

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 1.018, DE 2020

Apensados: PL nº 1.259/2020, PL nº 1.271/2020, PL nº 1.343/2020, PL nº 1.353/2020, PL nº 1.401/2020, PL nº 1.481/2020, PL nº 1.625/2020, PL nº 1.874/2020, PL nº 2.470/2020; PL nº 2.902/2020, PL nº 3.091/2020, PL nº 4.653/2020, PL nº 764/2021 e PL nº 980/2021

Suspender a cobrança dos pagamentos em contratos particulares vigentes

Autores: Deputados ALENCAR SANTANA
BRAGA E OUTROS

Relator: Deputado OTTO ALENCAR FILHO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.018, de 2020, de autoria dos Deputados Alencar Santana Braga e outros, busca suspender a cobrança dos pagamentos em contratos particulares celebrados até a data da publicação da Lei decorrente dessa proposição. A proposição exemplifica os contratos abrangidos pelo projeto, especificando “*aluguéis, financiamentos, empréstimos, cheque especial e cartão de crédito, inclusive ajustes firmados entre empresas*”.

Ademais, o projeto prorroga os vencimentos das prestações ou faturas para o prazo de 30 dias após a revogação da situação de calamidade pública decretada em nível nacional por força da pandemia de Covid-19, mencionando que tal determinação será aplicável “*assim sucessivamente para as parcelas subsequentes*”.

A proposição ainda dispõe que suas disposições não impedirão a fruição dos pagamentos devidos por acordo entre as partes, e que a suspensão de cobrança prevista não se aplica a compras em cartão de crédito



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>

* CD218209102100*

ou à utilização de cheque especial em datas posteriores à publicação da Lei decorrente desta proposição, a qual entrará em vigor na data de sua publicação.

À proposição principal foram apensados quatorze projetos de lei.

O Projeto de Lei nº 1.259, de 2020, de autoria da Deputada Perpétua Almeida, suspende pelo prazo de três meses a cobrança de empréstimos consignados, financiamentos habitacionais e de veículos concedidos a pessoas físicas. Propõe que o prazo de suspensão possa ser prorrogado quantas vezes se fizer necessário enquanto vigorarem as medidas emergenciais para enfrentamento da pandemia decorrente da Covid-19. Busca estipular ainda que as parcelas suspensas possam ser cobradas com ampliação do número de parcelas a vencer do contrato, sem aumento no valor da parcela, cobrança de juros ou outros encargos.

O Projeto de Lei nº 1.271, de 2020, de autoria da Deputada Perpétua Almeida e outros, dispõe que ficam suspensos os pagamentos das amortizações de empréstimos contratados junto aos bancos públicos derivados de todas as linhas de crédito ofertadas a pessoas físicas, incluído financiamentos imobiliários, e ofertadas a micro, pequenas e médias empresas. Os pagamentos das prestações ficarão suspensos enquanto perdurar o estado de calamidade estabelecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 2020, e os valores diferidos serão acrescidos em prestações ao final do contrato, sem cobrança de juros ou mora.

O Projeto de Lei nº 1.343, de 2020, de autoria do Deputado João H. Campos, suspensas as cobranças sobre os serviços públicos concedidos e não-concedidos de fornecimento de energia elétrica, saneamento básico, gás canalizado, telefonia fixa e telefonia móvel enquanto perdurar o estado de calamidade reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 2020. Da mesma maneira, enquanto durar o período de calamidade pública de que trata o referido Decreto, os valores de aluguel estipulados em contratos de locação de imóveis rurais ou urbanos contraídos por pessoas isentas de Imposto de Renda ou com renda per capita inferior a dois salários mínimos serão



* CD218209102100*

submetidos a reequilíbrio econômico-financeiro, efetivado mediante desconto de 30% no valor nominal da parcela mensal devida a título de aluguel. Ademais, dispõe que ficam suspensos os pagamentos dos empréstimos bancários já contraídos até 20 de março de 2020, pelo Sistema Financeiro da Habitação, para aquisição da primeira moradia, nos termos de ato a ser editado pelo Banco Central do Brasil, enquanto perdurar o estado de calamidade reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6, de 2020.

