

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

**PROJETO DE LEI Nº 5.995, DE 2009
(Do Sr. Antônio Bulhões)**

Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, Código de Defesa do Consumidor, para estender o direito de arrependimento ao consumidor que adquiere produtos ou serviços, ou contrata o fornecimento deles, dentro do estabelecimento comercial.

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº 5.995, DE 2009

Inclua-se o parágrafo 3º ao art. 49 da Lei nº 8.078/90, alterada pelo art. 1º do Substitutivo ao PL 5.995 de 2009, renumerando-se os demais:

Art.1º

.....

§ 3º. As disposições deste artigo não se aplicam aos contratos de financiamento imobiliário vinculados ao Sistema Financeiro da Habilitação ou ao Sistema de Financiamento Imobiliário.

JUSTIFICAÇÃO

Inquestionável a aplicação do chamado Código de Defesa do Consumidor assim como os respectivos benefícios aos mutuários tomadores de crédito nas operações praticadas por instituições financeiras. Igualmente inquestionável é a proteção que deve ser dada aos consumidores quando expostos a estímulos de consumo, nem sempre acompanhados da necessária informação e orientação. Daí plenamente justificável o exercício ao direito de arrependimento que o art. 49 da Lei nº 8.078/90 visa preservar.

Não obstante, ainda que submetidas aos princípios gerais de proteção aos consumidores, as operações de financiamento imobiliário ainda são objeto de normas especiais destinadas a resguardar os tomadores de crédito diante do alcance as obrigações contratuais assumidas. Isto pelo fato de que tais operações têm características e formalização complexas, envolvendo atos jurídicos e partes contratantes distintas, mas que são reunidas em um único instrumento contratual, resultando daí as dificuldades e efeitos nefastos decorrentes de um eventual arrependimento expressado pelo consumidor logo após a contratação.

Tanto assim é que um contrato de financiamento imobiliário concedido por instituição financeira está atrelado a um contrato de compra e venda do imóvel que, por sua vez, é dado em garantia do financiamento que viabilizou o pagamento ao respectivo vendedor. Juntamente com o contrato de financiamento, em caráter acessório, celebra-se um contrato de seguro destinado a proteger a integridade do imóvel dado em garantia bem como resguardar os beneficiários quanto aos riscos de morte ou invalidez permanente do mutuário responsável pelo pagamento da dívida. E, ainda, em razão dos atos jurídicos praticados, resulta o desembolso dos valores relativos aos emolumentos cartorários e do recolhimento do imposto de transmissão devido.

Em razão de um eventual arrependimento do adquirente mutuário, o restabelecimento das partes contratantes à situação prévia ao contrato firmado importará na celebração e formalização de novos instrumentos contratuais complexos, pois a compra e venda definitiva feita junto ao vendedor do imóvel e a instituição da garantia junto à instituição financiadora envolvem novas manifestações de vontade das partes envolvidas, não podendo tudo ocorrer a partir unicamente da vontade do adquirente arrependido.

Por outro lado, a necessária proteção legal aos tomadores de financiamento habitacional é assegurada previamente à celebração de tais contratos através de vários dispositivos, como os constantes do art. 75 da Lei nº 11.977 de 07.07.2009 e na regulamentação editada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 3.517 de 06.12.2007), que asseguram a liberdade de contratação de planos de reajustamento com os sistemas de amortização, cujos efeitos financeiros devem ser documentados pelas instituições financeiras através de planilhas de cálculo que devem evidenciar, de modo claro e preciso, compondo um conjunto de

informações sobre a evolução do contrato em razão dos reajustamentos aplicados e das amortizações efetuadas. Ainda são as instituições financeiras obrigadas a informar ao devedor o chamado Custo Efetivo Total (CET) da operação, indicando os encargos financeiros incidentes.

Esse conjunto de medidas de proteção da relação de consumo que se estabelece na concessão dos financiamentos imobiliários assegura plena informação ao tomador do crédito quando vincula uma aquisição imobiliária a uma operação de crédito destinada a viabilizar o pagamento do preço do imóvel. Permite-lhe obter total informação e celebrar com segurança o negócio imobiliário, uma vez que um eventual arrependimento não venha a ser inviabilizado a partir da complexidade dos atos jurídicos praticados e da concordância nem sempre assegurada junto ao vendedor do imóvel.

Assim, por ser objeto de legislação e regulamentos especiais que protegem os tomadores de crédito, justifica-se a exclusão das operações de financiamento imobiliário da regra geral do direito ao arrependimento que estabelece o dispositivo que se pretende alterar.

Sala das Sessões, 23 de março de 2011.

Deputado LAÉRCIO OLIVEIRA
PR-SE