



Rua Martim de Carvalho, 671, pilotis, sala 1, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30190-094 · Tel/Fax:
(31) 3337-8846
www.abmh.com.br/abmh@abmh.com.br

À Comissão de Assuntos Econômicos na pessoa do i. Senador Romero Jucá

Ref.: Projeto de Lei Senado nº 308/2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS MUTUÁRIOS DA HABITAÇÃO – ABMH, entidade civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº 03.701.995/0001-06, com sede na Rua Martim de Carvalho, nº 671, pilotis, Sala 1, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30190-094, por intermédio de seu Diretor Presidente¹, vem respeitosamente perante Vossas Senhorias, expor o que se segue:

Desde sua criação a ABMH vem defendendo os direitos de mutuários e consumidores dos quais se enquadram os adquirentes de imóveis, agindo com o máximo de presteza e cautela para buscar o respeito aos interesses desses cidadãos que são reconhecidamente vulneráveis na relação contratual.

Carregamos no artigo 3º de nosso Estatuto Social o múnus – mas no seu melhor sentido – de defender os direitos individuais e coletivos de mutuário de financiamento habitacional, promissário-comprador de imóveis, titular de contrato de consórcio, titular de contrato de arrendamento, ou consumidor, que tenha sido ou esteja na iminência de ser lesado, através de mandados de segurança, ações populares, *habeas data*, ações civis públicas, ações diretas de constitucionalidade, ações declaratórias de constitucionalidade, ações de argüição de descumprimento de preceito fundamental e qualquer outra que for necessária, e assim sempre fizemos com muita responsabilidade.

Chegou a nosso conhecimento que tramita perante o Senado Projeto de Lei nº 308/2017 de autoria da i. Senadora Vanessa Grazziotin que visa acrescentar os parágrafos 1º e 4º ao artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, nos seguintes termos:

¹ Vinícius Henrique de Almeida Costa, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/MG sob o nº 137.415, com endereço profissional localizado na Rua Martim de Carvalho, nº 671, pilotis, sala 1, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, CEP 30190-094.



Art. 53 (omissis)

§ 1º – É devida a devolução imediata de 80% das parcelas pagas pelo mutuário que se tornar inadimplente no curso da vigência contratual de mútuo com obrigações, alienação fiduciária em garantia, dentro ou fora do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), devidamente corrigidas pelos índices oficiais do governo, constituindo crime a sua retenção dolosa passível de reparações em âmbito cível, criminal e administrativo.

(...)

§ 4º - É devida a devolução de 75% das parcelas pagas pelo devedor que der causa à extinção do contrato de financiamento bens móveis, logo após sua retomada pelo agente financiador, constituindo crime a sua retenção dolosa passível de reparações em âmbito cível, criminal e administrativo.

Encaminhado à Comissão de Transparência, Governança, Fiscalização e Controle e Defesa do Consumidor fora proferido ainda no mês de junho do corrente ano parecer favorável à aprovação do projeto nos seguintes termos:

Quanto ao mérito da proposição, somos favoráveis à sua aprovação, já que garante mais direitos ao consumidor.

O consumidor que se torna inadimplente em contratos de financiamento de bens móveis ou imóveis tem grande dificuldade em obter prontamente a devolução de percentual dos valores pagos ao fornecedor dos bens. Muitas vezes nos contratos são previstos percentuais muito baixos na devolução dos valores pagos no caso de inadimplemento do devedor, situação que provoca o enriquecimento do agente financiador em detrimento do empobrecimento do consumidor.

Entendemos que o percentual de vinte por cento de retenção dos valores pagos pelo consumidor é suficiente para cobrir as despesas do fornecedor com publicidade e com a possibilidade de venda do bem para outro consumidor. O consumidor inadimplente passa a ter assim o direito à devolução de oitenta por cento dos valores pagos no caso da aquisição de bens móveis ou imóveis.

Atualmente referido projeto encontra-se na Comissão de Assuntos Econômicos na relatoria do i. Senador Romero Jucá.

Pois bem, gostaríamos de ressaltar primeiramente a importância de referido projeto de lei na vida dos brasileiros. Como se sabe, a aquisição da casa própria é o sonho de qualquer brasileiro, e infelizmente, a grande maioria da população somente consegue acesso ao primeiro imóvel ou a um novo imóvel através de financiamento habitacional concedido pelas instituições financeiras.

O contrato de financiamento nada mais é que um contrato de mútuo financeiro com garantia real (alienação fiduciária). Mútuo é empréstimo de coisa móvel fungível, onde o mutuante é quem empresta e mutuário é quem pega emprestado e se compromete a devolver a coisa.

No caso do financiamento habitacional – Sistema Financeiro da Habitação e Sistema de Financiamento Imobiliário – os contratos de mútuo são regidos, principalmente,



pela Lei 9.514/97 que estipula algumas regras do financiamento e ainda institui como garantia a alienação fiduciária de bem imóvel.

Ninguém entra em uma relação contratual pensando em quebrar o contrato no seu começo ou meio, contudo, vivemos um período conturbado no país em que a confiança do brasileiro está cada vez mais baixa e isso influencia diretamente na economia e no desemprego. Prova disso é a taxa de desemprego do país que chegou ao patamar de 12,4% e atinge 13 milhões de pessoas².

Para esses casos em que infelizmente o contrato não será adimplido, atualmente a Lei 9.514/97 determina que o credor pode executar o contrato de forma extrajudicial, levando o imóvel a leilão para pagamento da dívida. No primeiro leilão o imóvel vai pelo valor de avaliação, e no segundo pelo valor da dívida. Ainda em referido diploma legal, existe a possibilidade de o mutuário dar o imóvel como forma de pagamento da dívida, desde que o credor fiduciário concorde:

Art. 26. (omissis)

(...)

§ 8o O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.

Ainda sob a óptica legal, temos que o Código de Defesa do Consumidor no caput do próprio artigo 53 determina que *nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.*

A partir do momento em que o contrato é omissivo quanto à devolução das parcelas pagas pelo mutuário e a lei permite que o credor pegue o imóvel como forma de pagamento da dívida, temos clara ofensa ao artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor e locupletamento indevido do mutuante que fica com o imóvel e as parcelas pagas pelo adquirente. Lembrando que o imóvel, em todos os casos, terá valor de mercado muito maior que a dívida do mutuário.

Portanto, nada mais justo que haja retorno de parte do capital investido pelo mutuário no negócio, já que o banco se beneficiou com os juros aplicados no empréstimo – que por sinal são bem elevados – e com o produto da arrematação, ou até mesmo com a própria adjudicação do imóvel.

A título ilustrativo, somente nos 3 (três) trimestres do presente ano em Minas Gerais foram a leilão mais de 1.000 imóveis exclusivamente pela Caixa Econômica Federal. Como se vê, o nível de inadimplência é consideravelmente alto!

² <https://g1.globo.com/economia/concursos-e-emprego/noticia/2018/07/31/desemprego-fica-em-124-em-junho-e-atinge-13-milhoes-de-pessoas-diz-ibge.ghtml>



Para que o mutuário deixe de pagar o financiamento da casa própria, Vossa Excelência pode ter certeza que outras dívidas também estão inadimplidas. Caso o mutuário tenha direito a restituição de parte das parcelas que pagou, obviamente se concede a ele a oportunidade de liquidar suas dívidas ou então de investir este dinheiro em outro negócio e com isso volta a movimentar a economia do país. Não tendo direito a restituição, terá de morar às custas de outrem, deixará de pagar suas dívidas, e não poderá investir no mercado novamente. Economicamente falando, para o país, é importante que o capital retorne ao mutuário para que ele possa girar novamente.

Além disso, se o direito à moradia for reconhecido como um direito constitucional, insculpido no caput do art. 6º da Constituição Federal³, retornando parte do valor pago o mutuário poderá reutilizar o mesmo na aquisição de um novo imóvel de menor valor, ou então no pagamento mensal de uma locação sabendo que tem a tranquilidade temporária para se reorganizar financeiramente.

É de suma importância que o assunto proposto no Projeto de Lei 308/2017 seja amplamente debatido e divulgado perante a sociedade, pois trata-se de matéria que atingirá milhões de brasileiros com impacto direto na economia do país. Por isso é que pedimos a Vossa Senhoria que promova a realização de audiência pública para discussão do assunto, ouvindo a sociedade e entidades relacionadas à defesa dos mutuários e das instituições financeiras.

Lado outro, espera-se que o projeto seja também devidamente aprovado, pois representa verdadeira resolução a uma lacuna legislativa existente no Código de Defesa do Consumidor, e por trazer maior igualdade a relação existente entre mutuário e instituição financeira.

Certos da compreensão de Vossa Excelência, agradeçemos todo e qualquer esforço feito bem como nos colocamos à inteira disposição para auxílio na construção e desenvolvimento de referido projeto de lei.

Belo Horizonte, 10 de setembro de 2018.



Vinícius Henrique de Almeida Costa
OAB/MG 137.415

³Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015)

