

## PARECER Nº           , DE 2010

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o PLS nº 221, de 2007, de autoria da Senadora Serys Slhessarenko, que *“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”*.

RELATORA: Senadora **LÚCIA VÂNIA**

### I – RELATÓRIO

Submete-se a exame desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 221, de 2010, de autoria da Senadora Serys Slhessarenko, que tem por objetivo modificar 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”.

Na justificção que acompanha o projeto em apreço, diz-se que a alteração ora pretendida do § 2º do art. 38 da Lei 10.150, de 2000, objetiva 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 negociar com a instituição financeira credora, ficam totalmente desamparadas ao perder todos os seus investimentos e, assim, ver desvanecer o sonho da casa própria.

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

### II – ANÁLISE

O PLS nº 221, de 2007, não apresenta vícios de **regimentalidade**, notadamente em razão dos termos do art. 101, incisos I e II, alínea *d*, do Regimento Interno do Senado Federal, em que se confere competência à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania para opinar sobre a constitucionalidade e juridicidade dos temas que lhe são submetidos, bem como, no mérito, sobre direito civil.

A proposição em apreço é dotada de **constitucionalidade**, o que se infere, especialmente, do art. 22, inciso I, que dá competência à União para legislar sobre direito civil, e do art. 61, que disciplina a iniciativa das leis, todos da Carta Magna.

O PLS reveste-se de **juridicidade**, por tratar de projeto de lei que inova a ordem jurídica, está em consonância com os princípios gerais que regem o ordenamento jurídico brasileiro e possui o atributo da generalidade e potencial coercitivo.

Quanto à **técnica legislativa**, necessário será a apresentação de emendas, para adequar a proposição em exame às normas contidas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Quanto ao **mérito**, a alteração pretendida se afigura relevante, no sentido de tutelar o bem-estar familiar, limitando o arrendamento imobiliário pelo agente financeiro apenas ao ex-proprietário ou ao ocupante do imóvel habitacional passível de futura excussão judicial.

A Lei nº 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 05 de janeiro de 1988, e as Leis nº 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*”.

Os artigos 38 e 42 da Lei nº 10.150, de 2000, tratam do **Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra de Imóveis** arrematados, adjudicados ou recebidos em dação em pagamento por instituições financeiras, por força de financiamentos habitacionais por elas 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 referido art. 38 estabelece que o arrendamento poderá ser contratado com o ex-proprietário, com o ocupante a qualquer título ou com **terceiros**, não estabelecendo preferência alguma daqueles sobre estes, merecendo tal redação ser modificada para proteger e amparar milhares de famílias que se tornaram inadimplentes em contratos de financiamentos habitacionais.

É de se reconhecer que o imóvel habitacional recebido em virtude de arrematação em haste pública, adjudicação compulsória ou dação em pagamento, por força de financiamentos habitacionais que não foram quitados, merece a tutela especial do Estado, sobretudo pelos prováveis prejuízos com que terá de arcar também a família do inadimplente.

O arrendamento a terceiros do imóvel habitacional retomado constitui um gravame a mais a ser suportado pela família do ocupante ou do ex-proprietário, ao tempo em que constitui constrição insignificante ao agente financeiro.

Entretanto, é de se entender que a limitação não poderá ser **apenas, ou exclusivamente**, ao ex-proprietário ou ao ocupante do imóvel, mas sim **preferencialmente**, isso porque poderá haver hipóteses em que não existam interessados preferenciais, ocasião em que o imóvel poderá ser arrendado a terceiros.

### III - VOTO

Em face de todo o exposto, o voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 221, de 2007, com as emendas a seguir apresentadas.

**EMENDA Nº - CCJ**

Dê-se à ementa do PLS nº 221, de 2007, a seguinte redação:

“Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a fim de dar preferência, nas 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.”

### **EMENDA Nº - CCJ**

Dê-se ao art. 1º do PLS nº 221, de 2007, a seguinte redação, renumerando-se seus atuais arts. 1º e 2º:

“**Art. 1º** Esta Lei altera a redação do § 2º e introduz § 3º ao art. 38 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, para dar preferência, nas 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.”

### **EMENDA Nº – CCJ**

Acrescente-se aonde couber no PLS nº 221, de 2007, artigo com a seguinte redação:

“**Art.** Acrescente-se ao art. 38 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, § 3º com a seguinte redação:

‘**Art. 38.** .....  
.....

§ 3º Não se interessando pelo Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra o ex-proprietário nem o ocupante a qualquer título do imóvel, as instituições financeiras poderão contratar o arrendamento com terceiros, devendo a desistência do direito de preferência ficar inequivocamente provada.’ (NR)”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator