CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
A casa do povo,
a casa da cidadania.

PROJETO DE LEI Nº 43 / 2024

Dispõe sobre a obrigatoriedade de afixação de placa informativa e adoção de procedimento de esclarecimento e conscientização ao público consumidor acerca da possibilidade de retomada bem imóvel financiado em caso de inadimplemento contratual dispensada a necessidade de decisão judicial pelas agências bancárias situadas no município de Salvador e dá outras providências

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Artigo 1º - As agências bancárias situadas no município de Salvador ficam obrigadas a afixar em cada um dos espaços destinados à oferta de serviços e atendimento ao cliente placa informativa acerca da possibilidade de retomada do bem imóvel financiado em caso de inadimplemento contratual dispensada a necessidade de decisão judicial.

§1º - A placa informativa deverá ser dotada do seguinte conteúdo: "A DECISÃO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO 860631 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL GARANTE A POSSIBILIDADE AOS BANCOS DE DIANTE DA FALTA DE PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO RETOMAR O BEM IMÓVEL SEM NECESSIDADE DE DECISÃO JUDICIAL".

§2º - A afixação deverá ser consolidada na integralidade dos ambientes de atendimento da agência, permeando inclusive os terminais de autoatendimento, caixas de atendimento presencial e ambiente de gerência.

§3º - A placa informativa referenciada pelo caput deverá ter, minimamente, as dimensões 29,7 x 42 cm (A3).

Art. 2º - As agências bancárias devem instruir e orientar os seus agentes para que em caso de atendimento com a finalidade de contratação de financiamento imobiliário seja disponibilizado encarte ao cliente dotado do mesmo conteúdo firmado na placa informativa, bem como esclarecida a integralidade do expediente legal de retomada do bem imóvel em caso de inadimplemento pela instituição financeira.

§1º - A disponibilização do encarte é obrigatória em caso de firmamento do contrato de financiamento imobiliário.

§2º - O encarte preconizado pelo caput deverá ter, minimamente, as dimensões 10 x 15 cm, podendo contemplar outras informações de relevância para a instituição financeira

e seus clientes, desde que destacada notoriamente o conteúdo mencionado pelo art. 1º, §1º mantida a sua formatação em letras maiúsculas.

§3º - A disponibilização do encarte e seu respectivo conteúdo pode ser firmada através de endereço eletrônico do cliente, desde que a ciência reste dependente da leitura do arquivo.

§4º - O envio eletrônico obriga a instituição financeira a manter em seus arquivos a listagem dos clientes que foram cientificados por meio de seu endereço eletrônico para fins de eventual fiscalização do Poder Público.

Art. 3º - A integralidade dos funcionários da agência bancária deve restar plenamente capacitada à promoção de esclarecimentos que o público consumidor tenha acerca do conteúdo da placa informativa.

Art. 4º - O descumprimento às disposições da presente lei ensejará a aplicação das seguintes penalidades:

I- advertência;
II- multa;
III- cassação do alvará de funcionamento; .

Parágrafo Único. O Poder Executivo definirá o valor da penalidade preconizada pelo inciso II.

Art. 5° - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Salvador, 15 de fevereiro de 2024

DUDA SANCHES
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
A casa do povo,
a casa da cidadania.

JUSTIFICATIVA

Em decisão recente, o Supremo Tribunal Federal no âmbito do Recurso Extraordinário, permite que bancos e outras instituições financeiras possam retomar um imóvel, em caso de inadimplemento do pagamento das parcelas, sem precisar acionar a justiça. Com maioria de votos, o Tribunal concluiu que a execução extrajudicial nos contratos com a chamada alienação fiduciária, em que o imóvel fica em nome da instituição financiadora como garantia, prevista na Lei 9.514/1997, não viola os princípios do devido processo legal e da ampla defesa.

Entende-se que os impactos do procedimento extrajudicial nas taxas de juros dos contratos, que se relacionam com riscos de inadimplência, são altos, já que há redução de taxas quando se observa um arcabouço legal estável e previsível que garanta solidez e equilíbrio na relação jurídica mutuária. Entretanto, a falta de informativos que conscientizem a população acerca dos riscos de descumprimento da obrigação é uma brecha inegável para transtornos futuros que impactam diretamente na vida da população.

A total desinformação do consumidor acerca da possibilidade de retomada bem imóvel financiado em caso de inadimplemento contratual , dispensada a necessidade de decisão judicial, é um desrespeito e um ato desumano, que expõe grande parcela da população a condições deploráveis de insegurança de um item essencial a todo ser humano, um lar.

Assim, sendo o bem imóvel, muitas vezes, a representação de segurança e estabilidade na vida do indivíduo, bem como, um dos meios essenciais para o desenvolvimento do município, uma vez que os munícipes precisam de um lugar para morar e as relações que permeiam os bens imóveis tem impacto direto na economia.

Destarte, é evidente que a recente decisão do Supremo Tribunal Federal beneficia e assegura uma estabilidade jurídica e econômica, viabilizando redução de taxas quando se observa um arcabouço legal estável e previsível que garanta solidez e equilíbrio na relação jurídica contratual. Entretanto, devem ser adotadas medidas para informar a população acerca dos riscos de perda do imóvel em caso de inadimplemento.

Em mesmo sentido, o projeto de lei em tela possui inegável relevância para a população soteropolitana, pois viabiliza uma imensurável melhora no desenvolvimento do transporte marítimo público oferecido no município de Salvador.

Ante o exposto, considerando o zelo para com os princípios fundamentais defesos na constituição federal, tal qual a dignidade da pessoa humana, sendo respaldo conforme o art. 30, I, da Constituição Federal e o art. 8º, I e IX, da Lei Orgânica do Município de Salvador, portanto, solicita-se a apreciação e aprovação deste projeto de lei, de suma relevância para o povo.

Salvador, 15 de fevereiro de 2024.

DUDA SANCHES
Vereador