URGENTE

CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242 DE 1997

AUTOR:
(DO PODER EXECUTIVO)

Nº DE ORIGEM:
MSC 670/97

EMENTA:
Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

** 29 emendas de Plenário

PL. 3.242/97
NOVO DESPACHO: (25.06.97)
ÀS COMISSÕES:
- DE ECONOMIA, IND. E COMÉRCIO
- DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
- DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO
- DE CONST. E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
- COM. ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RI

DESPACHO:
~~COMÉRCIO~~ INDÚSTRIA E COMÉRCIO E DE ~~RED~~ JUSTIÇA

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

À COM. DE CONST. E JUST. E DE REDAÇÃO, EM 12 / 06 / 97

REGIME DE TRAMITAÇÃO

URGÊNCIA - CONSTITU

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
CCJR	12 / 06 / 97
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Constituição e Justiça Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /

URGENTE

CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242 DE 1997

AUTOR:
(DO PODER EXECUTIVO)

Nº DE ORIGEM:
MSC 670/97

EMENTA:
Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

DESPACHO:
PL. 3.242/97
NOVO DESPACHO: (25.06.97)
ÀS COMISSÕES:
- DE ECONOMIA, IND. E COMÉRCIO
- DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
- DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO
- DE CONST. E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
- COM. ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RI

COMÉRCIO; INDUSTRIA E COMÉRCIO
E DE REDAÇÃO AO E JUSTIÇA

ENCAMINHAMENTO INICIAL:
À COM. DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO, EM 12 / 06 / 97

REGIME DE TRAMITAÇÃO
URGÊNCIA - CONSTITU

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
CFT	12/06/97
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Finanças e Tributação Em: / / 97
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /

URGENTE

CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242 DE 1997

AUTOR:
(DO PODER EXECUTIVO)

Nº DE ORIGEM:
MSC 670/97

EMENTA:
Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

PL. 3.242/97
NOVO DESPACHO: (25.06.97)
ÀS COMISSÕES:
- DE ECONOMIA, IND. E COMÉRCIO
- DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR
- DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO
- DE CONST. E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO
- COM. ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO RI

DESPACHO:
COMÉRCIO; E DE REDA
INDÚSTRIA E AO E JUSTIÇA

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

À COM. DE ECONOMIA, IND. E COMÉRCIO, EM 12/06/97

REGIME DE TRAMITAÇÃO

URGÊNCIA - CONSTITU

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
CEIC	12/6/97
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a): Rubem Medina (AVOCADO) Presidente:
Comissão de: Economia, Indústria e Comércio Em: 18/6/97
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a): Presidente:
Comissão de: Em: / /

PROJETO DE LEI 3242/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e outras entidades a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN.

Art. 3º As **companhias securitizadoras** de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

COMISSÕES PERMANENTES - CD. COORD. DAS

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado, observadas as prescrições legais.

Paragrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente, bem como contra os riscos de danos fisicos sobre os imóveis objeto da operação e da garantia.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º Além dos seguros obrigatórios de que trata o inciso IV deste artigo, as partes poderão estipular a contratação de outros seguros para garantia da qualidade da construção, do prazo de entrega de obra e da reposição integral do empréstimo.

§ 3º Nas apólices figurará como beneficiária a entidade financiadora, imputando-se ao tomador do empréstimo o pagamento dos respectivos prêmios e demais custos da contratação do seguro.

Seção IV
Do Certificado de Recebiveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebiveis Imobiliários - CRI é titulo de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI tera as seguintes caracteristicas:

I - nome da companhia emitente;

II - numero de ordem, local e data de emissão.

COMISSÕES PERMANENTES - CCORD. DAS
3
3
e

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários".

IV - forma escritural.

V - nome do titular.

VI - valor nominal.

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos, que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A **securitização** de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório do Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
4
0

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir **regime fiduciário** sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo **beneficiários** os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto do regime fiduciário.

Parágrafo único. Somente pode ser nomeado **agente fiduciário** instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim, na forma determinada pelo CMN.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário, que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos competentes Cartórios do Registro de Imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se, exclusivamente, à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o paragrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência, recomporá o patrimônio separado, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

Parágrafo único. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar, por negligência ou administração temerária.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente a administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência

dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-a, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de decretação de regimes especiais na companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14, hipótese em que os patrimônios em separado não serão afetados.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, da averbação que institui o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora, dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos e serão averbadas no competente Cartorio do Registro de Imóveis.

§ 2º Aplicam-se a caução de direitos creditorios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil.

COMISSÕES PERMANENTES - CD
1
0

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese, alem da garantia real principal, dentre as definidas neste artigo.

Art. 18 O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da divida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário incumbe:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao seu credor, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21 São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, determinara o valor do débito e encargos e o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Cartório do Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato, que serve de título ao negócio fiduciário, conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo;

III - a taxa de juros e as comissões;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS

Art. 25 Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do principal da dívida (art.24, I).

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Cartório do Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Cartório do Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º A intimação será feita pelo correio, com aviso de recepção, considerando-se feita na data da entrega da carta no endereço do fiduciante ou, se a data for omitida no aviso de recepção, 10 (dez) dias após a entrega da carta à agência postal.

§ 3º Se o aviso de recepção não retornar no prazo de 15 (quinze) dias da entrega da carta à agência postal, a intimação será feita por edital.

§ 4º O edital de intimação será afixado na sede do Cartório do Registro de Imóveis e publicado, uma só vez, no órgão oficial e em jornal de grande circulação na localidade em que estiver situado o imóvel.

§ 5º Purgada a mora no Cartório do Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Cartório do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promovera 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, sera realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes.

COMISSÕES PERMANENTES - CCORD. DAS COMISSÕES - CD
10

§ 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 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em quitação recíproca.

§ 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 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

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

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir a posse direta do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente, nesse caso, os respectivos direitos e obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que trata os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O avalista, fiador ou terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

COMISSÕES PERMANENTES DO SENADO FEDERAL
11

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 33. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidas mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 34. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

Art. 35. É facultada a constituição de Fundos de Investimento Imobiliário, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, destinados exclusivamente à aplicação em créditos hipotecários, créditos imobiliários ou títulos deles representativos.

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, 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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiário final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134 do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. O Conselho Monetário Nacional - CMN, o Banco Central do Brasil, A Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, no âmbito das respectivas competências, poderão expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei .

Art. 41. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

COORD. DAS COMISSÕES PERMANENTES
12
0

LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993.

Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

Art. 2º O Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de quotas, com prazo de duração determinado ou indeterminado.

Art. 3º As quotas dos Fundos de Investimento Imobiliário constituem valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, admitida a emissão sob a forma escritural.

Art. 4º Compete à Comissão de Valores Mobiliários autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as disposições desta Lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento.

Art. 5º Os Fundos de Investimento Imobiliário serão geridos por instituição administradora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que deverá ser, exclusivamente, banco múltiplo com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade de crédito imobiliário, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas.

Art. 6º O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário.

Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

COMISSÕES PERMANENTES DO CONGRESSO NACIONAL
13
0

III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 1º No título aquisitivo, a instituição administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

§ 2º No registro de imóveis serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 3º A instituição administradora fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, administrada pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

Art. 8º O fiduciário administrará os bens adquiridos em fidúcia e deles disporá na forma e para os fins estabelecidos no regulamento do Fundo ou em assembléia de quotistas, respondendo em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento do regulamento do Fundo ou de determinação da assembléia de quotistas.

Art. 9º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pela instituição administradora, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 7º.

Parágrafo único. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento elaborado pela instituição administradora, contendo:

I - qualificação da instituição administradora;

II - política de investimento que estabeleça, com precisão e clareza, as definições quanto aos ativos que comporão o patrimônio do Fundo para atender seus objetivos;

III - taxa de ingresso ou critério para sua fixação;

IV - remuneração da administradora;

V - divulgação de informações aos quotistas, nos prazos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários;

COMISSÕES PERMANENTES - SF
14
COORD. DAS

VI - despesas e encargos do Fundo:

VII - competência e **quorum** de deliberação da Assembléia Geral de Quotistas:

VIII - critérios para subscrição de quotas por um mesmo investidor:

IX - prazo de duração do Fundo e as condições de resgate para efeito de liquidação do mesmo;

X - outras especificações, visando à fiscalização do mercado e à clareza de informações, na forma de regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 11. Nas hipóteses de renúncia da instituição administradora, seu descredenciamento pela Comissão de Valores Mobiliários, destituição pela assembléia de quotistas ou sua sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de quotistas que eleger nova instituição administradora para substituí-la, devidamente aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários, constitui documento hábil para averbação, no Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 1º No caso de liquidação extrajudicial da instituição administradora, o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocará assembléia de quotistas, no prazo de cinco dias úteis, contado da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação, para deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do Fundo.

§ 2º Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo até ser procedida a averbação referida no **caput** deste artigo.

§ 3º Se a assembléia de quotistas não eleger nova instituição administradora no prazo de trinta dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 4º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 12. É vedado à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo de Investimento Imobiliário:

I - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

II - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;

III - aplicar no exterior recursos captados no País;

IV - aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio Fundo;

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
15
0

V - vender a prestação as quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;

VI - prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

VII - realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o Fundo e a instituição administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor.

Art. 13. O titular das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário:

I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas.

Parágrafo único. O quotista que não integralizar as quotas subscritas, nas condições estabelecidas no regulamento do Fundo ou no boletim de subscrição, ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a administradora, a sua escolha, promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as quotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

Art. 14. À instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário compete:

I - representá-lo ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

II - responder pessoalmente pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis pelo Fundo.

Art. 15. As demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário serão publicadas pelas administradoras, na forma que vier a ser regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 16. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 17. Os rendimentos e ganhos de capital distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, sob qualquer forma e qualquer que seja o beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 25%.

Parágrafo único. Os rendimentos e ganhos de capital distribuídos a investidores residentes ou domiciliados no exterior sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, nos termos da legislação aplicável a essa classe de contribuintes.

Art. 18. O rendimento auferido por pessoas físicas ou pessoas jurídicas não tributadas com base no lucro real, inclusive isentas, decorrente da alienação de quotas ou da

COMISSÕES PERMANENTES
16

liquidação de Fundo de Investimento Imobiliário, sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda, à mesma alíquota prevista para a tributação de rendimentos obtidos na alienação ou resgate de quotas de Fundos Mútuos de Ações.

§ 1º A base de cálculo do imposto é constituída pela diferença positiva entre o valor de cessão das quotas ou de liquidação de investimento e o custo médio de aquisição da quota, atualizado de acordo com a variação do valor da UFIR diária da data de aquisição das quotas até a conversão das quotas em cruzeiros.

§ 2º O rendimento auferido por investidores residentes ou domiciliados no exterior sujeita-se à incidência de imposto sobre a renda, nos termos da legislação aplicável a essa classe de contribuintes.

§ 3º É vedada a compensação do prejuízo havido em uma operação de cessão de quotas ou de liquidação do investimento com lucro obtido em outra, da mesma ou de diferente espécie.

