

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 6.525, DE 2013

(Apenso: Projeto de Lei nº 7.484, de 2014)

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.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado CARLOS MARUN

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 6.525/2013 altera a Lei nº 9.514/1997, que trata do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

Acrescenta um § 9º no art. 27 da referida lei, que tem hoje a seguinte redação:

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 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 imitado na posse.

Seria acrescentado um § 9º, voltado a explicitar que a extinção da dívida na forma dos §§ 4º e 5º acima se aplica apenas às operações de financiamento imobiliário, não se estendendo a outra modalidade de financiamento na qual se adote a alienação fiduciária em garantia.

Tramita apenso o PL nº 7.484/2014, de autoria do mesmo parlamentar, que “altera o art. 26, § 8º, da 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’”, a fim de

exonerar o devedor fiduciante que der seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida da obrigação de pagar o saldo remanescente.

O processo tramita segundo o rito do poder conclusivo das comissões (art. 24, inciso II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD).

Aberto o prazo regimental, foi apresentada nesta Comissão a Emenda nº 1, aditiva à proposição principal, pelo Deputado Paes Landim. A emenda:

- altera os arts. 160 e 176 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), acrescentando parágrafos sobre notificações realizadas por meio dos cartórios;
- na Lei nº 9.514/1997, traz complementações e ajustes nos arts. 8º, 23, 24, 26, 27, 30 e 37-A, que tratam, respectivamente, do conteúdo do Termo de Securitização de Créditos, do registro do contrato de alienação fiduciária de imóvel, do conteúdo desse contrato, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, do leilão para alienação do imóvel, da reintegração na posse do imóvel pelo fiduciário e do pagamento de taxa de ocupação do imóvel pelo fiduciante; e
- na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), modifica os arts. 206, 1.345, 1.367, 1.368-B e 1.369, que dispõem, respectivamente, sobre prazos prescricionais, a responsabilidade de quem adquire unidade em condomínio edilício pelos débitos do alienante, a propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis, os direitos gerados pela alienação fiduciária em garantia e o direito de superfície.

O processo havia sido relatado pelo Deputado Roberto Britto, no ano de 2014, mas não houve tempo hábil de submetê-lo à votação antes do término da legislatura. O voto então apresentado foi pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.525/2013 e pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.484/2014 e da Emenda nº 1/2013 apresentada nesta Comissão.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Acompanhando a posição do Relator que nos antecedeu, parece bastante consistente a proposta trazida pelo PL nº 6.525/2013.

A extensão da aplicação da alienação fiduciária de bens imóveis foi efetivada pelo art. 51 da Lei nº 10.931/2004, *in verbis*:

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

A partir dessa extensão, estão sendo gerados problemas na interpretação das disposições sobre a extinção da dívida e a exoneração do devedor previstas no art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Assim, é plenamente justificável a preocupação de explicitar a aplicação dos §§ 4º e 5º apenas às operações de financiamento imobiliário.

Concordamos também com as propostas constantes na Emenda nº 1/2013, apresentada nesta Comissão. Elas trazem medidas direcionadas a assegurar maior eficácia na aplicação da Lei nº 9.514/1997, o que é positivo do ponto de vista da CDU. Os aperfeiçoamentos na Lei do SFI devem se fazer acompanhar de ajustes na Lei dos Registros Públicos e no Código Civil.

Cabe destacar que há detalhes na Emenda nº 1/2013 que deverão ser analisados com mais propriedade pela Comissão de Finanças e Tributação (CFT), que deverá se manifestar também quanto ao mérito. Os ajustes de técnica legislativa na emenda, por seu turno, deverão ficar a cargo da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Parece-nos que a CCJC também deveria se manifestar quanto ao mérito, uma vez que estão envolvidas na emenda disposições sobre registros públicos.

Quanto ao projeto de lei apensado, avaliamos que a previsão de quitação com a entrega do imóvel poderá não ser aplicável à parte dos negócios jurídicos que envolvem a alienação fiduciária de bens imóveis. Seria imprudente prever uma medida dessas com caráter geral, em face da grande variedade de atos transacionais possíveis nesse campo.

Em face do exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.525/2013 na forma do substitutivo apresentado em anexo e pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.484/2014.

É o Voto.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado CARLOS MARUN
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.525, DE 2013

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.

Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º O art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte Parágrafo Único:

“Art. 24.....

.....

“Parágrafo Único. No caso do inciso VI do caput deste artigo, caso o valor convencionado pelas partes seja inferior àquele atribuído pelo órgão municipal competente para efeito do imposto de transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, decorrente da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este será o valor mínimo para oferta do imóvel no primeiro leilão.”

Art. 2º Acrescenta-se o art. 26-A a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997:

“Art. 26-A Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade e leilão relativos aos contratos de financiamento habitacional sujeitam-se às seguintes normas especiais.”

I – A consolidação da propriedade em nome do fiduciário será averbada no Registro de Imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26;

II – Até a data da averbação da consolidação é assegurado ao fiduciante pagar as parcelas da dívida que se vencerem até então e das despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato.

III – Se, no segundo leilão o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida e seus acréscimos, considerar-se-á extinta a dívida; no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão o credor dará quitação ao devedor mediante termo próprio.

IV – Aplicam-se as demais disposições constantes dos art. 26 e 27 no que não contrariem as disposições dos incisos precedentes.

Art. 3º O § 5º do art. 27 da Lei Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 27.....

.....

“§ 5º O devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, mediante ação de execução, caso no procedimento de venda do bem não haja oferta de quantia suficiente para pagamento integral da dívida garantida, seus encargos e despesas de cobrança (NR).”

Art. 4º O art. 30 da Lei Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte Parágrafo Único:

“Parágrafo Único. Nas operações de financiamento imobiliário contratadas com entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, uma vez averbada a consolidação da propriedade nos termos dos §§ 7º e 8º do art. 26, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, de que tratam o art. 27 e

seus parágrafos, excetuada a exigência de notificação pessoal do devedor fiduciante, resolver-se-ão em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.”

Art. 5º O art. 37-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 37-A O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento (1%) do valor a que se refere o inciso VI do art. 24 ou de seu parágrafo único, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade no credor até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.”

Art. 6º O art. 39 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 39 Às operações compreendidas no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) a que se refere esta Lei não se aplicam às disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH (NR).”

Art. 7º Fica revogado o § 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado **CARLOS MARUN**
RELATOR