



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.525, DE 2013

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", para fins de disciplinar o tratamento da alienação fiduciária em garantia.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

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 O art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte § 9º:

“Art. 27.

§ 9º A extinção da dívida e a exoneração do devedor da respectiva obrigação, previstas nos §§ 4º e 5º deste artigo, aplicam-se tão somente às operações de financiamento imobiliário, não se estendendo, em hipótese alguma, a qualquer outra modalidade de financiamento na qual se utilize contratualmente da alienação fiduciária em garantia”. (AC)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A boa lei que introduziu a alienação fiduciária em garantia nos financiamentos imobiliários no Brasil, no final de 1997, trouxe indubitavelmente grandes avanços na economia do setor imobiliário do País, representado por números crescentes de contratos e forte elevação na venda de imóveis a partir da década seguinte.

Entretanto, já passados mais de quinze anos de sua publicação, a despeito dos indiscutíveis avanços e da segurança jurídica que tal legislação trouxe para o mercado imobiliário brasileiro, a lei da alienação fiduciária em garantia faz por exigir um importante aperfeiçoamento.

Referimo-nos à questão da extensão dos efeitos da extinção da dívida, prevista e admitida no § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, que foi feita para outros financiamentos, que não imobiliários, a exemplo da Lei nº 10.931, de 2004.

Pois bem, para melhor fundamentar este projeto de lei recorre-se a um oportuno artigo, intitulado “PAC para modernização das garantias reais”, de autoria do advogado Lúcio Feijó Lopes, que foi publicado em 3 de julho passado no jornal Valor Econômico, em sua seção “Legislação & Tributos”, na página E2, cujo inteiro teor, pedimos vênias para reproduzir a seguir:

“O Brasil necessita urgente de um Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) para modernizar as formas de garantias reais que lastreiam

negócios empresariais. Aquelas previstas na legislação brasileira em vigor estão, em geral, deficientes e tratam de maneira desigual os estrangeiros.

Tomando em conta as operações financeiras, comerciais e societárias mais frequentes no mercado brasileiro, sejam domésticas ou internacionais, veremos que dentre as principais garantias reais utilizadas estão a alienação fiduciária de bens móveis ou imóveis, a hipoteca, os penhores (mercantil, agrícola, rural e industrial) e a cessão fiduciária de direitos creditórios. Há outras, mas essas são bastante comuns.

E para que elas existem no nosso sistema legal? Bingo. Para dar segurança jurídica aos negócios que delas necessitam. Sob o ponto de vista prático, as garantias estão disponíveis para que o credor de uma obrigação inadimplida possa executá-las judicial ou extrajudicialmente e, de forma célere e certa, haver a satisfação da obrigação devida.

Há urgência num pacote legislativo para modernizar as garantias reais para negócios empresariais no país

Parece o óbvio, correto? Mas não é o que acontece no Brasil. Aqui, a maior parte das garantias reais disponíveis apresenta lacunas legais a serem urgentemente sanadas.

Para efeitos deste artigo, vejamos apenas a alienação fiduciária em garantia de imóveis. Originalmente criada pela Lei nº 9.514, de 1997, para lastrear financiamentos imobiliários, esta garantia passou, com a Lei nº 10.931, de 2004, a ser largamente utilizada em negociações empresariais em geral, muito por proteger o credor dos efeitos da recuperação judicial e falência do devedor.

Ocorre que, ao estender esta garantia para obrigações em geral, o legislador não cuidou de excetuar para tais casos a regra do artigo 27, parágrafo 5º, da Lei nº 9.514, de 1997, que estabelece que, declarada a inadimplência e executada a garantia, se no segundo leilão, o maior lance oferecido pelo imóvel não for igual ou superior ao valor do saldo devedor da dívida, considerar-se-á ela extinta. Ora, diferentemente do financiamento imobiliário, cuja dívida é atrelada ao bem imóvel financiado, nas operações empresariais isso não acontece. Muitas vezes é feita uma composição de garantias que, conjuntamente, lastreiam o total do débito.