Art. 19. O imposto de que tratam os arts. 17 e 18, **caput**, é devido exclusivamente na fonte.

Art. 20. Aplica-se à instituição administradora, aos seus administradores e gerentes diretamente responsáveis pela administração do Fundo, bem como aos demais infratores das normas desta Lei, o disposto no art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, independentemente de outras sanções legais eventualmente cabíveis.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 25 de junho de 1993, 172º da Independência e 105º da República.

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES DO SENADO FEDERAL
17

CONSTITUIÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

.....

TÍTULO IV
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

CAPÍTULO I
Do Poder Legislativo

.....

SEÇÃO VIII
Do Processo Legislativo

.....

SUBSEÇÃO III
Das Leis

.....

Art. 64. A discussão e votação dos projetos de lei de iniciativa do Presidente da República, do Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais Superiores terão início na Câmara dos Deputados.

§ 1º O Presidente da República poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa.

§ 2º Se, no caso do parágrafo anterior, a Câmara dos Deputados e o Senado Federal não se manifestarem, cada qual, sucessivamente, em até quarenta e cinco dias, sobre a proposição, será esta incluída na ordem do dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, para que se ultime a votação.

§ 3º A apreciação das emendas do Senado Federal pela Câmara dos Deputados far-se-á no prazo de dez dias, observado quanto ao mais o disposto no parágrafo anterior.

COMISSÕES PERMANENTES
18
0

§ 4º Os prazos do § 2º não correm nos períodos de recesso do Congresso Nacional, nem se aplicam aos projetos de código.

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
19
0

LEI Nº 3.071 DE 01 DE JANEIRO DE 1916

CÓDIGO CIVIL.

PARTE GERAL

.....

LIVRO III
Dos Fatos Jurídicos

TÍTULO I
Dos Atos Jurídicos

.....

CAPÍTULO IV
Da Forma dos Atos Jurídicos e da Sua Prova

.....

Art. 134 - É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I - nos pactos antenupciais e nas adoções;

II - nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinqüenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola.

** Item II com redação determinada pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

§ 1° - A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

a) data e lugar de sua realização;

b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;

c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

COMISSÕES PERMANENTES · COORD. DAS
20
0

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

** § 1º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 2º - Se algum comparecente não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

** § 2º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 3º - A escritura será redigida em língua nacional.

** § 3º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 4º - Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz, que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

** § 4º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 5º - Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos 2 (duas) testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

** § 5º acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 6º - O valor previsto no inciso II deste artigo será reajustado em janeiro de cada ano, em função da variação nominal das Obrigações do Tesouro Nacional - OTN (Lei 6.423, de 17 de junho de 1977).

** § 6º acrescentado pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

.....

LIVRO II
Do Direito das Coisas

.....

TÍTULO II
Da Propriedade

.....

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS 21

CAPÍTULO V
Da Propriedade Resolúvel

Art. 647 - Resolvido o domínio pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a detenha.

Art. 648 - Se, porém, o domínio se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que o tiver adquirido por título anterior à resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa em cujo benefício houve a resolução ação contra aquele cujo domínio se resolveu para haver a própria coisa, ou seu valor.

.....

TÍTULO III
Dos Direitos Reais sobre Coisas Alheias

.....

CAPÍTULO IX
Do Penhor

.....

SEÇÃO IV
Da Caução de Títulos de Crédito

Art. 789 - A caução de títulos nominativos de dívida da União, dos Estados ou dos Municípios equipara-se ao penhor e vale contra terceiros, desde que for transcrita, ainda que esses títulos não hajam sido entregues ao credor.

Art. 790 - Também se equipara ao penhor, mas com as modificações dos artigos seguintes, a caução de títulos de crédito pessoal.

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
27
2

Art. 791 - Esta caução principia a ter efeito com a tradição do título ao credor, e provar-se-á por escrito, nos termos dos artigos 770 e 771.

Art. 792 - Ao credor por esta caução compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos caucionados, por todos os meios cíveis ou criminais, contra qualquer detentor, inclusive o próprio dono;

II - fazer intimar ao devedor dos títulos caucionados, que não pague ao seu credor, enquanto durar a caução (Art. 794);

III - usar das ações, recursos e exceções convenientes, para assegurar os seus direitos, bem como os do credor caucionante, como se deste fora procurador especial;

IV - receber a importância dos títulos caucionados, e restituí-los ao devedor, quando este solver a obrigação por eles garantida.

Art. 793 - No caso do artigo antecedente, IV, o credor caucionado ficará, como depositário, responsável ao credor caucionário, pelo que receber além do que este lhe devia.

Art. 794 - O devedor do título caucionado, tanto que receba a intimação do Art. 792, II, ou se dê por ciente da caução, não poderá receber quitação do seu credor.

Art. 795 - Aquele que, sendo credor num título de crédito, depois de o ter caucionado, quitar o devedor, ficará, por esse fato, obrigado a saldar imediatamente a dívida, em cuja garantia prestou a caução; e o devedor que, ciente de estar caucionado o seu título de débito, aceitar quitação do credor caucionante, responderá solidariamente, com este, por perdas e danos ao caucionado.

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
23

LEI Nº 4.380 DE 21 DE AGOSTO DE 1964

INSTITUI A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE INTERESSE SOCIAL, O SISTEMA FINANCEIRO PARA A AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, CRIA O BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), E SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, AS LETRAS IMOBILIÁRIAS, O SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I
Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1° - O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS COMISSÕES - CD
24
0

LEI Nº 4.728 DE 14 DE JULHO DE 1965

DISCIPLINA O MERCADO DE CAPITAIS E ESTABELECE MEDIDAS PARA O SEU DESENVOLVIMENTO.

SEÇÃO I
Atribuições dos Órgãos Administrativos

Art. 1° - Os mercados financeiro e de capitais serão disciplinados pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizados pelo Banco Central da República do Brasil.

.....

.....

LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993

DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO E O REGIME TRIBUTÁRIO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1° - Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei número 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
25

LEI Nº 9.307 DE 23 DE SETEMBRO DE 1996

DISPÕE SOBRE A ARBITRAGEM.

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Art. 1° - As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
26
0

DECRETO-LEI Nº 911 DE 01 DE OUTUBRO DE 1969

ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 66 DA LEI NÚMERO 4.728, DE 14 DE JULHO DE 1965, ESTABELECE NORMAS DE PROCESSO SOBRE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1° - O Art. 66, da Lei número 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a ter a seguinte redação.

"Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1° - A alienação fiduciária somente se prova por escrito e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, será obrigatoriamente arquivado, por cópia ou microfilme, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do credor, sob pena de não valer contra terceiros, e conterá, além de outros dados, os seguintes:

a) o total da dívida ou sua estimativa;

b) o local e a data do pagamento;

c) a taxa de juros, as comissões cuja cobrança for permitida e, eventualmente, a cláusula penal e a estipulação de correção monetária, com indicação dos índices aplicáveis;

d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 2° - Se na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS 27

§ 3° - Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas, e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 4° - No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 5° - Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 6 - É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada, em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 7° - Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

§ 8° - O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no Art. 171, §° 2, I, do Código Penal.

§ 9° - Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no Art. 1.279 do Código Civil.

§ 10° - A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor deverá, para fins probatórios, constar do Certificado de Registro, a que se refere o Art. 52 do Código Nacional de Trânsito".

.....

.....

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
27

DECRETO-LEI Nº 70 DE 21 DE OUTUBRO DE 1966

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA.

.....

CAPÍTULO III

Art. 29 - As hipotecas a que se referem os artigos 9 e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste Decreto-lei (artigos 31 a 38).

Parágrafo único. A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como o descumprimento das obrigações constantes do Art. 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca em exigibilidade imediata de toda a dívida.

Art. 30 - Para os efeitos de exercício da opção do Art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos artigos 31 e 38:

I - nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional da Habitação;

II - nas demais as instituições financeiras inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central da República do Brasil, nas condições que o Conselho Monetário Nacional venha a autorizar.

§ 1° - O Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá determinar que este exerça as funções de agente fiduciário, conforme o inciso I, diretamente ou através das pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, fixando os critérios de atuação delas.

§ 2° - As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste Decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor no contrato originário de hipoteca ou em aditamento

COMISSÕES PERMANENTES - CD - COORD. DAS
29

ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do Art. 41.

§ 3° - Os agentes fiduciários não poderão ter ou manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

§ 4° - É lícito às partes, em qualquer tempo, substituir o agente fiduciário eleito, em aditamento ao contrato de hipoteca.

Art. 31 - Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

I - o título da dívida devidamente registrado;

II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;

III - o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e

IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

** Artigo e incisos com redação determinada pela Lei número 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 1° - Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 (vinte) dias para a purgação da mora.

** § 1° com redação determinada pela Lei número 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 2° - Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

** § 2° com redação determinada pela Lei número 8.004, de 14 de março de 1990.*

Art. 32 - Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar, no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS 30

§ 1° - Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do Art. 33 mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2° - Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, se nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3° - Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença a final apurada será entregue ao devedor.

§ 4° - A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.

Art. 33 - Compreende-se no montante do débito hipotecado, para os efeitos do Art. 32, a qualquer momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à Fazenda Pública federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor hipotecário.

Parágrafo único. Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer as despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo íntegra a responsabilidade de adquirente do imóvel por este garantida, em relação aos créditos remanescentes da Fazenda Pública e das seguradoras.

Art. 34 - É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito totalizado de acordo com o Art. 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o § 1° do Art. 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

COMISSÕES PERMANENTES
31

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35 - O agente fiduciário é autorizado, independentemente de mandato do credor ou do devedor, a receber as quantias que resultarem da purgação do débito ou do primeiro ou segundo públicos leilões, que deverá entregar ao credor ou ao devedor, conforme o caso deduzidas de sua própria remuneração.

§ 1° - A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário, pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.

§ 2° - Os créditos previstos neste artigo, contra agente fiduciário, são privilegiados, em caso de falência ou concordata.

Art. 36 - Os públicos leilões regulados pelo Art. 32 serão anunciados e realizados, no que este Decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraiam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

Art. 37 - Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o Art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.

§ 1° - O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterá

COMISSÕES PERMANENTES 32

necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 2° - Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão da posse no imóvel que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 (quarenta e oito) horas mencionadas no § 3° deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

§ 3° - A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Art. 38 - No período que mediar entre a transcrição da carta de arrematação no Registro Geral de Imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em público leilão, o juiz arbitrará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição cobrável por ação executiva.

Art. 39 - O contrato de hipoteca deverá prever os honorários do agente fiduciário, que somente lhe serão devidos se se verificar sua intervenção na cobrança do crédito; tais honorários não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) do mesmo crédito, no momento da intervenção.

Parágrafo único. Para as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá fixar tabelas de remuneração do agente fiduciário, dentro dos limites fixados neste artigo.

Art. 40 - O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei número 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA - CCJC
33

perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste Decreto-lei ou no contrato hipotecário.

Art. 41 - Se, por qualquer motivo, o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função, deverá comunicar o fato imediatamente ao credor e ao devedor, que, se não chegarem a um acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juízo competente, a nomeação de substituto.

§ 1° - Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o Art. 31, tiverem fundadas razões para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito no contrato hipotecário, e se não houver acordo entre eles para substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juízo competente sua destituição.

§ 2° - Os pedidos a que se refere este artigo e o parágrafo anterior serão processados segundo o que determina o Código de Processo Civil para as ações declaratórias, com a citação das outras partes envolvidas no contrato hipotecário e do agente fiduciário.

§ 3° - O pedido previsto no § 2 pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4° - Destituído o agente fiduciário, o juiz nomeará outro em seu lugar, que assumirá imediatamente as funções, mediante termo lavrado nos autos, que será levado a averbação no Registro Geral de Imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5° - Até a sentença destitutória transitar em julgado, o agente fiduciário destituído continuará no pleno exercício de suas funções, salvo nos casos do parágrafo seguinte.

§ 6° - Sempre que o juiz julgar necessário, poderá, nos casos deste artigo, nomear liminarmente o novo agente fiduciário, mantendo-o ou substituindo-o na decisão final do pedido.

§ 7° - A destituição do agente fiduciário não exclui a aplicação de sanções cabíveis em virtude de sua ação ou omissão dolosa.

.....

.....

COMISSÕES PERMANENTES - CCONO - DAS
34
0

Mensagem nº 670

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Nos termos do artigo 64, parágrafo 1º, da Constituição Federal, submeto à elevada deliberação de Vossas Excelências, o texto do projeto de lei que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Brasília, 10 de junho de 1997.

COMISSÕES PERMANENTES - CCORO - DAS
35

E. M. Interministerial Nº 032 **/MPO-MF**

Brasília, 09 de junho de 1997

Excelentíssimo Senhor Presidente da República:

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência projeto de lei que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

I. Antecedentes

1. Até 1964, o financiamento imobiliário esteve fortemente limitado pela ausência de mecanismos que assegurassem a manutenção do valor real dos créditos concedidos. Os efeitos corrosivos da inflação sobre as prestações e saldos devedores dos financiamentos chegaram ao ponto de impedir a reaplicação de recursos no setor.

2. Parte dessas dificuldades foi superada pela criação, naquele ano, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acompanhada da introdução da correção monetária. Estabeleceu-se assim um arcabouço jurídico-institucional que incluía o Banco Nacional da Habitação (BNH), as sociedades de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimo e foram previstas fontes de recursos próprias para o sistema – a caderneta de poupança e os depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). A instituição do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), em 1967, para garantir ao mutuário a quitação de sua dívida ao final do prazo contratual, veio completar esse arcabouço.

3. Esse conjunto de medidas, num ambiente de inflação baixa e crescimento econômico acelerado, resultou em rápido incremento do financiamento habitacional. No final da década de 1970, porém, o SFH começou a perder fôlego, fenômeno que se intensificou a partir de 1983. Por seus efeitos negativos sobre a renda e o emprego, a aceleração inflacionária, somada a sucessivas medidas que acentuaram o descompasso entre os reajustes das prestações e dos saldos devedores, acabou por desequilibrar o sistema de modo grave, senão irremediavelmente.

4. Do lado das fontes de recursos, a caderneta de poupança passou a enfrentar a competição cada vez mais acirrada da indústria de fundos de investimento, apresentando um comportamento menos dinâmico e mais volátil. Paralelamente, os novos depósitos do FGTS tornaram-se insuficientes para atender aos saques e ainda fazer novas aplicações.

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS 36

5. Esse processo acabou por paralisar o financiamento à habitação e resultou em ônus fiscal que, só em seu governo, a União passou a enfrentar - a dívida do FCVS, desaguadouro dos desequilíbrios crescentes do sistema atual. Aliás, convém registrar que as contribuições dos mutuários ao FCVS mostraram-se muito aquém das necessidades do Fundo, não obstante as medidas adotadas desde 1986 para o aumento das contribuições e a redução de sua dívida.

II. Razões da criação do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

6. Embora o SFH tenha financiado, desde sua criação, cerca de 6 milhões de unidades residenciais, é patente o esgotamento do atual sistema. O número de unidades financiadas pelo SFH nos últimos anos tem sido, em média, menor que 100.000 por ano, número muito inferior à demanda por novas moradias, estimada em torno de 1 milhão de unidades residenciais.

7. Como tem salientado reiteradamente Vossa Excelência, este governo tem um compromisso com o atendimento da demanda por moradias, bem como com a geração de empregos e o crescimento econômico em bases auto-sustentáveis.

8. A esse respeito, ressalte-se o grande efeito multiplicador que a indústria da construção civil tem na economia como um todo. Essa indústria tem participação equivalente a 8% no PIB, sendo metade dessa participação referente à construção de imóveis residenciais e não residenciais. É ademais responsável por 66% dos investimentos totais do país. Além disso, responde por nada menos de 4 milhões e quatrocentos mil empregos na economia formal. Esses números permitem aquilatar os efeitos sobre o investimento, renda e emprego que resultariam da reconstrução dos mecanismos de financiamento ao setor.

9. Com a consolidação em curso da estabilização macroeconômica e o crescimento populacional, vem aumentando não só a demanda por imóveis residenciais, mas também por imóveis não residenciais, sobretudo nos centros urbanos maiores. São necessidades variadas: mais escolas, hospitais, consultórios médicos, shopping centers, etc. Adicionalmente, a terceirização da economia faz crescer o número de empresas de pequeno e médio portes, que necessitam de instalações e reformas para seu funcionamento.

10. A análise da experiência de vários países mostra que o crescimento do financiamento habitacional está intimamente ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, liberdade na contratação das operações e um mercado de crédito imobiliário dinâmico, capaz de canalizar recursos de longo prazo.

11. Em face, pois, do compromisso social do governo de Vossa Excelência e da demanda crescente por imóveis residenciais e não residenciais, sinal antecedente de um novo ciclo de expansão econômica, torna-se premente a reconstrução, em novos moldes, dos mecanismos de financiamento imobiliário.

III. O SFI e suas principais inovações

12. O presente projeto de lei orienta-se segundo as diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam novos instrumentos e mecanismos que possibilitam a livre operação do crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização.

COMISSÕES PERMANENTES - CD
87

13. Destaca-se a criação da figura de um novo título de crédito, característico e destinado às operações do mercado secundário. A criação da figura desse novo título vem acompanhada da definição das condições legais para a efetiva securitização de créditos imobiliários, previstos rigorosos mecanismos de segurança e proteção ao investidor. Dessa forma, abrem-se perspectivas inéditas para o funcionamento de um mercado secundário de créditos imobiliários e a estruturação de operações de captação de recursos capazes de robustecer grandemente o financiamento habitacional.

14. Em conformidade com os propósitos do projeto, são autorizadas a operar no sistema de financiamento imobiliário as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e outras entidades.

15. O *funding* primário para essas operações consistirá de recursos que as entidades mencionadas captam no mercado financeiro e de valores mobiliários, mediante instrumentos próprios, dentre os quais se incluem letras hipotecárias e debêntures. Essas entidades poderão realizar financiamentos imobiliários em geral, segundo condições de mercado, utilizando, para tanto, as modalidades contratuais já tipificadas no ordenamento civil e comercial.

16. As operações de financiamento serão livremente contratadas entre as partes e deverão apenas observar as seguintes condições mínimas: reposição integral do valor emprestado, remuneração do capital, capitalização dos juros e contratação de seguros considerados essenciais, como aqueles que garantem a liquidação do financiamento no caso de morte ou invalidez permanente do tomador do empréstimo.

17. Para alavancar o mercado secundário de créditos imobiliários, o projeto de lei ora apresentado define uma nova modalidade de empresa - a companhia securitizadora imobiliária, organizada sob a forma de sociedade por ações, segundo modelo adotado com sucesso em outros países. Essa companhia irá operar mediante aquisição de créditos imobiliários junto às empresas originadoras desses créditos, isto é, aquelas que operam na realização de empréstimos para a aquisição ou produção de imóveis. De posse desses créditos, a companhia irá securitizá-los, transformando-os em títulos a serem negociados nos mercados financeiro e de capitais. Para tanto, o projeto de lei prevê a criação de um novo título de crédito - o Certificado de Recebíveis Imobiliários.

18. O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, é um título de crédito nominativo, de livre circulação, lastreado em créditos imobiliários, que constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI terá curso mediante registro em sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

19. Para maior segurança dos investidores, o presente projeto de lei faculta a utilização do regime fiduciário para os créditos e títulos do mercado secundário. Por esse regime, ao emitir uma série de títulos, a securitizadora atribuirá caráter fiduciário à propriedade sobre os créditos correspondentes. Pela fidúcia, os créditos serão excluídos do patrimônio comum da companhia securitizadora e passarão a constituir um patrimônio separado, com o propósito específico e exclusivo de responder à realização dos direitos dos investidores.

20. A fidúcia será formalizada no Registro de Imóveis, não podendo a securitizadora fazer uso dos créditos respectivos. Por segregados do patrimônio comum da companhia, estes não

COMISSÕES PERMANENTES · CD · COORD. DAS 38

estarão ao alcance de nenhuma ação impetrada por credores. Nessas condições, os direitos dos investidores ficarão imunes aos efeitos de eventual insolvência da securitizadora.

21. Nessa modalidade de operação, atuará um agente fiduciário, com a função de proteger os direitos dos investidores, legitimado a praticar todos os atos para esse fim, inclusive assumindo a gestão do patrimônio separado e dos respectivos créditos em caso de insolvência da securitizadora.

22. O projeto de lei ora apresentado cuida ainda das garantias e da simplificação formal das operações. A garantia poderá ser a hipoteca do imóvel objeto do financiamento, admitida a caução ou cessão fiduciária de direitos decorrentes de promessa de compra e venda de imóveis.

23. Além dessas garantias, o projeto de lei permite a aplicação, na negociação de bens imóveis, do contrato de alienação fiduciária, que já integra nosso ordenamento jurídico quanto aos bens móveis. Reside aí a grande inovação: por oferecer segurança quanto à execução sem delongas da garantia, o contrato de alienação fiduciária constitui poderoso estímulo ao crédito, ao investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e portanto à aquisição e produção de imóvel mediante pagamento a prazo. Trata-se de verdadeira pedra angular do novo modelo de financiamento habitacional ora proposto.

24. Pelo contrato de alienação fiduciária, consoante a definição contida na Lei 4.728, de 1965 e no Decreto-lei nº 911, de 1969, constitui-se em favor do credor uma propriedade resolúvel sobre o imóvel objeto do financiamento, prevista sua obrigação de transferir a plena propriedade do imóvel ao devedor, uma vez que este tenha resgatado a totalidade da dívida. Enquanto não o tiver feito, o devedor estará investido apenas na posse do imóvel. Ao quitar integralmente a dívida, a propriedade plena lhe será transferida, bastando para tanto simples pedido de cancelamento do registro da fidúcia.