O Projeto de Lei nº 1.353, de 2020, de autoria do Deputado Chiquinho Brazão, busca estabelecer que ficam suspensas: (i) por 180 dias as exigências de autenticação de documentos e de reconhecimento de firma em cartório; (ii) por 90 dias o pagamento das prestações das operações de crédito consignado, penhor e crédito direto ao consumidor contraídas com instituições financeiras oficiais; (iii) por 90 dias o pagamento das prestações do Programa Minha Casa, Minha Vida; (iv) por 180 dias o pagamento das prestações das operações de crédito contratadas com instituições financeiras oficiais pelas microempresas e empresas de pequeno porte. A proposição ainda estabelece que, nas suspensões do pagamento de prestações, será acrescido o período de suspensão ao prazo da operação.

O Projeto de Lei nº 1.401, de 2020, de autoria do Deputado Marx Beltrão, busca estabelecer a suspensão da cobrança de parcelas oriundas de contratos de empréstimo ou financiamento bancários contratados por pessoas físicas ou jurídicas prejudicadas pelas medidas sanitárias adotadas para o enfrentamento da emergência de saúde pública decorrente da pandemia provocada pela Covid-19. Conforme o projeto, considera-se prejudicada a pessoa física ou jurídica que comprovar ter tido prejuízos econômicos com a vigência das referidas medidas, sendo que a comprovação será mediante simples declaração, no caso de pessoas físicas, quando se tratar de profissional autônomo, desempregado, agricultor familiar ou que tenha tido seu contrato de trabalho reduzido ou suspenso nos trinta dias anteriores à solicitação e, no caso de pessoas jurídicas, quando se tratar de microempreendedor individual, produtor rural, ou pessoa jurídica optante pelo simples nacional.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>

* CD218209102100*

O Projeto de Lei nº 1.481, de 2020, de autoria do Deputado Marcon, busca dispor que os financiamentos imobiliários de que trata a Lei nº 9.514, de 1997, e os financiamentos concedidos no âmbito do Projeto Minha Casa, Minha Vida, diante do decreto de emergência sanitária ou calamidade pública local ou nacional terão suas parcelas suspensas pelo período de 180 dias, sendo prorrogados por igual período, não podendo ser cobrados juros e mora por atraso de pagamento sobre as parcelas suspensas, sendo mantidas as demais condições contratuais anteriormente convencionadas. O projeto busca ainda estipular que ficam suspensas as cobranças de empréstimos pessoais e de empréstimos consignados pelo período de 180 dias, sendo essa determinação aplicável a todas as instituições bancárias públicas e privadas, havendo, para os empréstimos suspensos, prorrogação por igual período, mantidas as demais condições dos contratos.

O Projeto de Lei nº 1.625, de 2020, de autoria do Deputado Dagoberto Nogueiro, dispõe que fica suspensa e inexigível a cobrança de pagamento de prestações relativas a qualquer tipo de contrato de mútuo, empréstimo ou financiamento bancário de qualquer modalidade concedido à pessoa natural ou jurídica, enquanto perdurar a vigência do Decreto Legislativo nº 6, de 2020, que decretou estado de calamidade pública no País. Estabelece que as instituições financeiras concedentes dessas operações de crédito postergarão o vencimento das prestações vencidas e vincendas, compreendidas no período de 20 de março de 2020, inclusive, até 31 de dezembro de 2020, mantendo as condições originalmente previstas em contratos quanto aos encargos previstos e incidentes nas respectivas operações. A quantidade de prestações suspensas será acrescida após o vencimento da última prestação do respectivo contrato, respeitando-se o intervalo de 30 dias entre as prestações postergadas. Se a data de vencimento do contrato de mútuo, empréstimo ou financiamento ocorrer antes de 31 de dezembro de 2020, essa data passará a ser a de seu novo vencimento. Por fim, estabelece que O Conselho Monetário Nacional, na esfera de suas atribuições legais, regulamentará o disposto nesta lei.

O Projeto de Lei nº 1.874, de 2020, de autoria dos Deputados Fernanda Melchionna e outros, suspende por 4 meses, a partir da publicação



