

**PROJETO DE LEI Nº      , DE 2009**  
**(Do Sr. Alfredo Kaefer)**

Veda a capitalização de juros nos contratos de financiamento habitacional.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** É vedada a estipulação da capitalização de juros e quaisquer outras formas de anatocismo nos contratos de financiamento habitacional.

Parágrafo único. 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.

**Art. 2º** São revogados o inciso III do art. 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e os arts. 15-A e 15-B da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, introduzidos pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

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

## **JUSTIFICAÇÃO**

O presente projeto de lei destina-se a vedar, com toda a clareza, a estipulação do anatocismo, ou juros compostos, nos contratos de financiamento habitacional. Apesar de condenada de forma recorrente pela

justiça brasileira, em suas diversas instâncias, com base no Decreto nº 22.626, de 7 de abril de 1933, que “dispõe sobre os juros nos contratos e dá outras providências” (Lei de Usura), a estipulação de juros compostos nos contratos de financiamento de moradias tem sido prática contumaz das instituições financeiras que operam nos diversos sistemas de financiamento da casa própria.

Tendo em vista que as sentenças judiciais beneficiam unicamente quem pleiteia, achamos necessário estabelecer a norma na lei, para estender a todos que contratarem financiamentos habitacionais o direito consagrado pela jurisprudência pátria. Entre outros benefícios, teremos a segurança contratual dessa espécie de mútuo e o alívio do Poder Judiciário, que não mais será onerado por demandas de revisão de juros e encargos de financiamentos habitacionais em razão da cobrança de juros sobre juros.

Ademais, introduzimos dispositivo que esclarece sobre a forma de tratamento a ser dada à parcela não amortizada dos financiamentos habitacionais quando houver amortização negativa, isto é, quanto a prestação mensal, estabelecida com base na variação salarial ou outra forma, não for suficiente para o pagamento integral dos juros do período. Para sua redação, tomamos por base decisão do Superior Tribunal de Justiça, Resp 1069774, que determina que a parcela de juros não amortizada seja computada em conta separada para que não haja a incidência de juros sobre juros.

Ante o exposto, vimos solicitar o apoio dos nobres Pares para aprovação e aperfeiçoamento do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em                    de                    de 2009.

Deputado ALFREDO KAEFER