25. Essa modalidade de contrato concilia a segurança e celeridade necessárias, superando as formas obsoletas de garantia, que tornam os negócios imobiliários demasiadamente lentos e onerosos, tolhendo o potencial de expansão do setor.

26. Pelas razões apresentadas, estamos convictos de que o presente projeto de lei cria as condições para mobilizar volume crescente de recursos para o setor habitacional, com redução tendencial dos custos dos financiamentos, seja pela ampliação da oferta de imóveis, seja pela diminuição dos riscos implícitos na concessão de crédito. Estaremos assim atingido três objetivos fundamentais do governo de Vossa Excelência, nomeadamente: geração de renda e empregos, ampliação do acesso da população à moradia e promoção do crescimento sustentado da economia.

Atenciosamente,

ANTONIO KANDIR
Ministro de Estado do Ministério
do Planejamento e Orçamento

PEDRO MALAN
Ministro de Estado do
Ministério da Fazenda

COMISSÕES PERMANENTES - COORD. DAS
39

Aviso nº 764 - SUPAR/C. Civil.

Brasília, 10 de junho de 1997.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República relativa a projeto de lei que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Atenciosamente,

CLOVIS DE BARROS CARVALHO
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil
da Presidência da República

A Sua Excelência o Senhor
Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
BRASÍLIA-DF.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

01

EMENDA Nº

AO PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997

Dê-se ao art. 38 do projeto esta redação:

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei serão celebrados por escritura pública e levados ao registro de imóveis competente, ficando os emolumentos devidos reduzidos à metade de seu valor nominal, quando se tratar da primeira aquisição de casa própria.

Parágrafo único. É vedada a inclusão ou o acréscimo nos emolumentos, a qualquer título, de valor destinado a terceiros, ainda que Poder Público, órgão de previdência, Caixa de Assistência, entidade ou associação de classe.

JUSTIFICAÇÃO

A norma geral, dentro do direito privado brasileiro, é que os atos relativos a bens imóveis sejam celebrados por instrumento público, com todas as cautelas previstas no art. 134 do Código Civil.

O Sistema Financeiro de Habitação, quando criado, inovou ao permitir que o contrato de financiamento fosse celebrado por instrumento particular, com força de escritura pública. À época, isto significou uma redução nas despesas além de uma agilização nos prazos.

Com o correr do tempo, verificou-se que os elevados propósitos dessas medidas não deram os frutos desejados.

Atualmente, os cartórios estão informatizados e uma escritura é lavrada em tempo recorde, desde que a documentação esteja correta.

Quanto à redução dos custos, inúmeras têm sido as reclamações dos mutuários que estão pagando valores muito elevado pela celebração do contrato particular.

Os incorporadores e as instituições financeiras cobram preços bem superiores aos que seriam devidos por uma escritura pública. Utilizam-se de expedientes que disfarçam a natureza da cobrança (taxa de expediente, taxa de contrato, busca e conferência, remuneração de encargos, etc, etc).

Esta Emenda, sensível ao tema e buscando oferecer solução prática em benefício do mutuário, apresenta dois caminhos a serem seguidos.

O primeiro deles é exigir que se faça escritura pública, em respeito à diretriz maior do Código Civil. Com isto, estaremos evitando possíveis fraudes, eis que, sempre, esse contrato particular é redigido e imposto ao comprador pelo vendedor. Podem estar presentes cláusulas leoninas, coação, simulação, falsidade documental e várias outras irregularidades. Na escritura pública, os atos são presididos pelo notário (também denominado tabelião) e possuem, a teor da Lei nº 8.935/94, as seguintes características: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. Ademais, o exercício dessa atividade notarial é permanentemente fiscalizado pela Corregedoria-Geral da Justiça e os notários respondem, com seu patrimônio pessoal, por eventuais danos e prejuízos causados às partes.

Se feita a transação por contrato particular, quem garantirá o ressarcimento, em caso de prejuízos? Sabe-se que incorporadoras e financeiras nem sempre cumprem as obrigações assumidas e não tem sido novidade a quebra de financiadoras ou o sumiço de incorporadores. Ficam os mutuários relegados à própria sorte, o que é inaceitável. Note-se que nem um nem outro são fiscalizados, o que pode permitir a repetição dessas irregularidades, por longo tempo, até que sejam eventualmente descobertas.

O segundo ponto é o que diz respeito ao custo dessa escritura e do registro. A presente emenda manda que sejam cobrados os emolumentos pela metade de seu valor nominal. E veda, peremptoriamente, que entrem no cálculo os chamados "penduricalhos": valores destinados a associação de advogados, caixa de assistência a notários e registradores, clube de campo de magistrados, entidades assistenciais para serventuários, etc, etc. No Estado de São Paulo, por exemplo, chegam a representar quase 50% de acréscimo... Evitados esses acréscimos indecentes e reduzido o valor à metade, teremos um custo final equivalente a, aproximadamente, uma terça parte do que hoje é cobrado por uma escritura pública.

O mutuário pagará menos do que se celebrasse o contrato particular, tendo ainda a segurança decorrente do ato jurídico praticado perante o tabelião.

PL 3242/97

A redução proposta para o registro encontra equivalente na Lei nº 6015/73, que determina o desconto de 50% nos emolumentos quando o contrato se referir à aquisição da primeira casa própria.

Esta emenda busca oferecer segurança ao usuário e diminuir os custos. Tenho a certeza de que os nobres pares a aprovarão, por ser condizente com os elevados propósitos sociais que nortearam o envio deste projeto, por parte do Poder Executivo.

Sala das Sessões, em 19.6.97

Deputado PEDRO CORRÊA

Inocêncio Oliveira - PFL 104

c/empl3242

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

02

PROPOSIÇÃO

PL3242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

DISPOSITIVO:

( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE
( ) AGLUTINATIVA (X) MODIFICATIVA

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO JOSÉ CARLOS ALELUIA	PFL	BA	1/1

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao § 1º do art. 7º do PL 3242/97 a redação que se segue:

"Art. 7º.....

§ 1º. O registro e negociação do CRI far-se-ão através de sistemas de custódia e liquidação financeira de títulos privados."

JUSTIFICATIVA

Não há necessidade ou razão plausível que justifique o sistema de custódia único ou centralizado para a negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por que isto eliminaria a concorrência entre as diversas empresas ou entidades que disponibilizam serviços de liquidação e custódia de títulos, como exemplo a Central de Liquidação e Custódia - CLC, a CALISPA e o CETIP. Alem disso, com a concorrência os custos destes serviços serão mais reduzidos.

19 / 06 / 97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

104

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

INSTRUÇÕES GERAIS

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.

2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento Interno, cada Emenda deverá tratar de matéria contida em apenas um dispositivo da proposição, a não ser que se trate de modificações correlatas, de sorte que a aprovação relativamente a um dispositivo, envolva a necessidade de se alterarem outros.

3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, identificadas pelo nome e número do gabinete do Deputado, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo TEXTO/JUSTIFICAÇÃO, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

No caso de apresentação de Emendas a PEC (Proposta de Emenda à Constituição), as assinaturas, também identificadas pelo nome e número do gabinete do Deputado, poderão ser apostas em folha de papel pautado.

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.

2. PROPOSIÇÃO - Escrever o tipo, o número e o ano da proposição. Exemplos: PL Nº 1.245/88, PL Nº 1.245-A/88, PEC Nº 24-A/91.

3. CLASSIFICAÇÃO - Não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das Emendas.

4. COMISSÃO - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue. Para apresentação de Emendas a PEC, basta escrever neste campo a palavra ESPECIAL

5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.

6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.

7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.

8. PAGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PAGINA/Nº TOTAL DE PAGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; Se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.

9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, da justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.

10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBSERVAÇÃO: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
46

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

03

PROPOSIÇÃO

PL3242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

DISPOSITIVO:

( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE _____
( ) AGLUTINATIVA (X) MODIFICATIVA

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO JOSÉ CARLOS ALELUIA	PFL	BA	1/1

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao parágrafo único do art. 10 a redação que se segue:

"Art. 10.....

Parágrafo Único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos competentes Cartórios do Registro de Imóveis de que constem as matrículas dos imóveis respectivos."

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por objetivo especificar em que Cartório do Registro de Imóveis deveria ser realizado o Registro do Termo de Securitização de Crédito.

19 / 06 / 97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

104

5

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
47

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

INSTRUÇÕES GERAIS

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.

2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento Interno, cada Emenda deverá tratar de matéria contida em apenas um dispositivo da proposição, a não ser que se trate de modificações correlatas, de sorte que a aprovação relativamente a um dispositivo, envolva a necessidade de se alterarem outros.

3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, identificadas pelo nome e número do gabinete do Deputado, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo TEXTO/JUSTIFICAÇÃO, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

No caso de apresentação de Emendas a PEC (Proposta de Emenda à Constituição), as assinaturas, também identificadas pelo nome e número do gabinete do Deputado, poderão ser apostas em folha de papel pautado.

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.

2. PROPOSIÇÃO - Escrever o tipo, o número e o ano da proposição. Exemplos: PL Nº 1.245/88, PL Nº 1.245-A/88, PEC Nº 24-A/91.

3. CLASSIFICAÇÃO - Não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das Emendas.

4. COMISSÃO - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue. Para apresentação de Emendas a PEC, basta escrever neste campo a palavra ESPECIAL

5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.

6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.

7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.

8. PAGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PAGINA/Nº TOTAL DE PAGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; Se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.

9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, da justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.

10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBSERVAÇÃO: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

CÂMARA DOS DEPUTADOS 04

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Dê-se ao art. 2º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias, as companhias habitacionais e outras entidades a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN."

JUSTIFICAÇÃO

As companhias habitacionais - COHABs - possuem uma estrutura já montada para operar com créditos voltados a imóveis para a população de renda média e baixa, que não pode deixar de ser aproveitada no SFI. A incorporação das COHABs ao sistema permitirá, de um lado, a ampliação da sua faixa de atuação, criando maior dinamismo para estas companhias, e, de outro, o ingresso de beneficiários que estariam excluídos do SFI.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS **05**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se o seguinte § 2º ao art. 3º da proposição em epígrafe, transformando-se o parágrafo único em § 1º:

"Art. 3º .....

"§ 2º As companhias securitizadoras serão submetidas à fiscalização do Banco Central do Brasil - BACEN - e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM -, cada qual no âmbito de sua competência."

JUSTIFICAÇÃO

O projeto é omisso no que se refere à fiscalização a ser exercida sobre as companhias securitizadoras. Tendo em vista a sua área de atuação, faz-se necessário que tanto o BACEN, em relação às questões patrimoniais, quanto a CVM, em relação à negociação de títulos no mercado, acompanhem permanentemente as atividades destas companhias, como forma de garantir os investidores e a credibilidade do mercado criado.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS **06**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 2º no art. 4º da proposição em epígrafe, transformando-se o parágrafo único em § 1º

"Art. 4º .....
"§ 2º Nas operações de que trata esta lei, não poderão ser utilizados recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS."