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>

CD218209102100*

do Decreto Legislativo nº 6, de 2020, o pagamento de contratos de empréstimos e de contratos de financiamento que as pessoas físicas possuam com as instituições financeiras, muito embora, por expressa manifestação dessas pessoas, possa haver a continuidade do pagamento desses contratos. Ademais, a proposição também suspende, nessas mesmas condições, os pagamentos os contratos de empréstimos e de contratos de financiamento contraídos por microempreendedores individuais e por microempresas e empresas de pequeno porte, desde que se comprometam a não demitir o trabalhador até seis meses após o fim da suspensão, e que quaisquer alterações nos contratos de trabalho somente ocorrerão mediante acordo coletivo com os sindicatos das categorias representativas dos empregados. A suspensão desses contratos não importará a cobrança de multa, juros ou correção monetária, e o prazo remanescente não será inferior a três anos, sendo que, durante o período de suspensão, fica suspensa a incidência de juros sobre o saldo devedor e vedada a inscrição do nome do devedor em função da suspensão desses pagamentos. Ademais, excepcionalmente, enquanto vigente o estado de calamidade pública, as taxas de juros de novos contratos de empréstimos de até vinte mil reais ficam limitadas a 0,5% ao mês nas operações de cheque especial, rotativo do cartão de crédito e crédito consignado, e as taxas de juros de contratos entre os agentes previstos na proposição nas operações de capital de giro de até 30 mil reais estarão limitadas a 3,75% ao ano.

O Projeto de Lei nº 2.470, de 2020, de autoria do Deputado Luis Miranda, suspende, durante a vigência do Decreto Legislativo nº 6, de 2020, a cobrança de prestações de financiamento bancário para compra de bens duráveis por pessoas naturais. Durante o período de suspensão, as prestações não poderão sofrer qualquer tipo de reajuste, cobrança de juros, multas ou encargos de qualquer natureza. Os prazos de financiamento serão automaticamente prorrogados pelo mesmo prazo que durar a suspensão do pagamento, o qual será retomado no mês ao término do Decreto Legislativo nº 6, de 2020.

O Projeto de Lei nº 2.902, de 2020, de autoria da Deputada Rosana Valle, busca dispor que, pelo prazo de 120 dias ou durante o período



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>

CD218209102100*

de calamidade pública de que trata a Lei nº 13.979, de 2020, fica suspenso aos trabalhadores portuários avulsos e trabalhadores movimentadores avulsos de que tratam, respectivamente, as Leis nº 12.815, de 2013, e nº 12.023, de 2009, o pagamento de parcelas referentes a financiamentos imobiliário, habitacional regulamentado pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, do “Fundo de Financiamento Estudantil – FIES”, para aquisição de material de construção através do “Programa Cartão Reforma”, de empréstimo pessoa e de “contributo de veículos”. Ademais, busca estabelecer que, ao término do estado de emergência de que trata a Lei nº 13.979, de 2020, as instituições financeiras deverão oferecer condições facilitadas para o pagamento das parcelas vencidas durante o período de suspensão, assegurado o parcelamento do valor em atraso em no mínimo doze meses ou mediante a dilação do contrato em igual número de parcelas não honradas durante o período de calamidade. As instituições credoras, dentre outras medidas, deverão se abster de inscrever o nome dos trabalhadores avulsos beneficiados em cadastros de inadimplentes. O projeto ainda dispõe que o prazo de suspensão poderá ser prorrogado, quantas vezes se fizer necessário, enquanto porventura forem prorrogadas pelo Executivo as medidas emergenciais de exceção destinadas ao enfrentamento da pandemia da Covid-19.

O Projeto de Lei nº 3.091, de 2020, de autoria do Deputado Jesus Sérgio, busca estabelecer que o consumidor faz jus à repactuação de prestações relativas a contrato de mútuo, empréstimo ou financiamento bancário de qualquer modalidade, vencidas ou vincendas no período compreendido entre 20 de março de 2020 a 31 de dezembro de 2020. Essa repactuação deve prever, a critério do contratante, prazo mínimo de carência de 180 dias, assegurando-se, no tocante aos encargos incidentes nas referidas operações de crédito, condições iguais ou mais favoráveis que as originalmente contratadas. O benefício previsto fica limitado a débitos que, somados, não ultrapassem montante equivalente a 50 salários mínimos, sendo que sua concessão fica condicionada à efetiva comprovação, pelo contratante, de situação de comprometimento de renda que impossibilite o adimplemento pontual das operações que pretende repactuar. Por fim, dispõe que o Conselho



* CD218209102100*

Monetário Nacional, no âmbito das suas atribuições legais, regulamentará o disposto na Lei decorrente desta proposição.

