

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 2.918, DE 2004

“Dispensa da execução por dívidas os imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências.”

**Autor:** Deputado CARLOS NADER

**Relator:** Deputado RUBINELLI

### I - RELATÓRIO

De acordo com o projeto de lei em epígrafe, os imóveis financiados pelo sistema financeiro da habitação ficam isentos de execução por dívidas, à exceção dos inadimplementos das obrigações contratuais relativas ao próprio financiamento.

A isenção estende-se aos imóveis financiados por associações de classe, caixas de previdência, fundos beneficentes e assemelhados, desde que congreguem trabalhadores de uma mesma empresa ou grupo empresarial e não tenham finalidade lucrativa.

O disposto na lei projetada aplicar-se-ia aos casos *sub judice*.

Nos termos da inclusa justificção, “o sistema financeiro da habitação foi instituído com a finalidade de propiciar a ‘casa própria’ a todos os brasileiros. Compete ao poder público legislar tendo em vista o interesse social e a paz pública, sabido que a posse da moradia própria é fator de tranqüilidade e valorização da família.”

A Comissão de Finanças e Tributação concluiu pela não implicação da matéria com aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento sobre a adequação financeira e orçamentária. No mérito, votou pela aprovação do projeto de lei em tela.

Cuida-se de apreciação conclusiva das comissões. Nesta, escoado o prazo regimental, não sobrevieram emendas.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

A proposição em tela atende ao pressuposto formal de constitucionalidade, na medida em que é competência da União e atribuição do Congresso Nacional legislar sobre política de crédito (no âmbito da qual se insere o sistema financeiro da habitação) e sobre direito processual (impenhorabilidade), nos termos do art. 22, I e VII, da Constituição Federal, sendo legítima a iniciativa parlamentar e adequada a elaboração de lei ordinária.

A análise da juridicidade confunde-se com a de mérito.

A técnica legislativa é inadequada, pois carece, a lei projetada, de artigo inaugural com o seu objeto, e há cláusula de revogação genérica, tudo em descompasso com a lei complementar que rege a matéria – LC 95/98.

Passa-se a apreciar o mérito.

O sistema financeiro da habitação – SFH – é um sistema criado para facilitar e promover o financiamento da construção e da aquisição da casa própria.

O Banco Central do Brasil sucedeu ao BNH - Banco Nacional da Habitação, tornando-se o fiscalizador das atividades do sistema.

Integram o SFH, na qualidade de agentes financeiros, os Bancos Múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as Caixas Econômicas, as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Associações de Poupança e Empréstimos,

as Companhias de Habitação, as fundações habitacionais, os institutos de previdência, as Companhias Hipotecárias, as Carteiras Hipotecárias dos clubes militares, os montepios estaduais e municipais e as entidades e fundações de previdência privada.

Não há impedimento de natureza normativa a que qualquer instituição financeira conceda financiamentos à aquisição de casa própria; todavia, no caso de instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), há obrigatoriedade de aplicação em financiamentos habitacionais dos recursos captados em depósitos de poupança.

Normalmente, os imóveis financiados pelo SFH são do tipo residencial. Porém, existe a possibilidade de financiamentos para aquisição de terreno, construção e imóvel comercial.

Desde 24.6.98, não existe mais qualquer limitação de natureza normativa ao número de imóveis financiados pelo SFH que uma pessoa pode ter.

Feitas estas considerações iniciais, temos que ou o mutuário adquire um imóvel pelo SFH, o qual passa a ser, então, seu único imóvel residencial, ou pode adquirir mais de um imóvel pelo mesmo sistema.

Na primeira hipótese – o mutuário adquire somente um imóvel, a incidência da lei ora projetada seria despicienda, haja vista que a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, já é prevista pela Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, inclusive com a exceção a que alude o projeto de lei, a qual é trazida pelo art. 3º, II, do mencionado diploma legal:

*“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:*

*II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”*

Ainda que se trate de devedor solteiro, incide a Lei nº 8.009/90, conforme já entendeu o Superior Tribunal de Justiça – STJ:

**"PROCESSUAL – EXECUÇÃO –  
IMPENHORABILIDADE – IMÓVEL - RESIDÊNCIA –  
DEVEDOR SOLTEIRO E SOLITÁRIO – LEI 8.009/90.**

- A interpretação teleológica do Art. 1º, da Lei 8.009/90, revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia. Se assim ocorre, não faz sentido proteger quem vive em grupo e abandonar o indivíduo que sofre o mais doloroso dos sentimentos: a solidão.

- É impenhorável, por efeito do preceito contido no Art. 1º da Lei 8.009/90, o imóvel em que reside, sozinho, o devedor celibatário."(EREsp 182.223-SP, Corte Especial, DJ de 07/04/2003).

É pacífico, por outro lado, que as normas da Lei 8.009 se aplicam, inclusive, na hipótese de imóvel financiado pelo SFH. Veja-se, a respeito, a seguinte decisão do mesmo STJ:

***"SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. Casa própria. Hipoteca. Efeito sobre o mutuário. Bem de família. Embargos de terceiro.***

- A Lei nº 8.009/90 impede a execução de imóvel adquirido pelo mutuário, no SFH, destinado à moradia da família, estando o bem imune à hipoteca instituída pela construtora em favor do financiador. Recurso conhecido e provido." (RESP 171421 / SP ; RECURSO ESPECIAL 1998/0026215-6)

Por essas razões, na hipótese de o mutuário adquirir somente um imóvel pelo SFH, este já estará acobertado pela impenhorabilidade, com as ressalvas legais (dentre as quais, a prevista pelo projeto de lei). A proposição, nesse particular, não somente não deveria prosperar, quanto ao mérito, como poderia ser considerada injurídica, por não inovar no ordenamento pátrio.

Na outra hipótese, qual seja, a de mais de um imóvel adquirido pelo mutuário junto ao SFH, e somente para argumentar, dado que não é a hipótese imaginada pelo ilustre Autor, a proposição seria inconstitucional. Do ponto de vista do credor, significaria limitação insustentável ao princípio geral de que o patrimônio do devedor responde por suas dívidas, princípio este excepcionalmente quebrado pela impenhorabilidade do bem de família, em

função de interesses sociais maiores. Do ponto de vista do devedor, significaria indevida restrição ao seu direito de oferecer bens como garantia de dívidas.

Por derradeiro, mas não menos importante, deve-se registrar que a desaprovação do *caput* do art. 1º do projeto acarreta a do seu pretendido parágrafo primeiro.

Em face do exposto, o voto é pela constitucionalidade, injuridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL nº 2.918, de 2004.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2005.

Deputado RUBINELLI  
Relator