JUSTIFICAÇÃO

Faz-se importante explicitar que os recursos do FGTS, utilizados por força de lei para investimentos dirigidos à população de baixa renda, não se incluam no âmbito das operações criadas, que têm uma característica de livre mercado.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

70534700 049

CÂMARA DOS DEPUTADOS **07**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o § 2º do art. 5º da proposição em epígrafe.

JUSTIFICAÇÃO

O dispositivo é meramente autorizativo, sendo desnecessária sua permanência no texto. Além disto, analisado em conjunto com o § 3º, seu conteúdo induz a que o pagamento dos prêmios relativos aos seguros para a garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra sejam suportados pelos tomadores de empréstimo, o que é injusto, uma vez que os prêmios deste tipo de seguro devem estar a cargo das construtoras ou incorporadoras, de cuja ação ou omissão decorrem aqueles riscos.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

70534700.049

CÂMARA DOS DEPUTADOS **08**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Insira-se o seguinte § 4º no art. 17 da proposição em epígrafe:

"Art. 17. .....
"§ 4º As operações no âmbito do SFI destinadas ao financiamento habitacional para famílias com renda de até 12 (doze) salários mínimos, que não possuam outro imóvel, serão garantidas exclusivamente na forma do inciso I."

JUSTIFICAÇÃO

As operações de financiamento habitacional voltadas à população de baixa renda devem necessariamente preocupar-se com a questão social. As formas de garantia enumeradas nos incisos II, III e IV do art. 17, geram instabilidade para as famílias, em virtude da rapidez do processo de cobrança em caso de inadimplência. O sistema hipotecário, neste particular, torna-se mais apropriado para esta faixa de renda.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS **09**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao § 1º do art. 26 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 26. .....
"§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 60 (sessenta) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais."

JUSTIFICAÇÃO

O prazo de 15 (quinze) dias previsto originalmente é inconcebível para qualquer tipo de operação envolvendo imóveis. O montante de recursos comprometido nas operações imobiliárias não se coaduna com a exigência de pagamento em prazo tão exiguo, principalmente com as conseqüências advindas do inadimplemento no sistema de alienação fiduciária.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

010

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 8º no art. 26 da proposição em epígrafe:

"Art. 26. .....
"§ 8º No caso de imóveis habitacionais, só considerar-se-á constituída a mora, para os efeitos do disposto neste artigo, a partir do vencimento e não pagamento de prestações sucessivas cuja soma equivalha a, no mínimo, 3% (três por cento) do valor total da dívida."

JUSTIFICAÇÃO

Não se pode conceber que, para os imóveis habitacionais, o mecanismo criado dê margem à consolidação da propriedade em nome do fiduciário a partir de qualquer valor de inadimplemento. Do ponto de vista social, tal possibilidade, inspirada na alienação fiduciária de bens móveis, resultaria numa situação de instabilidade que acabaria por inviabilizar o próprio SFI.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS **011**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 33 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 33. Os contratos relativos a financiamento imobiliário regulado por esta lei poderão estipular que controvérsias entre as partes sejam dirimidas mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996."

JUSTIFICAÇÃO

As disposições referentes a contratos devem-se restringir às operações no âmbito do SFI. Estipulações genéricas podem gerar interpretações duvidosas sobre a aplicabilidade da arbitragem aos contratos firmados em outros sistemas.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

70534700.049

CÂMARA DOS DEPUTADOS **012**

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Insira-se o seguinte art. 39 na proposição em epígrafe, renumerando-se os dispositivos subseqüentes:

"Art. 39. Dos depósitos em caderneta de poupança, no mínimo 20% (vinte por cento) serão destinados aos financiamentos habitacionais nos termos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH -, vedada a utilização desta parcela para financiamentos imobiliários regulados por esta lei."

JUSTIFICAÇÃO

Importa dissociar parcela dos recursos do SBPE para utilização em financiamentos habitacionais vinculados ao SFH, dirigidos à população de baixa renda. As operações criadas no SFI têm características de livre mercado, que não se coadunam com as demandas daquela faixa de renda, onde se concentra, majoritariamente, o déficit habitacional.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL

70534700.049

013

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep.Ricardo Izar

EMENDA SUPRESSIVA

DÊ-SE AO PARÁGRAFO 7º DO ARTIGO 26 DO PROJETO EM CAUSA, A SEGUINTE REDAÇÃO:

ARTIGO 26 - PARÁGRAFO 7º - DECORRIDO O PRAZO DE QUE TRATA O PARÁGRAFO 1º, SEM A PURGAÇÃO DA MORA, O OFICIAL DO COMPETENTE CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, CERTIFICANDO ESSE FATO, PROMOVERÁ, O REGISTRO, NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.

JUSTIFICAÇÃO

A PRESENTE EMENDA TEM EM VISTA EVITAR DUPLA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER-VIVOS SOBRE O IMÓVEL JÁ DE SUA PROPRIEDADE, APENAS CONCEDIDA A POSSE AO FIDUCIANTE, UMA VEZ QUE CABERÁ AO NÃO MAIS FIDUCIADO, PORÉM, PROPRIETÁRIO, PROMOVER PÚBLICO LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DO MESMO IMÓVEL, APÓS O QUE OCORRERÁ O FATO GERADOR DO IMPOSTO INTER-VIVOS PARA A TRANSMISSÃO QUE SE EFETIVARÁ.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA ____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

014

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep.Ricardo Izar

EMENDA ADITIVA

DÊ-SE AO PARÁGRAFO 4º DO ARTIGO 27 DO PROJETO EM CAUSA, A SEGUINTE REDAÇÃO:

ARTIGO 27 - **PARÁGRAFO 4º** - NOS 5 (CINCO) DIAS QUE SE SEGUIREM A VENDA DO MÓVEL NO LEILÃO, O CREDOR ENTREGARÁ AO DEVEDOR A IMPORTÂNCIA QUE SOBRAR, DEPOIS DE DEDUZIDOS OS VALORES DA DÍVIDA E DAS DESPESAS E ENCARGOS DE QUE TRATAM OS PARÁGRAFOS 2º E 3º, FATO ESSE QUE IMPORTARÁ EM QUITAÇÃO RECÍPROCA. NÃO SE LHE APLICANDO O DISPOSTO NO ARTIGO 53 CAPUT, DA LEI Nº 8078, DE 11/09/90.

JUSTIFICAÇÃO

A PRESENTE EMENDA TEM POR FIM EVITAR CONFLITOS DE INTERPRETAÇÃO FUTURA ENTRE INSTITUTOS LEGAIS DE NATUREZA DIVERSA, DE SORTE QUE A APROVAÇÃO DO NOVO SISTEMA FINANCEIRO POSSA SE VER PREJUDICADO PELA FALTA DE GARANTIA DO RETORNO DA DÍVIDA ASSUMIDA EM NEGÓCIO JURÍDICO PELO QUAL O DEVEDOR, OU FIDUCIANTE, CONTRATA A TRANSFERÊNCIA AO CREDOR, OU FIDUCIÁRIO, DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL DE COISA IMÓVEL NO CASO DE INADIMPLÊNCIA.

TRATA-SE DE EQUACIONAR EVENTUAIS CONFUSÕES NA APLICAÇÃO DO DIREITO.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA ____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

015

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep. Ricardo Izar

EMENDA ADITIVA

ACRESCENTAR NO CAPÍTULO II O SEGUINTE ARTIGO:

ARTIGO Nº _____ - SÃO SUSCETÍVEIS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O IMÓVEL CONCLUÍDO, BEM, COMO AQUELES EM CONSTRUÇÃO, ABRANGENDO A FIDÚCIA, NESSE CASO, A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E AS ASCESSÕES QUE LHE FOREM SENDO INCORPORADAS.

JUSTIFICAÇÃO

A LEI PASSA A ABRANGER TODAS AS ETAPAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA, FORTALECENDO O INCENTIVO À INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA _____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL-104

GER 20.01.0050.5 – (ABR/91)

CÂMARA DOS DEPUTADOS **016**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se, ao art. 3º, a seguinte redação:

"Art. 3º. As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições financeiras constituídas sob a forma de sociedade anônima, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

§ 1º. As normas de funcionamento das companhias de que trata este artigo serão expedidas por meio de projeto de lei de iniciativa exclusiva do Presidente da República.

§ 2º . Caberá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar, controlar e fiscalizar a emissão de títulos pelas companhias securitizadoras.

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda objetivamos atenuar alguns defeitos básicos da proposta. Primeiramente, ao estabelecer que as companhias securitizadoras são instituições não financeiras, o projeto peca por omitir-se de um dado essencial - a de que estas companhias estarão operando no centro de uma operação eminentemente financeira detentora de risco e de elevado impacto social e econômico, já que operam predominantemente com recursos de terceiros. Por consequência, seu funcionamento deve se subordinar às regras e controles pertinentes ao setor financeiro, sendo totalmente descabida a sua caracterização como empresa comercial. Adicionalmente, consideramos pertinente que as regras de funcionamento das companhias securitizadoras sejam formuladas no âmbito do Poder Executivo e que contem com a anuência do Poder Legislativo, a fim de conferir maior respaldo legal a esta iniciativa. Por fim, estabelecemos atribuição à CVM para controlar e fiscalizar a emissão de títulos pela companhias securitizadoras.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PT/PDT/PCdoB

84

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

017

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte artigo 4º, renumerando-se os demais:

"Art. 4º . Compete ao Banco Central fiscalizar as entidades integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário."

JUSTIFICATIVA

Com esta emenda sanamos lacuna do projeto de lei complementar que não previa instância fiscalizadora das oeprações e funcionamento do Sistema Financeiro Imobiliário. Nada mais adequado que esta fiscalização seja exercida pelo Banco Central, entidade que atualmente já exerce esta atribuição com respeito ao Sistema Financeiro Habitacional.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT 84

PT/PDT/PC do B

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS **018**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 4º, ao art. 5º :

"Art. 5º .....

§ 4º O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos casos de contratação de seguro para garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra, em que figurará como beneficiário o mutuário, cabendo à empresa construtora o pagamento dos repectivos prêmios e demais custos da contratação do seguro.

JUSTIFICATIVA

A proposta de criação do Sistema Financeiro Imobiliário, em que pese o objetivo de ampliar as fontes de recursos para financiar a construção de imóveis, deverá contar com um custo financeiro bastante elevado,tendo em vista a quantidade de intermediários financeiros que estarão operando no sistema. Além do agente financeiro, a proposta cria, ainda, a figura da companhia de securitização e do agente fiduciário, o que certamente envolverá o encarecimento do financiamento. Aliado a isso a proposta envolve a contratação de seguros obrigatórios a serem pagos pelo mutuário, alguns dos quais deveriam ser de responsabilidade da empresa construtora, como é o caso do seguro para garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra. Diante disso, julgamos conveniente propor a inclusão do dispositivo em tela, de forma a aliviar o mutuário do pagamento de tais despesas.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PT/PDT/PCdoB

Inocêncio Oliveira - PFL

Inocêncio Oliveira - PFL-104

84

CÂMARA DOS DEPUTADOS **019**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

O parágrafo único do art. 12 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 12 .....

