



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.817, DE 2011

(Do Sr. Ronaldo Fonseca)

Dispõe sobre prazos e procedimentos na quitação de financiamento imobiliário.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL 7497/2002.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Este projeto de lei dispõe sobre prazos e procedimentos a serem observados quando da quitação de financiamento imobiliário.

Art. 2º O art. 36 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 36.

Parágrafo único. Quitado o saldo devedor, ou a última prestação devida nos contratos com previsão de Fundo de Compensação de Variações Salariais:

I - a instituição financiadora emitirá notificação dessa circunstância para o Cartório de Registro de Imóveis competente, a ser entregue ao adquirente do imóvel imediatamente após a quitação;

II – providenciado o recolhimento dos emolumentos devidos ao Oficial do serviço notarial extrajudicial, com a finalidade de exclusão da inscrição de ônus junto ao registro do imóvel, o adquirente entregará o comprovante à instituição financeira, que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para proceder à baixa do contrato de financiamento em seu sistema.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 60-A:

“Art. 60-A. Quitado o saldo devedor, ou a última prestação devida nos contratos com previsão de Fundo de Compensação de Variações Salariais:

I - a instituição financiadora emitirá notificação dessa circunstância para o Cartório de Registro de Imóveis competente, a ser entregue ao adquirente do imóvel imediatamente após a quitação;

II – providenciado o recolhimento dos emolumentos devidos ao Oficial do serviço notarial extrajudicial, com a finalidade de exclusão da inscrição de ônus junto ao registro do imóvel, o adquirente entregará o comprovante à instituição financeira, que terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para proceder à baixa do contrato de financiamento em seu sistema.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

É inadmissível a demora que se verifica na baixa de registros e contratos de financiamentos imobiliários pelas instituições do sistema financeiro nacional.

Muitas vezes se constata que, mesmo após a quitação do saldo devedor, ou da última prestação devida - nos casos em que o contrato prevê a aplicação do Fundo de Compensação das Variações Salariais para resolver o saldo remanescente -, a instituição financeira continua procedendo a débitos na conta-

corrente do adquirente do imóvel, ou não fornece o documento hábil para que ele possa proceder à exclusão do ônus incidente sobre o bem (em geral, a hipoteca constituída em garantia da operação).

Outro problema grave é a demora para que o adquirente tenha condições de alienar seu imóvel a terceiros, trocá-lo ou dá-lo como parte do pagamento de outro, mais novo ou maior, o que acaba prejudicando a própria dinâmica da economia do setor imobiliário.

Para contribuir para a solução de tais problemas, oferecemos esta iniciativa, que introduz disposições específicas sobre prazos e procedimentos, nas disposições gerais da leis que regulam os financiamentos imobiliários em geral e as operações no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, em particular.

Submetemos o projeto de lei à apreciação de nossos nobres Pares, contando com o distinto apoio de todos para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 30 de novembro de 2011.

Deputado Ronaldo Fonseca

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

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 III
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

.....

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.

Art. 37. Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

.....

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbum ad verbum*, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.

(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966)

§ 6º Os contratos de que trata o parágrafo anterior serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966)

§ 7º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
