

PARECER Nº , DE 2016

Da COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE, DEFESA DO CONSUMIDOR E FISCALIZAÇÃO E CONTROLE, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 19, de 2014, do Senador Jorge Afonso Argello, que *acrescenta o art. 39-A à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", e o art. 62-A à Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que "institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências" a fim de regular a validade das certidões exigidas para a concessão de financiamento imobiliário.*

Relator: Senador **ATAÍDES OLIVEIRA**

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 19, de 2014, de autoria do Senador Jorge Afonso Argello, contém três artigos. O primeiro acrescenta o seguinte artigo à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências:

Art. 39-A. As certidões exigidas pelos operadores do Sistema Financeiro Imobiliário terão sua validade estendida até a concretização do negócio jurídico para o qual se destinam.



SF/16808.81877-00

O segundo acrescenta artigo à Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH) e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências:

Art. 62-A. As certidões exigidas pelos operadores do Sistema Financeira da Habitação terão sua validade estendida até a concretização do negócio jurídico para o qual se destinam.

O objetivo das alterações é simplesmente regular a validade das certidões exigidas para a concessão de financiamento imobiliário tanto nos financiamentos celebrados no âmbito do SFI como nos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), propondo que sua validade seja estendida até a concretização da venda.

Em sua justificação, o autor argumenta que não raro a pretensão a financiamento imobiliário torna-se um verdadeiro tormento, tendo em vista a incontável quantidade de documentos exigidos, dentre os quais diversas certidões que possuem, muitas delas, prazo de validade relativamente exíguo, de maneira que, enquanto o pretendente ao financiamento está providenciando as últimas certidões, as primeiras começam a ter o seu prazo de validade vencido.

O PLS foi inicialmente encaminhado à Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), em decisão terminativa, onde recebeu relatórios apresentados pelos Senadores Cyro Miranda e Antonio Carlos Valadares com duas emendas.

Contudo, os relatórios apresentados e as respectivas emendas não foram votados, em razão de requerimento para manifestação desta Comissão. Após, o PLS voltará à CAE, para apreciação em decisão terminativa.

Até o presente momento não foram apresentadas outras emendas.

II – ANÁLISE

Estamos de acordo com os relatórios apresentados, mas não votados, na CAE.

Assim, no que se refere à constitucionalidade da proposição, observa-se que a União é competente para legislar a respeito de direito civil, direito comercial, política de crédito e registros públicos, a teor do art. 22, I, VII e XXV, da Constituição (CF).

Nos termos do art. 99, incisos I e III, do Regimento Interno do Senado Federal, cabe a esta Comissão de Assuntos Econômicos opinar sobre aspecto econômico e financeiro de qualquer matéria que lhe seja submetida por despacho do Presidente, inclusive sobre problemas econômicos do País e política de crédito, onde se insere o projeto ora sob exame.

Quanto à espécie normativa a ser utilizada, verifica-se que a escolha por um projeto de lei ordinária revela-se correta, pois a matéria não está reservada pela CF à lei complementar.

No que concerne à juridicidade, a proposição se afigura irretocável, porquanto: i) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; ii) a matéria nela vertida inova o ordenamento jurídico; iii) possui o atributo da generalidade; iv) se afigura dotada de potencial coercitividade; e v) se revela compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio.

A matéria veiculada não é de iniciativa privativa do Presidente da República (art. 61, § 1º, da CF) nem está no rol das competências exclusivas do Congresso Nacional ou de qualquer de suas Casas, expresso nos arts. 49, 51 e 52 da CF.

Não há ressalvas a fazer no tocante à técnica legislativa empregada.

Vejamos o mérito.

As certidões exigidas pelos operadores de ambos os sistemas de financiamento habitacional podem variar em função do tipo do imóvel, se residencial ou comercial, de sua localidade, se situado em área urbana ou rural, da qualificação do vendedor ou do comprador, se pessoa física ou jurídica, dentre as quais podemos destacar o seguinte:

1. Certidões relativas ao imóvel objeto da transação:

- 1.1. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com negativa de ônus, alienações, ações reais e reipersecutórias, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis ao qual pertence o imóvel objeto do financiamento (validade: 30 dias);
- 1.2. certidão negativa de débito de IPTU/TLP, emitida pela secretaria de fazenda do município ou distrito onde se localiza o imóvel (validade: 30 dias);
- 1.3. certidão negativa de débito condominial, emitida pelo Condomínio (validade: expressa na certidão).