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar, por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado."

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda, objetivamos introduzir penalidade à companhia securitizadora em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, o que injustificadamente, havia sido omitido da norma.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT
PT/PDT/PCdoB

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS 020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

O parágrafo único do art. 13 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 13 .....

Parágrafo único. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que esta causar, por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária."

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda, objetivamos introduzir penalidade ao agente fiduciário em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, o que injustificadamente, havia sido omitido da norma.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT
PT/PDT/PCdoB

84

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS **021**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte art. 14, renumerando-se os demais:

"Art. 14 Aplicam-se ao agente fiduciário referido nesta legislação os mesmos requisitos e incompatibilidades impostas pelo art.66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

JUSTIFICATIVA

O objetivo desta emenda é o de estender ao agente fiduciário do Sistema Financeiro Imobiliário as mesmas restrições impostas ao agente fiduciário na emissão de debêntures, nas condições definidas pela Lei das Sociedades Anônimas. Isso permitirá a padronização de procedimentos e adoção de um regime consentâneo com as atuais práticas do mercado.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT PT/PDT/PC do B

84

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS 022

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte parágrafo ao art. 17:

"Art. 17 .....

§ . Nas operações de financiamento para casa própria somente se admitirá a concessão de garantia por hipoteca."

JUSTIFICATIVA

Nosso objetivo com esta emenda é o de impedir a alienação fiduciária da casa própria, e, assim, evitar as consequências altamente indesejáveis da perda quase imediata do imóvel em caso de inadimplência. Para garantir a operação, será adotado o regime da hipoteca que mais se ajusta às condições e características desse tipo de operação.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT PTB/PDT/PRONA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS 023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no art. 26, o seguinte parágrafo:

"Art. 26 .....

§ . Nos casos em que o contrato se referir a financiamento da casa própria, o prazo previsto no § 1º será ampliado para 90 (noventa) dias."

JUSTIFICATIVA

Os prazos impostos para a execução do imóvel, em caso de inadimplência, são extremamente curtos. O mutuário que atrasar sua prestação corre o risco de num período inferior a um mês ter seu imóvel leiloado. Isso equivale a um despejo quase que imediato, que não dá chances mínimas ao mutuário para negociar seu débito ou se recuperar de uma má fase financeira. Considerando o absurdo das condições draconianas impostas à parte mais fraca do contrato de financiamento é que apresentamos a presente emenda que amplia um pouco mais o prazo para o pagamento do débito, garantindo ao mutuário um espaço, ainda que reduzido, para tentar resguardar seu patrimônio.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT
PT/PDT/PCdoB

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 024 /

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇAO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Renumere-se o Parágrafo único do artigo 4º para §1º, e acrescentando o §2º com a seguinte redação:

Art. 4º - .....

§ 1º - Redação do atual parágrafo único.

§ 2º - As operações do SFI que envolvam a aplicação de recursos captados pelo agente financiador em depósitos livres em cadernetas de poupança nos moldes do art. 15, § 2º, da Lei 4.380/64, bem como as que utilizem recursos oriundos dos depósitos compulsórios no FGTS nos termos da Lei 8.036/90, deverão atender a finalidade prevista no art. 9º também da Lei 4.380/64 e legislação complementar reguladora do Sistema Financeiro da Habitação.

JUSTIFICATIVA

Sabe-se que os mesmos agentes do Sistema Financeiro da Habitação poderão operar no SFI (sic art. 2º do Projeto de Lei em exame). A interpretação integrada do atual parágrafo único do art. 4º e do "caput", incisos e §§ do art. 5º do Projeto de Lei deixa dúvidas quanto ao regime jurídico a ser seguido na hipótese de utilização dos recursos cativos do SFH em operações do SFI. A inserção do citado § 2º evitaria conflitos futuros a respeito da melhor interpretação do atual parágrafo único do art. 4º.

INSTRUÇÕES NO VERSO

23/06/97
DATA

PARLAMENTAR

100

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇÕES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇÃO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSÃO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
68

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 025 /

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Substitua-se o inciso I, do artigo 5º, pela seguinte redação:

Art. 5º - .....

I - Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste, cujo regime de indexação deverá ser assegurado nas mesmas condições de variação e periodicidade de incidência aos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades pertencentes ao empreendimento financiado.

INSTRUÇÕES NO VERSO

JUSTIFICATIVA

Será causa de desequilíbrio e conflito, com o conseqüente enfraquecimento do SFI, a adoção de distintos critérios de reposição do valor emprestado e dos créditos gerados com a venda de unidades do empreendimento financiado, dado que implicaria, inclusive, em ferir ao princípio de isonomia catalogado no inc. I do art. 5º da Constituição Federal.

Acresce, ainda, que todo o sistema de securitização previsto no Projeto de Lei estaria comprometido se não houvesse identificação da métrica monetária para geração de recebíveis securitizados e empréstimos garantidos por esses mesmos recebíveis ou que venham a protagonizar a emissão dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários - CRI.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Caixa:
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
69

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇOES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇAO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSAO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇAO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇAO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 026 /

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇAO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Suprima-se o inciso III, do "caput" do artigo 5º, e a expressão "admitida a capitalização" constante do inciso VIII, do artigo 7º.

J U S T I F I C A T I V A

A capitalização de encargos tem sido sempre repelida no Direito Pátrio. O SFI não será um Sistema viável se operar em clara usura real, pois os imóveis não manterão os preços iguais ao saldo devedor das dívidas contraídas se não houver uma moderada aplicação de juros. O proposto mais se justifica, na medida em que de nada valer ao agente financiador ter um crédito de "2x", quando o imóvel financiado, e que garante a operação de empréstimo, venha valer no mercado "1x", em função do que dispõe o §5º do Artigo 27 do Projeto de Lei em trato.

INSTRUÇÕES NO VERSO

23/06/97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇOES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇAO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSAO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇAO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇAO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
70

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 027 /

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 /97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se os §§ 4º e 5º ao artigo 5º, com a seguinte redação:

Art. 5º - .....

§4º - Será obrigatória a contratação de seguro para garantia de qualidade e entrega da obra, sempre que for procedida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação em regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64 e outorgada ao agente financiador da construção e comercialização do respectivo empreendimento quaisquer das garantias aludidas no artigo 17 desta lei. Serão beneficiários do seguro de garantia de qualidade e entrega da obra financiada os adquirentes de suas unidades, devedores dos créditos securitizados.

§5º - O agente financiador responde solidariamente pela obrigação da qualidade e entrega da obra, na hipótese de que trata o parágrafo anterior.

INSTRUÇÕES NO VERSO

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei em exame preocupa-se tão-só em proteger os interesses dos financiadores que, em garantia de empréstimos concedidos para execução de obras financiadas, titulam-se não só nos direitos de cr,ditos decorrentes da alienação de unidades de empreendimento financiado, mas também estendem esta garantia ao direito de expropriação dos imóveis em edificação com os recursos financiados.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇOES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇAO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSAO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇAO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇAO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
71

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 027 /

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 02/02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Ora, é necessário também para segurança do mercado de adquirentes de unidades em construção e da própria higidez do mercado secundário lastreado em créditos imobiliários, garantir ao devedor originário o efetivo acesso ao imóvel por ele adquirido em construção e que tenha gerado a emissão dos créditos imobiliários securitizados. Esta segurança só pode ser obtida nos moldes dos §§ 4º e 5º propostos.

Não teria sentido permitir ao financiador no âmbito do SFI as garantias plenas de que se investe se não fosse assumida em contrapartida a sua responsabilidade solidária pelo término da construção de obra, cujos recursos em recebíveis tenham originado operação de securitização com antecipação de receita destinada a respectiva edificação de onde se originam esses créditos imobiliários securitizados.

Vale notar, ainda, que o sistema de proteção ao crédito do financiador que será instituído pelo SFI tem como matriz o similar adotado nos Estados Unidos da América do Norte, onde, em contrapartida, o adquirente de unidade em construção financiada, devedor dos créditos imobiliários securitizados, , investido da garantia da qualidade e entrega do imóvel adquirido durante a fase de execução de suas obras.

Insiste-se, pois, que caberá ao agente financiador, com a cobertura ou não de seguro próprio, responsabilizar-se pela equação econômico-financeira das obras por construir que venham a gerar créditos securitizados para permitir a aplicação de recursos antecipados e até mesmo financiados.

INSTRUÇÕES NO VERSO

23/06/97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

Inocêncio de Oliveira - PFL-104

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇOES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇOES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇAO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSAO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇAO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
72

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 028 /

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇAO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se a seguinte redação ao §7º do artigo 26 e aos artigos 27 e 30:

Art. 26 - .....

§7º - Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório de Imóveis, certificará esse fato.

Art. 27 - Certificada pelo Oficial a inexistência da purga de mora, ficará assegurado ao fiduciário o direito de promover público leilão para a alienação do imóvel.

Art. 30 - É assegurado ao adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a imissão na posse do imóvel, que será concedida liminarmente desde que comprovada, na forma do art. 27, a inexistência da purga de mora por parte do fiduciante.

JUSTIFICATIVA

Os poderes dados aos Cartórios de Imóveis para transferir a propriedade do bem imóvel fere a Constituição Federal.

INSTRUÇÕES NO VERSO

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
Lote: 76
73

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇÕES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇÃO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSÃO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 029 /

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se ao artigo 33 um Parágrafo único, com a seguinte redação:

Art. 33 - .....

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo as decisões serão tomadas por três árbitros, sendo um nomeado pelo agente financiador, outro pelo financiado e um terceiro, que presidirá o Colégio, indicado, alternativamente, pela Ordem dos Advogados do Brasil, através de suas Secções, ou pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

INSTRUÇÕES NO VERSO

JUSTIFICATIVA

É princípio assente na vigente Constituição Federal a defesa do consumidor, considerado sempre parte mais fraca nas relações de consumo. Vide, neste sentido, art. 5º, inciso XXXII, e art. 170, inciso V, da CF. Nos moldes como está redigido o Artigo 33, certamente será inquinado de inconstitucionalidade. Não bastasse isto, a experiência tem mostrado que a arbitragem através da execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei 70/66, tem sido considerada inconstitucional por nossos Tribunais (sic, por exemplo, Súmulas próprias do 1º Tribunal de Alçada de São Paulo, do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul e do Tribunal de Alçada de Minas Gerais.

Acresce, ainda, que a forma de arbitragem do Decreto-lei 70/66 acaba não existindo, pois os agentes fiduciários contratam empresas para realizar suas tarefas, mas todos estão comprometidos com o órgão financiador, descaracterizando o instituto legal em exame.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DE EMENDA

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

I - INSTRUÇÕES GERAIS:

1. Este formulário deverá ser preenchido a máquina, assinado pelo autor da Emenda, e entregue à Secretaria da Comissão em quatro vias: original e três cópias, uma das quais servirá como recibo.
2. Para atender ao disposto no inciso II do art. 138 do Regimento interno, cada Emenda deverá tratar de matérias contidas em apenas um dispositivo do Projeto.
3. Quando houver assinaturas de apoiamento, estas, devidamente identificadas, serão apostas em outra folha deste formulário, no campo Texto/Justificação, completando-se os demais campos que identificam a Emenda.

II - INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DOS CAMPOS:

1. EMENDA Nº - Não preencher este campo. Destina-se a receber o número da Emenda, o que será providenciado pela Secretaria da Comissão.
2. PROJETO DE LEI Nº - Escrever o número do projeto.
   Ex.: 1.245-A/88; 3.125/89
3. CLASSIFICAÇÃO - não preencher este campo. Destina-se a ser usado pela Comissão no ordenamento das emendas.
4. COMISSÃO DE - Escrever o nome da Comissão em que a Emenda será entregue.
5. AUTOR - Preencher com o nome do Deputado autor da Emenda.
6. PARTIDO - Escrever a sigla partidária do Deputado autor da Emenda.
7. UF - Escrever a sigla do Estado pelo qual foi eleito o Deputado autor da Emenda.
8. PÁGINA - Deverá ser preenchido da seguinte forma: Nº DA PÁGINA/Nº TOTAL DE PÁGINAS. Assim, quando a Emenda tiver uma única página, esta será numerada: 1/1; se a Emenda tiver três páginas: a primeira será 1/3, a segunda, 2/3 e a terceira, 3/3.
9. TEXTO/JUSTIFICAÇÃO - Deverá ser utilizado para a redação do texto da Emenda e, a critério do autor, de sua justificação. O início da justificação deverá estar claramente separado do texto da Emenda pelo título próprio (JUSTIFICAÇÃO). Se o espaço for insuficiente, deverá ser usada outra folha deste mesmo formulário.
10. PARLAMENTAR - Este campo deverá ser assinado pelo Deputado autor da Emenda. A data será aquela em que a Emenda for entregue na Comissão.

OBS.: Fazer referência clara ao dispositivo a ser emendado (título, capítulo, seção, subseção ou artigo, caput/parágrafo, inciso, alínea, número).

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
74

CÂMARA DOS DEPUTADOS

E R R A T A

(Republica-se em virtude de novo despacho do Sr. Presidente:)

ONDE SE LÊ:

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

LEIA-SE:

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO. À COMISSÃO ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO REGIMENTO INTERNO)

Defiro. Publique-se.

Em 06/08/97

Presidente

Mensagem nº 869

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Dirijo-me a Vossas Excelências a fim de solicitar seja considerada sem efeito, e, portanto, cancelada, a urgência pedida com apoio no parágrafo 1º do artigo 64 da Constituição Federal para o Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", enviado ao Congresso Nacional com a Mensagem nº 670, de 1997.

Brasília, 6 de agosto de 1997.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Defiro. Revejo o despacho inicial aposto ao PL. nº 3.242/97, para inclusão da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior. Determino, em conseqüência, a constituição de Comissão Especial nos termos do art. 34, II, do RICD. Oficie-se ao Requerente e, após, publique-se.
Em 02/07 /97

PRESIDENTE

REQUERIMENTO DE Nº /97.

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

DEPUTADO MICHEL TEMER

Na E.M Interministerial nº 032/ MPO - MF, de 09 de junho de 1997, os Excelentíssimos Senhores Ministros de Estado do Planejamento e Orçamento e da Fazenda, Drs. Antonio Kandir e Pedro Malan , submetem a deliberação desta Egrégia Casa, Projeto de Lei que tomou a numeração referência 3.242/97:

"Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências," sob o regime do Art. 64, parágrafo 1º da Constituição Federal.

A criação do Sistema de Financiamento Imobiliário surge como alternativa ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que, segundo os Digníssimos Ministros Expositores , no contexto histórico (E.M. citada) :

" Por seus efeitos negativos sobre a renda e o emprego, a aceleração inflacionária, somada a sucessivas medidas que acentuaram o descompasso entre os reajustes das prestações e dos saldos devedores, acabou por desequilibrar o sistema de modo grave, senão irremediavelmente."

Senhor Presidente !

Entre os campos temáticos ou áreas de atividade da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior , previstos no Art. 32, XIV, a) do Regimento Interno, consta o seguinte:

"a) assuntos atinentes a urbanismo e arquitetura; política e desenvolvimento urbano; uso e ocupação do solo urbano; habitação e **sistema financeiro da habitação,** transportes urbanos; infra -estrutura urbana e saneamento básico"

Como có-partícipe e agente do processo legiferante, tendo por finalidade apreciar , inclusive no mérito proposições compreendidas nas suas atribuições, não pode a mencionada Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior ver-se privada de lhe ser distribuído o Projeto de Lei nº 3.242/97, cuja matéria - Sistema de Financiamento Imobiliário - está relacionada a sua competência e mérito .

O que requer, com fulcro no art. 141. do Regimento Interno:

"Art. 141. Se a Comissão a que for distribuída uma proposição se julgar incompetente para apreciar a matéria, ou, se, no prazo para a apresentação de emendas referido no art. 120, I, e § 4º, qualquer Deputado ou Comissão suscitar conflito de competência em relação a ela, será este dirimido pelo Presidente da Câmara, dentro em duas sessões, ou de imediato, se a matéria for urgente, cabendo, em qualquer caso, recurso para o Plenário no mesmo prazo."

Sala das Sessões, 17 de junho de 1997.

DEPUTADO JOSÉ CHAVES

SGM/P nº 683 Brasília, 15 de julho de 1997.

Senhor Deputado,

Em atenção ao Requerimento de sua autoria, datado de 17 de junho de 1997, contendo solicitação de redistribuição do Projeto de Lei nº 3.242/97, do Poder Executivo, que *dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa móvel e dá outras providências*, para inclusão da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, comunico a Vossa Excelência o deferimento do pedido, nos termos regimentais.

Informo, ainda, que a inclusão da Comissão em apreço para examinar a proposição quanto ao mérito configura a hipótese prevista no artigo 34, inciso II, do Regimento Interno, qual seja, a constituição de Comissão Especial.

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de elevado apreço e distinta consideração.

MICHEL TEMER
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **JOSÉ CHAVES**
Anexo IV, Gabinete 436
N E S T A

SGM/P 598 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 6 titulares e igual número de suplentes desse Partido que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **INOCÊNCIO OLIVEIRA**
Líder do **PFL**
N E S T A

SGM/P 598 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 6 titulares e igual número de suplentes desse Bloco que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **GEDDEL VIEIRA LIMA**
Líder do **Bloco Parlamentar PMDB/PSD/PSL**
N E S T A

SGM/P 598 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 6 titulares e igual número de suplentes desse Partido que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **AÉCIO NEVES**
Líder do **PSDB**
N E S T A

SGM/P 598 Brasília, 15 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 5 titulares e igual número de suplentes desse Bloco que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **NEIVA MOREIRA**
Líder do **Bloco Parlamentar PT/PDT/PC DO B**
N E S T A

SGM/P 599 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 5 titulares e igual número de suplentes desse Partido que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **ODELMO LEÃO**
Líder do **PPB**
N E S T A

SGM/P 599 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 1 titular e 1 suplente desse Partido que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **PAULO HESLANDER**
Líder do **PTB**
N E S T A

SGM/P 598 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 1 titular e 1 suplente desse Partido que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **SÉRGIO GUERRA**
Líder do **PSB**
N E S T A

SGM/P 598 Brasília, 25 de junho de 1997

Senhor Líder,

Solicito a Vossa Excelência que indique a esta Presidência 1 titular e 1 suplente desse Partido que, de acordo com o princípio da proporcionalidade partidária, deverão integrar a Comissão Especial destinada a apreciar e proferir parecer ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço.

MICHEL TEMER
Presidente

Excelentíssimo Senhor
Deputado **VALDEMAR COSTA NETO**
Líder do **PL**
N E S T A

ATO DA PRESIDÊNCIA

O PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS, no uso de suas atribuições regimentais,

RESOLVE

constituir, nos termos do art. 34, II, do Regimento Interno, Comissão Especial para apreciar o Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", tendo em vista a competência de mérito das Comissões de Economia, Indústria e Comércio, Desenvolvimento Urbano e Interior, Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Redação.

Reveja-se o despacho anterior.

Publique-se.

Brasília, 25 de junho de 1997.

MICHEL TEMER
Presidente

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Defiro. Constitua-se Comissão Especial, nos termos do art. 34, II, do RICD. Publique-se.

Em 25/06/97

PRESIDENTE

REQUERIMENTO DE Nº /97.

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

DEPUTADO MICHEL TEMER

Na E.M Interministerial nº 032/ MPO - MF, de 09 de junho de 1997, os Excelentíssimos Senhores Ministros de Estado do Planejamento e Orçamento e da Fazenda, Drs. Antonio Kandir e Pedro Malan , submetem a deliberação desta Egrégia Casa, Projeto de Lei que tomou a numeração referência 3.242/97:

"Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências," sob o regime do Art. 64, parágrafo 1º da Constituição Federal.

A criação do Sistema de Financiamento Imobiliário surge como alternativa ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que, segundo os Digníssimos Ministros Expositores , no contexto histórico (E.M. citada) :

" Por seus efeitos negativos sobre a renda e o emprego, a aceleração inflacionária, somada a sucessivas medidas que acentuaram o descompasso entre os reajustes das prestações e dos saldos devedores, acabou por desequilibrar o sistema de modo grave, senão irremediavelmente."

Senhor Presidente !

Entre os campos temáticos ou áreas de atividade da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior , previstos no Art. 32, XIV, a) do Regimento Interno, consta o seguinte:

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
89

Recebido
Órgão Memória n.º 2401
Data: 17/06/97 Hora:
Ass.: Ponto: 5h0

"a) assuntos atinentes a urbanismo e arquitetura; política e desenvolvimento urbano; uso e ocupação do solo urbano; habitação e **sistema financeiro da habitação,** transportes urbanos; infra -estrutura urbana e saneamento básico"

Como có-partícipe e agente do processo legiferante, tendo por finalidade apreciar , inclusive no mérito proposições compreendidas nas suas atribuições, não pode a mencionada Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior ver-se privada de lhe ser distribuído o Projeto de Lei nº 3.242/97, cuja matéria - Sistema de Financiamento Imobiliário - está relacionada a sua competência e mérito .

O que requer, com fulcro no art. 141. do Regimento Interno:

"Art. 141. Se a Comissão a que for distribuída uma proposição se julgar incompetente para apreciar a matéria, ou, se, no prazo para a apresentação de emendas referido no art. 120, I, e § 4º, qualquer Deputado ou Comissão suscitar conflito de competência em relação a ela, será este dirimido pelo Presidente da Câmara, dentro em duas sessões, ou de imediato, se a matéria for urgente, cabendo, em qualquer caso, recurso para o Plenário no mesmo prazo."

Sala das Sessões, 17 de junho de 1997.

