



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 11.166, DE 2018**

**(Do Sr. Helder Salomão)**

Altera 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.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a redação do 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.

Art.2º O 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 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.

§ 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)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICAÇÃO

Busca a presente proposição alterar a redação do § 2º e introduzir um § 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

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.

Trata-se, portanto, de medida de grande relevância social, motivo pelo qual contamos com o apoio de nossos ilustres Pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 11 de dezembro de 2017.

Deputado HELDER SALOMÃO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

### **LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000**

Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidade do Fundo de Compensação de Variação 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. 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 financiamento 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 Arquiteturas - CREA, com atribuição para avaliação imobiliária.

Art. 39. Os contratos de Arrendamentos Imobiliário Especial com Opção de Compra conterão, necessariamente, cláusulas dispondo 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 arrendamento 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 revisão 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 formulados por instrumento particular com força de escritura pública.

.....  
 .....

|                         |
|-------------------------|
| <b>FIM DO DOCUMENTO</b> |
|-------------------------|