2. Certidões exigidas do vendedor e do comprador do imóvel:

2.1. Pessoa Física:

- 2.1.1. certidão dos distribuidores forenses referentes a ações cíveis e criminais (validade: 30 dias);
- 2.1.2. certidão de distribuição relativa a ações trabalhistas (validade: 30 dias);
- 2.1.3. certidão conjunta da Receita Federal e dívida ativa da União, emitida pela Secretaria de Receita Federal/PGFN (validade: 180 dias);
- 2.1.4. certidão da Justiça Federal (validade: 90 dias);
- 2.1.5. certidão conjunta emitida pela SRF/PGFN – exigida somente para produtor rural (validade: data expressa na declaração).

2.2. Certidões exigidas da Pessoa Jurídica:

- 2.2.1. certidão de débitos previdenciários (INSS) (validade: 180 dias);
- 2.2.2. certidão conjunta da Receita Federal e dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal/PGFN (validade: 180 dias);
- 2.2.3. certificado de regularidade fiscal do FGTS (validade: 30 dias);
- 2.2.4. certidão dos distribuidores forenses referente a ações cíveis e criminais (validade: 30 dias);

2.2.5. certidão da Justiça Federal (validade: 90 dias);

2.2.6. certidão simplificada da Junta Comercial (validade: 30 dias).

Como se pode observar, os prazos de validade das certidões variam de 30 a 180 dias, sendo que o prazo de efetivação da operação, que vai desde a apresentação da documentação para análise e aprovação de crédito até o registro da escritura, varia de 60 a 120 dias, podendo chegar a 240 dias, dependendo do tipo de exigência feita pela instituição financeira ou pelos cartórios envolvidos, a depender da documentação apresentada pelo interessado.

Contudo, estabelecer que as certidões terão validade até que o negócio seja concretizado – o que pode levar meses ou até anos, dependendo da situação – descaracteriza totalmente as razões pelas quais as certidões são necessárias. Cabe ao interessado que queira obter o financiamento apresentar a documentação de forma regular.

A exigência das certidões tem uma razão: conceder segurança jurídica ao financiamento imobiliário. Como sabemos, quanto maior o risco, maior a taxa de juros demandada pelos agentes financeiros. Ao estabelecer regras que reduzem os riscos, estamos não só protegendo a solidez do sistema financeiro, mas também agindo para evitar que os juros sejam ainda mais altos do que já são.

Como observamos, o prazo mínimo das certidões exigidas é de trinta dias. Esse prazo é exíguo. Estamos totalmente de acordo com o autor nesse aspecto, bem como verificamos, na prática, que esse prazo tem dificultado a vida das pessoas que lutam para realizar o sonho da casa própria.

Como, então, conciliar a necessidade de segurança jurídica – essencial para manter a taxa de juros em patamares minimamente aceitáveis – com a necessidade prática de facilitar a obtenção de financiamento habitacional?

Entendemos que não é adequado estabelecer a validade das certidões por tempo indeterminado, sob pena de aniquilar a segurança

jurídica. Por outro lado, não é possível manter o prazo exíguo atual de trinta dias.

Assim, a solução mais adequada é estabelecer que, para fins de financiamento habitacional regido pelas regras do SFH ou do SFI, o tempo de validade das certidões será de cento e vinte dias, contados a partir da data de expedição, salvo se norma específica (lei em sentido estrito ou ato normativo) estabelecer prazo superior. Para tanto apresentamos emenda ao final. Desse modo estaremos protegendo a segurança jurídica e viabilizando, na prática, a obtenção de financiamentos habitacionais.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei do Senado nº 19, de 2014, com as seguintes emendas:

EMENDA Nº – CMA

Dê-se ao proposto art. 39-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 1º do PLS nº 19, de 2014, a seguinte redação:

“**Art. 39-A.** As certidões exigidas pelos operadores do Sistema de Financiamento Imobiliário serão válidas, para fins de obtenção de financiamento imobiliário pelas regras desta Lei, pelo prazo de cento e vinte dias, a contar da data de expedição de cada certidão, salvo se norma específica previr prazo de validade maior.”

EMENDA Nº – CMA

Dê-se ao proposto art. 62-A da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, na forma do art. 2º do PLS nº 19, de 2014, a seguinte redação:

“**Art. 62-A.** As certidões exigidas pelos operadores do Sistema Financeiro da Habitação serão válidas, para fins de obtenção de financiamento imobiliário pelas regras desta Lei, pelo prazo de cento e vinte dias, a contar da data da expedição de cada certidão, salvo se norma específica previr prazo de validade maior.”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/16808.81877-00