

**Emenda à Medida Provisória nº 601/2012.**

Acrescenta parágrafo ao artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Acrescente-se ao art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, o seguinte parágrafo:

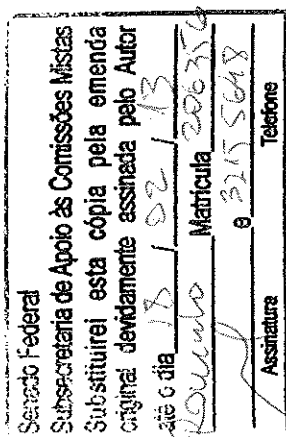
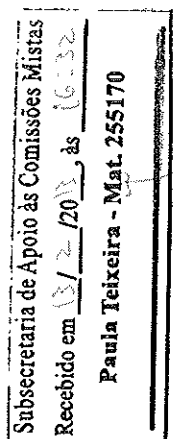
Parágrafo único. No caso do inciso VI deste artigo, caso o valor convencionado pelas partes seja inferior àquele atribuído pela Prefeitura para efeito do Imposto de Transmissão *Inter Vivos* (ITBI) decorrente da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este será o valor mínimo para oferta do imóvel no primeiro leilão.

JUSTIFICATIVA

Entre os requisitos do contrato de alienação fiduciária de imóveis em garantia está "a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão" (inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/1997). Esse valor deve ser, naturalmente, o valor de mercado do imóvel.

Na prática do mercado, quando se trata de financiamento da compra de imóveis com garantia fiduciária, é usual a indicação do valor da compra e venda, pois este é, presumivelmente, o valor de mercado. Para assegurar a estabilidade do valor, tem sido convencionada a atualização monetária do valor para leilão pelos mesmos índices aplicados ao valor da dívida.

Considerando que, em regra, os financiamentos imobiliários são de prazo muito longo, pode ocorrer defasagem entre o valor indicado no contrato e o valor real de mercado, sobretudo em época de grande valorização imobiliária, como





se constata nos últimos anos. Nesses casos, logo no primeiro leilão o imóvel pode vir a ser ofertado e arrematado por valor muito inferior ao de mercado, com injustificável prejuízo para as partes, notadamente para o devedor fiduciante caso não haja saldo positivo.

Considerando que o leilão deve ser realizado nos 30 dias que se seguirem à consolidação da propriedade no credor, e que essa transmissão constitui fato gerador do ITBI, o valor mais próximo da realidade do mercado por ocasião do leilão será o da avaliação efetuada pela Prefeitura para cálculo desse imposto.

Esse valor goza de alto grau de confiabilidade, pois, como se sabe, as Prefeituras avaliam os imóveis para efeito de cobrança do ITBI com o rigor necessário a aproximá-lo o mais possível do valor real de mercado, visando favorecer a arrecadação, até porque esse imposto constitui uma das principais fontes de recursos das municipalidades.

Este, portanto, é o valor que deve prevalecer para efeito de oferta pública do imóvel em leilão, seja porque atende equitativamente o interesses das partes, e, sobretudo, porque a oferta por valor equivalente ao de mercado, pode favorecer o devedor, ao qual pertence o saldo que exceder o valor da dívida, conforme prescreve o art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

Sala das Sessões, em 13 de fevereiro de 2013.

Deputado **PAES LANDIM**