos ritos e procedimentos voltados consolidação da propriedade em financiamentos imobiliários, acima de garantir a própria manutenção dos contratos por mais algum tempo, poderá propiciar um cenário melhor à quitação dos débitos, e significa, enfim, a prevalência constitucional do direito à moradia àqueles cidadãos que já se encontram em situação de dificuldade financeira e correndo o efetivo risco de perder os seus imóveis, por meio de uma medida de caráter excepcional, da maior importância social e humanitária neste grave momento enfrentado por toda a Sociedade Brasileira.

Diante disso, pedimos o apoio dos nobres Pares para que a iniciativa possa ser aprovada e incorporada ao arcabouço legal brasileiro com a brevidade necessária.

Sala das Sessões, em 03 de abril de 2020.

Deputado CAPITÃO WAGNER