SENADO FEDERAL
PROJETO DE LEI DO SENADO
Nº 261, DE 2008

Altera a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, e a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para estabelecer prazos mínimos para o início do procedimento de execução extrajudicial no caso de inadimplemento de parcelas de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 21 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21. Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, os financiamentos em que se verificar atraso superior a cento e cinqüenta dias, contados da primeira parcela não paga. (NR)"

Art. 2º O § 2º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26.....

.....

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação, que não será inferior a cento e cinqüenta dias, contados do vencimento da primeira parcela não paga.

.....(NR)"

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

JUSTIFICAÇÃO

A conquista da casa própria está sem dúvida entre os principais anseios do povo brasileiro, principalmente da parcela menos abastada da população. Nessa parcela, é grande a dependência do financiamento habitacional pelo Sistema Financeiro da Habitação e mais recentemente pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

A legislação que disciplina a retomada dos imóveis, que constituem a própria garantia desses financiamentos, é altamente favorável às instituições financeiras, prevendo, inclusive, a possibilidade de procedimento extrajudicial desde a notificação do devedor no caso de inadimplemento até a venda final em leilão e apuração do valor da arrematação. Assim disciplinam o Decreto-Lei nº 70, de 1966 (para o SFH), e a Lei nº 9.514, de 1997 (para o SFI).

No entanto, não é raro que haja breves flutuações na vida financeira dos trabalhadores que dependem do financiamento habitacional. Desemprego involuntário temporário, gastos inesperados com saúde e outros acontecimentos indesejados podem reduzir a capacidade de pagamento dessas pessoas. Não é justo que, em razão de um breve atraso no pagamento das parcelas, percam rapidamente a possibilidade de continuar com o financiamento e sejam expulsos do local onde moram com sua família.

Por isso, propomos o estabelecimento de um tempo mínimo, correspondente a cento e cinqüenta dias contados do primeiro atraso no pagamento, dentro do qual os procedimentos de retomada e venda do imóvel não poderão ser iniciados, a fim de conferir prazo razoável para que o trabalhador possa colocar sua vida em ordem e reiniciar os pagamentos, evitando, em muitos casos, que seja removido de seu imóvel por inadimplemento do financiamento imobiliário.

Acreditamos que esse prazo mínimo não terá impacto significativo sobre o volume ou o custo do crédito imobiliário no Brasil, uma vez que as instituições financeiras não perderão sua garantia, mas apenas precisarão esperar algum tempo para exercer seus direitos, tempo esse muito pequeno se comparado com a longa duração que geralmente têm os contratos de financiamento imobiliário.

Por acreditarmos que se trata de proposta benéfica aos brasileiros, contamos com o apoio dos dignos pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, 1º de julho de 2008.

Senador PAULO PAIM

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990.

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 21. Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento de três ou mais prestações.

DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966.

Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA , com base no disposto pelo artigo 31, parágrafo único, do Ato Institucional nº 2, de 27 de outubro de 1965, e tendo em vista o Ato Complementar nº 23, de 20 de outubro de 1966,

DECRETA:

LEI Nº 5.741, DE 1 DE DEZEMBRO DE 1971.

Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

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

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997.

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I

Do Sistema de Financiamento Imobiliário

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

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

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 2/7/2008.