O Projeto de Lei nº 4.653, de 2020, de autoria da Deputada Dra. Soraya Manato, busca estabelecer que as pessoas naturais, os microempreendedores individuais e as micro e pequenas empresas terão o direito de solicitar a suspensão temporária do pagamento de prestações e financiamentos bancários enquanto durar o estado de calamidade pública em decorrência da Covid19, reconhecido por meio do Decreto Legislativo nº 6, de 2020. Os pagamentos das prestações suspensas passarão a ser cobradas normalmente após o cancelamento do estado de calamidade pública, e o prazo dos contratos ficará automaticamente prorrogado pelo mesmo número de parcelas suspensas. Ademais, fica proibida a incidência de juros, multas, taxas ou quaisquer outros valores que majorem o valor devido em decorrência dessa suspensão. disposta no caput deste artigo. Por fim, dispõe que o Conselho Monetário Nacional, no âmbito das suas atribuições legais, regulamentará o disposto na Lei decorrente desta proposição.

O Projeto de Lei nº 764, de 2021, de autoria do Deputado Delegado Marcelo Freitas, busca estabelecer que os contratos firmados por pessoas jurídicas de direito privado junto a rede bancária até o dia 28 de fevereiro de 2021 poderão ser prorrogados pelo dobro do prazo inicialmente estabelecido, nas mesmas condições pactuadas. A prorrogação será “horizontalizada” e obrigatória após manifestação formal de uma das partes e envolverá parcelas vencidas e vincendas, e o prazo para a manifestação será de até 60 dias da publicação da Lei decorrente desta proposição. Por fim, dispõe que fica permitida à rede bancária somente atualização monetária dos valores devidos de acordo com os índices do contrato, sendo vedada a repactuação de juros e termos avençados.

O Projeto de Lei nº 980, de 2021, de autoria do Deputado Capitão Wagner, busca estabelecer que as instituições financeiras oficiais (sendo exemplificadas o Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Banco do Nordeste do Brasil – BNB “CrediAmigo”, Banco da Amazônia - BASA e BNDES - Microcrédito) ficam obrigadas, quando solicitado pelos clientes pessoas naturais e jurídicas, a conceder a suspensão temporária, por até 120 dias, do



pagamento das parcelas dos empréstimos e financiamentos dos contratos dos programas de microcrédito produtivo e orientado, enquanto durarem os efeitos da emergência de saúde pública decorrente da pandemia de Covid-19. Em face dessa suspensão, ficam vedadas, pelas instituições financeiras oficiais concedentes desses contratos, a rescisão unilateral, a declaração de vencimento antecipado da dívida e a inscrição em bancos de dados de cadastros de crédito, por inadimplemento das parcelas e prestações mensais dos contratos, desde que não superior a 120 dias. As referidas vedações e suspensão de pagamento abrangem as parcelas vencidas ou vincendas a partir da publicação da Lei decorrente desta proposição, desde que igualmente respeitado o período máximo de até 120 dias. Os valores das dívidas que são objeto da suspensão de pagamento poderão ser pagos em até 6 parcelas, sem incidência de juros, multas, taxas bancárias 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 das prestações objeto da suspensão para o final do fluxo do financiamento, de modo que fique assegurado o integral pagamento do contrato.

A proposição principal, que tramita em regime de prioridade, está sujeita a apreciação conclusiva e foi distribuída a esta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços; à Comissão de Finanças e Tributação; e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Todas essas Comissões se manifestarão quanto ao mérito da proposição.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Colegiado.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O presente Projeto de Lei nº 1.018, de 2020, busca suspender a cobrança de pagamentos em contratos particulares celebrados até a data da publicação da Lei decorrente dessa proposição. A proposição exemplifica os contratos abrangidos pelo projeto, especificando “*aluguéis, financiamentos,*

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>



CD218209102100*

empréstimos, cheque especial e cartão de crédito, inclusive ajustes firmados entre empresas”.

Ademais, a proposição pretende estabelecer que os pagamentos voltarão a ocorrer após 30 dias da revogação da situação de calamidade pública decorrente da pandemia de Covid-19, sendo o prazo das prestações vincendas igualmente prorrogados após essa revogação.

Todavia, o projeto ressalva que, no período de suspensão, poderão ser efetuados pagamentos a partir de acordo entre as partes. Por outro lado, a suspensão não se aplicará a compras em cartão de crédito ou à utilização de cheque especial em datas posteriores à publicação da Lei decorrente desta proposição.

À proposição principal foram apensados quatorze projetos de lei, os quais foram sucintamente descritos no relatório aqui apresentado. Ainda que apresentem diversas variações e peculiaridades, o tema central das proposições apensadas é a suspensão temporária de pagamentos em decorrência da situação de emergência sanitária que atravessamos, sendo vedada a incidência de multas ou inscrições dos devedores em bancos de dados de inadimplentes durante o período de suspensão.

Acerca das proposições, compreendemos as motivações que levaram à apresentação das proposições ora em análise, uma vez que, com a pandemia decorrente da Covid-19, as pessoas e as empresas vêm enfrentando significativas dificuldades de toda ordem.

Acerca do mérito da matéria, consideramos que as proposições, em sua essência, objetivam modificar regras de contratos já celebrados. Essas modificações ocorreriam essencialmente na forma de suspensões de pagamento, prorrogações de prazo de pagamento e alterações em taxas de juros, dentre outras possibilidades. Trata-se de mudança de regras que seriam promovidas à revelia de, ao menos, uma das partes do contrato, ou mesmo de ambas as partes do negócio celebrado.

Todavia, contratos já celebrados constituem **ato jurídico perfeito**, protegido pelo art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, que



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>

CD218209102100*

determina, dentre outros direitos e garantia fundamentais, que “*a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada*”.

Assim, entendemos ser inconstitucional estabelecer, por meio de lei, que as condições de contratos já firmados sejam automaticamente alteradas, ainda que essas alterações se refiram apenas a prorrogações de prazos de carência e de prazos de operação.

Da mesma forma, também incorreria no mesmo vício eventual lei que estabelecesse que a instituição financeira, mediante requerimento do tomador, estivesse obrigada a conceder as prorrogações ora mencionadas.

Esta não é, contudo, apenas uma consideração jurídica. O motivo é que o respeito aos contratos é questão basilar para a existência de um ambiente econômico que incentive investimentos e negócios, fundamentais para o desenvolvimento econômico de longo prazo.

Ainda que fosse desconsiderada a crucial questão do respeito aos contratos, somos da opinião que, sob o atual prisma econômico, é importante buscar promover, em um ambiente de acentuada crise, condições para que os pagamentos sejam honrados, ainda que mediante auxílios emergenciais ou programas governamentais de concessão de crédito ou de flexibilização temporária de pagamentos junto ao governo, por exemplo.

Todavia, não é essa a abordagem das presentes proposições, que buscam viabilizar formas para que os contratos celebrados possam ser inadimplidos sem que, dessa inadimplência, resulte a incidência de multas ou juros de mora. Parece-nos ser essa uma abordagem inadequada.

A inadequação decorre, dentre vários outros aspectos, inclusive do fato de que **devedores** também são, eles próprios, **credores** de terceiros, **e vice-versa**. Assim, se de um lado ele poderá deixar de efetuar um pagamento em decorrência da proposição que ora se pretende aprovar, também poderá deixar de receber pagamentos importantes que julgava receber.



Ora, a proposição principal possibilita, por exemplo, que sejam suspensos, dentre outras dívidas, os pagamentos de aluguéis. Por vezes, esses mesmos aluguéis podem ser fonte indispensável de renda dos proprietários desses imóveis que, em consequência, deixariam, por sua vez, de pagar não apenas suas dívidas de cartão de crédito e de cheque especial, mas também de *quaisquer* contratos particulares que tenham celebrado – aspecto que também é expressamente possibilitado, temporariamente, pela proposição principal.

Um dos projetos apensados propõe que, caso se trate de contrato de aluguel cujo locatário seja pessoa isenta de imposto de renda ou com renda per capita inferior a dois salários mínimos, o valor do aluguel seria temporariamente reduzido em 30%, **independentemente** de o locatário ter ou não condições de pagar integralmente o referido aluguel. Ou seja, seria medida aplicada ainda que o locatário tenha condições de honrar o contrato celebrado.

Todavia, o próprio locador pode ser pessoa aposentada, que obtenha renda inferior a dois salário mínimos, e que, além de estar sujeito a eventos imponderáveis como desocupação de imóvel ou inadimplências, pode simplesmente não ter condições de sofrer uma redução automática dessa monta em seus rendimentos, que podem também estar direcionados a itens essenciais, como medicamentos. Assim, seria um passo para que esse locador também não tenha condições de pagar suas contas.

Parece-nos, assim, que estaria sendo conferido incentivo para um círculo vicioso de inadimplências que se autoalimentaria, desorganizando e prejudicando substancialmente a economia do País.