Imaginemos o caso de uma empresa que toma um empréstimo bancário e, em garantia, constitui 30% do valor da dívida com direitos creditórios (cedidos fiduciariamente), 20% em equipamentos industriais (alienados fiduciariamente) e 50% em imóvel (alienado fiduciariamente). Se ocorrer uma inadimplência e o credor optar por executar primeiro a alienação fiduciária do imóvel (que representa apenas 50% do débito), pela regra do artigo 27, parágrafo 5º, o devedor poderá ver sua dívida declarada extinta indevidamente. Teríamos, nesta situação, o enriquecimento ilícito do devedor.

Para negócios diversos ao financiamento imobiliário, deve ser permitido ao credor executar cumulativamente as demais garantias. Há, portanto, imediata necessidade de aperfeiçoar esta falha legislativa.

Ainda sobre alienação fiduciária de imóveis, verifica-se também que a lei distingue de forma desigual credores brasileiros dos estrangeiros. Como na garantia de alienação fiduciária há a transferência da propriedade do imóvel, ainda que resolúvel, em se tratando de imóveis rurais, esta garantia fica submetida à Lei 5.709, de 1971, ao Decreto nº 74.965, de 1974, e ao Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ, de 2010.

Ocorre que o Parecer CGU/AGU impôs rígidas restrições à aquisição de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros e empresas brasileiras controladas por estrangeiros. Estas restrições têm impacto direto sobre o instituto da alienação fiduciária. Já que, na hipótese de inadimplência do devedor fiduciante, e sendo o credor estrangeiro, o cartório de registro de imóveis, notificado do fato, não poderá efetuar a consolidação da propriedade em nome do estrangeiro. Se o credor fosse brasileiro, poderia.

Para contornar estas limitações, bastaria uma alteração legislativa para determinar que, para o caso de alienação fiduciária em garantia de imóvel rural em favor de credor estrangeiro, ao consolidar a propriedade em seu benefício, o mesmo teria um prazo específico (e.g. até 90 dias) para leiloá-lo a terceiro, que seja brasileiro. Desta forma, a lei passaria a dar tratamento paritário a brasileiros e estrangeiros.

Este artigo teria ainda inúmeros outros pontos a discutir. Seja sobre restrições a garantias reais em áreas de fronteira, hoje proibidas para estrangeiros, mas que, com a solução sugerida acima, seria plenamente viável. Ou

sobre os penhores, que carecem de melhor proteção contra recuperação judicial e falência do devedor.

O fato é que há urgência num pacote legislativo para modernizar as garantias reais para negócios empresariais no país. Por certo, viabilizariam mais investimentos nacionais e internacionais, tão necessários e desejados por todos nós”.

Isto posto e diante da importância que a modernização da legislação da alienação fiduciária em garantia pode representar para a economia nacional, esperamos contar com o indispensável apoio de nossos Pares para a breve aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 08 de outubro de 2013.

Deputado CARLOS BEZERRA

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 II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL**

.....

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

.....

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO I
DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

.....
.....

LEI Nº 5.709, DE 7 DE OUTUBRO DE 1971

Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e dá outras providências.

O PRESIDENTE DE REPÚBLICA,

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

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta lei.

§ 1º Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.572, de 30/9/1978\)](#)

Art. 2º [\(Revogado pela Lei nº 6.815, de 19/8/1980\)](#)

.....
.....

DECRETO Nº 74.965, DE 26 DE NOVEMBRO DE 1974

Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o artigo 81, item

III, da Constituição, e tendo em vista o disposto no artigo 19, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971,

DECRETA:

Art. 1º. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista neste regulamento.

§ 1º Fica também sujeita ao regime estabelecido por este regulamento a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas neste regulamento não se aplicam aos casos de transmissão causa mortis.

Art. 2º. A pessoa estrangeira, física ou jurídica, só poderá adquirir imóvel situado em área considerada indisponível à segurança nacional mediante assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
