



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 221, DE 2007

Modifica a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a fim de limitar as operações de arrendamento imobiliário ao ex-proprietário e ao ocupante de imóvel arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O § 2º do art. 38 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 38.**.....
.....

§ 2º O arrendamento de que trata este artigo poderá ser contratado com o ex-proprietário ou com o ocupante a qualquer título, com base no valor de mercado do bem, atestado em laudo de avaliação passado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária.

.....(NR)”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os artigos 38 a 42 da Lei 10.150/2000 tratam do Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra de imóveis arrematados, adjudicados ou recebidos por instituições financeiras em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais concedidos.

O § 1º do art. 38 define o Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra como a operação em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestações pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção de compra no final do prazo contratado.

O § 2º do mesmo artigo estabelece que o arrendamento poderá ser contratado com o ex-proprietário, com o ocupante a qualquer título ou com terceiros, com base no valor de mercado do bem, atestado em laudo de avaliação passado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária.

O presente projeto propõe a alteração do § 2º do art. 38 para eliminar a possibilidade de o agente financeiro realizar a operação de arrendamento com terceiros, ficando limitada apenas ao ex-proprietário ou ao ocupante do imóvel a qualquer título, como forma de proteger o interesse de milhares de famílias que, sem condições de negociação com a instituição financeira, se vê totalmente desamparada ao perder todo o seu investimento e, também, o sonho da casa própria.

Dante do exposto, do alcance e da relevância da proposta, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, 3 de maio de 2007.

Senadora SERGIO SHHESSARENKO

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI N° 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000.

Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º.....

Art. 38. Ficam as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário autorizadas a promover Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos.

§ 1º Entende-se por Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra a operação em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestações pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção de compra no final do prazo contratado.

§ 2º O arrendamento de que trata este artigo poderá ser contratado com o ex-proprietário, com o ocupante a qualquer título ou com terceiros, com base no valor de mercado do bem, atestado em laudo de avaliação passado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária.

Art. 39. Os contratos de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra conterão, necessariamente, cláusulas dispostas sobre o seguinte:

I - descrição do imóvel arrendado com todas as características que permitam a sua perfeita identificação;

II - prazos do arrendamento especial e do exercício da opção de compra;

III - direito de opção de compra, o preço de compra ou o critério para a fixação desse valor;

IV - valor da prestação mensal do arrendamento, bem assim critérios e periodicidade para sua atualização;

V - valor das despesas e dos encargos adicionais incidentes;

VI - direito da arrendadora, por si ou por prepostos formalmente autorizados, de proceder vistorias periódicas no imóvel arrendado, bem como de exigir do arrendatário, no prazo que lhe for fixado, a adoção de providências destinadas à preservação da integridade do bem;

VII - obrigações e responsabilidades do arrendatário e as sanções decorrentes do descumprimento do contrato de arrendamento;

VIII - hipóteses de rescisão contratual;

IX - previsão de não devolução dos valores pagos nos casos de rescisão contratual ou de desistência do arrendatário.

Parágrafo único. Os contratos celebrados no âmbito do programa de arrendamento imobiliário especial com opção de compra, incluindo os de dação em pagamento de imóveis destinados ao arrendamento, serão formalizados por instrumento particular com força de escritura pública.

Art. 40. A falta de pagamento de três parcelas mensais constitui o arrendatário em mora de pleno direito, configurando o esbulho possessório que autoriza o arrendador a promover a reintegração de posse.

Art. 41. Aplicam-se ao Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra, no que couber, as disposições referentes ao arrendamento mercantil e ao Programa de Arrendamento Residencial.

Art. 42. O Conselho Monetário Nacional, o Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito de suas respectivas competências, poderão baixar as normas necessárias à implementação do disposto nesta Lei a respeito das operações de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra.

Art. 43.

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 4/5/2007.