Havendo, porventura, a impossibilidade de pagamentos, as partes devem discutir a questão, negociando, em comum acordo, eventuais reduções temporárias de pagamentos, bem como eventuais compensações futuras para esses descontos transitórios. Caso o locador tenha condições, poderá considerar preferível flexibilizar o pagamento, do que correr o risco de perder a renda daquele imóvel.



* C D 2 1 8 2 0 9 1 0 2 1 0 0 *

Ademais, cumpre ressaltar que recentemente nesta Casa foi aprovado o Projeto de Lei 827 de 2020, que suspende as ordens de remoção e despejo concedidas entre março de 2020 e dezembro de 2021, exceto aquelas já concluídas.

Evidentemente, aos tomadores de operações de crédito junto ao Sistema Financeiro Nacional pode parecer uma medida amplamente positiva a suspensão de pagamentos de parcelas e a prorrogação dos prazos de vencimento de contratos. Poderia até mesmo ser ponderado que as instituições bancárias, em especial, teriam amplas condições de suportar essa intervenção em contratos.

Ademais, ainda que esses tomadores de operações de crédito possam ser beneficiados nesse momento por uma imposição, por meio de lei, de suspensão de pagamentos, futuros contratantes dessas mesmas operações podem vir a ser prejudicados pela elevação das taxas de juros praticadas em face da maior incerteza quanto a manutenção ou não das regras contratuais, o que poderia, inclusive, vir a prejudicar o desenvolvimento futuro do mercado de crédito no País.

Evidentemente, as partes podem renegociar contratos livremente celebrados. As instituições financeiras e os tomadores das operações de crédito já podem, em regra, repactuar as condições do contrato, inclusive estabelecendo novos períodos de carência.

Caso a instituição financeira se recuse a negociar, o tomador pode utilizar a prerrogativa da portabilidade de operações de crédito, de maneira a buscar a pactuação de novo período de carência junto a outra instituição financeira.

Todavia, trata-se de renegociação que deve ser promovida de comum acordo entre as partes, e não imposta por meio de uma lei – que, a propósito, seria constitucional, em nosso entendimento.

A exceção quanto à possibilidade de renegociação de contratos seria referente a programas emergenciais de crédito cujas condições foram estipuladas em Lei – como é o caso, por exemplo, do Pronampe. Nessa hipótese, as partes podem não ter autorização para negociar prorrogações ou



* CD218209102100

suspensões de pagamento de parcelas, ainda que em comum acordo, pois esse tipo de previsão deve constar da Lei que criou o programa emergencial. Todavia, ao menos no caso do Pronampe, já há diversos projetos de lei que buscam estabelecer às partes a suspensão do pagamento de parcelas, como o Projeto de Lei nº 125, de 2021, e seus diversos projetos de lei a ele apensados.

Também seria exceção a suspensão dos pagamentos das operações de crédito consignado, os quais são regidos por Lei. Todavia, recentemente foi sancionada a Lei nº 14.131, de 30 de março de 2021, que, dentre outros aspectos, facultada a concessão de carência, por até 120 dias, para novas operações de crédito consignado, bem como para as que tenham sido firmadas antes da entrada em vigor da referida Lei.

Pode-se ainda mencionar que, dentre os projetos apensados, há propostas de suspensão de parcelas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (Projetos de Lei nº 1.353, de 2020; nº 1.481, de 2020; e 2.902, de 2020). No que se refere a esse Programa, todas os segmentos, à exceção do segmento 1, têm como agente operador a Caixa Econômica Federal, que inclusive já adotou medidas para a pausa de pagamentos para os segmentos sob sua gestão e também para os demais contratos de financiamento imobiliário, mediante comum acordo entre as partes. Assim, as partes já podem pactuar essa suspensão.

A esse respeito, a Caixa Econômica Federal destaca que a decisão de pausar pagamentos beneficiou, somente no crédito habitacional, e apenas até abril de 2020, mais de 1,8 milhão de clientes que solicitaram essa pausa. A Caixa destaca que concedeu, ainda, pausa de até 3 meses no pagamento de parcelas de outras linhas de crédito. Menciona o alongamento do prazo de amortização de contratos, bem como a concessão de uma carência de até três prestações para contratos novos e renovações, com o objetivo de facilitar o acesso ao crédito e reduzir os efeitos da pandemia sobre o poder de consumo das famílias. Com relação às medidas de apoio à habitação, além de aumentar prazos de carência, estipular pausas de pagamento e de renegociar contratos em atraso, para as construtoras e incorporadoras a Caixa também possibilitou a pausa ou o pagamento parcial de



* CD218209102100

até três prestações, com a inclusão ou prorrogação de carência por até 180 dias, para projetos com obras concluídas e em fase de amortização.¹

Com efeito, pode-se mencionar, ainda, que a Resolução nº 4.676, de 2018, do Conselho Monetário Nacional dispõe que, observadas as condições essenciais que estipula, as operações de financiamento imobiliário, inclusive no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (apesar de suas especificidades), podem ser livremente pactuadas pelas partes, não havendo vedação à instituição de períodos de carência ou pausas de pagamento de prestações.²

Com relação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, resta mencionar a exceção, no que se refere à estipulação de prazos de carência, quanto ao segmento 1 do Programa, o qual não é gerido pela Caixa Econômica Federal. Nesse caso, a previsão de suspensão deve ser efetuada por meio de Lei. Todavia, já foi aprovada, nesta Câmara dos Deputados, o Projeto de Lei nº 795, de 2020, que trata dessa suspensão, e que está em apreciação no Senado Federal, onde tramita com essa mesma numeração.

Na tramitação do referido PL nº 795, de 2020, no Senado Federal, foi recentemente enviado, em 29 de abril de 2021, o Ofício nº 7/CAE/SF³ ao Exmo. Sr. Ministro da Economia, com solicitação de análise da compatibilidade e do atendimento às normas orçamentárias e financeiras da matéria, uma vez que a proposição prevê a recomposição do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Essa recomposição é necessária uma vez que a Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida envolve, dentre outros, operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, cujo patrimônio deve ser, assim, reposto pelo Tesouro Nacional durante o período de suspensão de pagamentos. Assim, trata-se de questão que está

¹ Ver, por exemplo, as informações constantes do relatório de administração da Caixa Econômica Federal do 1º trimestre de 2020, disponível em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/caixa-demonstrativo-financeiro/Relatorio_da_Administracao_1T20.pdf>. Acesso em: mai.2021.

² Disponível em:

<<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o&numero=4676>>. Acesso em: mai.2021.

³ Disponível em:

<<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8961457&ts=1619743776961&disposition=inline>>. Acesso em: mai.2021.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>



* C D 2 1 8 2 0 9 1 0 2 1 0 0

sendo tratada em outra proposição em estágio mais avançado de tramitação, e que se encontra já na Casa revisora.

Assim, em face de todo o exposto, e cientes da nobre intenção dos parlamentares que apresentaram as proposições em análise, consideramos que as propostas objetivam uma intervenção em contratos privados que, ao invés de ensejar o adimplemento desses contratos, traz uma sinalização na direção oposta, flexibilizando pagamentos devidos, medida que, além de não propiciar a retomada da economia, pode vir a desorganizá-la, resultando em prejuízos econômicos e sociais à população.

Consideramos que as medidas voltadas a aliviar as dificuldades da população devem buscar evitar a ocorrência de uma generalizada inadimplência, especialmente em meio a um período de crise. Trata-se de medidas que poderiam, por exemplo, estar relacionadas a auxílios emergenciais de renda para os segmentos da população que deles necessitem, da abertura de novas operações de crédito, da expansão da atuação de fundos garantidores públicos que possam, por meio de compartilhamento de riscos, garantir parcialmente o *adimplemento* de operações de crédito para que as pessoas e as empresas possam ter acesso a crédito, dentre outras medidas que *viabilizem* o adimplemento das obrigações.

Assim, em que pesem as nobres intenções dos parlamentares, **manifestamo-nos pela rejeição do Projeto de Lei nº 1.018, de 2020, e pela rejeição dos apensados, Projetos de Lei n°s 1.259/2020, 1.271/2020, 1.343/2020, 1.353/2020, 1.401/2020, 1.481/2020, 1.625/2020, 1.874/2020, 2.470/2020; 2.902/2020, 3.091/2020, 4.653/2020, 764/2021 e 980/2021.**

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2021.

Deputado OTTO ALENCAR FILHO
Relator



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Otto Alencar Filho
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218209102100>

* C D 2 1 8 2 0 9 1 0 2 1 0 0 *