DEPUTADO JOSÉ CHAVES

CÂMARA DOS DEPUTADOS

E R R A T A

(Republica-se em virtude de novo despacho do Sr. Presidente:)

ONDE SE LÊ:

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO)

LEIA-SE:

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

(ÀS COMISSÕES DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR; DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO. À COMISSÃO ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 34, II, DO REGIMENTO INTERNO)

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão da Amazônia e Desenvol
Deputado *José Priante* — Presid
50ª LEGISLATURA - 3ª SESSÃO LEGISLATIVA

Indefiro, por entender não restar evidenciada a pertinência da matéria contida no PL nº 3.242/97 com a competência atribuída regimentalmente no art. 32, V, à Comissão da Amazônia e de Desenvolvimento Regional. Oficie-se à Comissão Requerente, e, após, publique-se.
Em 25/06/97.

PRESIDENTE

Ofício nº 2.046/97 *Brasília, 18 de junho de 1997.*

Senhor Presidente,

Nos termos regimentais e por tratar-se de matéria de extrema relevância para o desenvolvimento da Região Amazônica, solicito a Vossa Excelência seja, por novo despacho, incluída a Comissão da Amazônia e de Desenvolvimento Regional, para apreciar o mérito do Projeto de Lei nº 3.242/97 - do Poder Executivo (Mensagem nº 670/97) - que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Respeitosamente,

Deputado ***JOSÉ PRIANTE***
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado ***MICHEL TEMER***
Presidente da Câmara dos Deputados

E.Mail:cam752@cr-df.rnp.br
Anexo II — Sala T-55 — CEP 70160-900 — Brasília - DF
Fones: (061) 318-6999/7000 — Fax: (061) 318-2145

Lote: 76
PL Nº 3242/1997
92
Caixa: 166

SECRETARIA - GERAL DA MESA
Recebido
Origem PTB n.º 2408
Data: 18/6/97 Hora: 15:10
Ass: Ponto: 3902

SGM/P nº 504 Brasília, 25 de junho de 1997.

Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício nº 2.046/97, datado de 18 de junho de 1997, contendo solicitação referente ao Projeto de Lei nº 3.242/97, que dispõe *sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências*, comunico a Vossa Excelência que, sobre o assunto, exarei o seguinte despacho:

> "Indefiro, por entender não restar evidenciada a pertinência da matéria contida no PL nº 3.242/97 com a competência atribuída regimentalmente no artigo 32, inciso V, do RICD, à Comissão da Amazônia e de Desenvolvimento Regional. Oficie-se à Comissão Requerente e, após, publique-se."

Colho o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de elevado apreço e distinta consideração.

MICHEL TEMER
Presidente

A Sua Excelência o Senhor
Deputado **JOSÉ PRIANTE**
Presidente da Comissão da Amazônia e de Desenvolvimento Regional
N E S T A

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Pendente de parecer da Comissão Especial ao Projeto e às emendas apresentadas em Plenário.

(PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997, EMENDADO EM PLENÁRIO)

Defiro. Publique-se.

Em 06/08/97

Presidente

Mensagem nº 869

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Dirijo-me a Vossas Excelências a fim de solicitar seja considerada sem efeito, e, portanto, cancelada, a urgência pedida com apoio no parágrafo 1º do artigo 64 da Constituição Federal para o Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", enviado ao Congresso Nacional com a Mensagem nº 670, de 1997.

Brasília, 6 de agosto de 1997.

Aviso nº 1002 - SUPAR/C. Civil.

Brasília, 6 de agosto de 1997.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem na qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República solicita seja cancelada a urgência pedida para o Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Atenciosamente,

CLOVIS DE BARROS CARVALHO
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil
da Presidência da República

PRIMEIRA SECRETARIA

Em, 06 / 08 / 1997, Ao Senhor
Secretário-Geral da Mesa.

Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro Secretário

A Sua Excelência Senhor
Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
BRASÍLIA-DF.

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PROJETO DE LEI nº 3.242, DE 1997

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

(Mensagem nº 670/97)

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Autor: PODER EXECUTIVO
Relator: Deputado JOSÉ CHAVES

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, de iniciativa do Poder Executivo, dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Conforme a respectiva exposição de motivos, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) orienta-se segundo as "diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam novos instrumentos e mecanismos que possibilitem a livre operação do crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização".

O art. 3º da proposição trata da criação de **Companhias Securitizadoras** de créditos imobiliários com a finalidade de adquirir e securitizar créditos de natureza imobiliária, bem como emitir e colocar no mercado financeiro título de crédito denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), também criado pelo projeto e de emissão exclusiva pelas companhias securitizadoras.

Nos arts. 4º e 5º são tratadas as condições para as operações de financiamento imobiliário no âmbito do SFI.

O CRI, título lastreado em créditos imobiliários, tem sua definição e características enunciadas nos arts. 6º e 7º.

No art. 8º, define-se a securitização de créditos imobiliários como sendo a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma Companhia Securitizadora.

Do art. 9º ao art. 16 é introduzido no nosso ordenamento jurídico o **regime fiduciário,** pelo qual, como garantia adicional ao investidor, separam-se do patrimônio da Companhia Securitizadora os créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de forma que os efeitos de eventual quebra da companhia não alcancem tais créditos. Para zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos certificados, define-se, também, a nomeação de agente fiduciário, bem como as regras de sua atuação.

As operações de financiamento imobiliário no SFI, conforme estabelecido pelo art. 17, poderão ter como garantia a hipoteca, a cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, a caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis, ou ainda a alienação fiduciária de coisa imóvel. Nas operações envolvendo locação no âmbito do SFI, prevê-se a utilização em caráter suplementar da anticrese.

O Capítulo II do projeto introduz em nosso ordenamento jurídico a alienação fiduciária da coisa imóvel, à semelhança da alienação de bem móvel, vigente desde 1965, pela Lei 4.728, alterada pelo Decreto-Lei 911/69. Define a alienação fiduciária de coisa imóvel como o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel da coisa imóvel. Coloca o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis como requisito para a constituição da propriedade fiduciária, a partir da qual ocorre o desdobramento da posse da coisa imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

Nas disposições gerais e finais, o projeto permite que os litígios e controvérsias entre as partes contratantes (credor e devedor) possam ser resolvidos por meio de arbitragem, esclarecendo que não se aplicam ao SFI, as normas pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), à exceção dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei 70, de 21 de agosto de 1964, que tratam da execução extrajudicial.

Ao projeto de lei foram apresentadas 29 emendas, descritas a seguir segundo a numeração que receberam:

- Emenda nº 1, de autoria do Deputado Pedro Corrêa, dá nova redação ao art. 38, com o objetivo de obrigar a contratação por escritura pública, estabelecendo um desconto de 50% nos emolumentos, quando se tratar da primeira aquisição de casa própria;

- Emenda nº 2, de autoria do Deputado José Carlos Aleluia, propõe que a negociação do Certificado de Recebível Imobiliário se faça por meio de sistemas de custódia e liquidação financeira de títulos privados e não por sistema centralizado, como previsto no projeto;

- Emenda nº 3, de autoria do Deputado José Carlos Aleluia, prevê que a averbação do Termo de Securitização deve ser feita no Cartório de Registro de Imóveis "de que constem as matrículas dos imóveis respectivos";

- Emenda nº 4, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, inclui as Companhias Habitacionais (COHABs) entre as entidades autorizadas a operar no SFI;

- Emenda nº 5, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, prevê que as Companhias Securitizadoras serão submetidas à fiscalização do Banco Central do Brasil (BACEN) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);

- Emenda nº 6, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, veda a utilização dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) nas operações de que trata o projeto;

- Emenda nº 7, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, propõe a supressão do § 2º do art. 5º, que estabelece a possibilidade das partes contratarem outros seguros para garantia da qualidade da construção, do prazo de entrega de obra e da reposição integral do empréstimo;

- Emenda nº 8, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, inclui um parágrafo no art. 17, estabelecendo que o financiamento para famílias com renda de até 12 salários mínimos, que não possuam outro imóvel, só será garantido por hipoteca;

- Emenda nº 9, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, altera o § 1º do art. 26, ampliando para 60 dias o prazo para purgação do débito em mora;

- Emenda nº 10, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, acrescenta um parágrafo ao art. 26, prevendo que o devedor só poderá ser constituído em mora quando o atraso for equivalente a, pelo menos, 3% do valor da dívida;

- Emenda nº 11, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, altera a redação do art. 33, que prevê a aplicação da arbitragem para os contratos de financiamento imobiliário em geral;

- Emenda nº 12, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, propõe a inserção de um novo artigo, destinando, no mínimo, 20% dos depósitos captados em poupança para aplicações nos moldes do SFH;

- Emenda nº 13, de autoria do Deputado Ricardo Izar, ao propor nova redação ao § 7º do art. 26, suprime a referência ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*;

- Emenda nº 14, de autoria do Deputado Ricardo Izar, dá nova redação ao § 4º do art. 27, para explicitar que não se aplica aos financiamentos imobiliários o disposto no art. 53 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor);

- Emenda nº 15, de autoria do Deputado Ricardo Izar, acrescenta um artigo no Capítulo II, admitindo a utilização da alienação fiduciária em imóveis em construção;

- Emenda nº 16, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, dá nova redação ao art. 3º, caracterizando as companhias securitizadoras como instituições financeiras e prevendo a regulamentação de suas atividades na forma de projeto de lei que

vier a ser encaminhado pelo Presidente da República, estabelecendo, também, que a CVM disciplinará, controlará e fiscalizará a emissão de títulos pelas Companhias Securitizadoras;

- Emenda nº 17, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, submete as entidades do SFI à fiscalização do BACEN;

- Emenda nº 18, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, determina o responsável pelo pagamento dos prêmios de seguro nas hipóteses de seguro envolvendo a qualidade da obra e o prazo de sua entrega;

- Emenda nº 19, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, objetiva estabelecer a responsabilidade da companhia securitizadora em razão do descumprimento de disposição legal ou regulamentar;

- Emenda nº 20, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, acrescenta entre as causas de responsabilidade civil do agente fiduciário, a hipótese de descumprimento de disposição legal ou regulamentar;

- Emenda nº 21, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, objetiva estender ao agente fiduciário no SFI as mesmas restrições legais impostas ao agente fiduciário na emissão de debêntures;

- Emenda nº 22, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, impõe a hipoteca como a única garantia permitida para os financiamentos de aquisição de casa própria;

- Emenda nº 23, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, amplia para 90 dias o prazo para purgação do débito em mora pelo fiduciante;

- Emenda nº 24, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, prevê que as operações do SFI que envolvam a aplicação de recursos captados em cadernetas de poupança e de recursos do FGTS arrecadados nos termos da Lei 8.036/90, deverão atender a finalidade prevista no art. 9º da Lei 4.380/64;

- Emenda nº 25, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, altera a redação do inciso I do art. 5º, prevendo que a reposição do valor emprestado e seu reajuste terá regime de indexação igual ao dos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades pertencentes ao empreendimento financiado;

- Emenda nº 26, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, suprime o inciso III do art. 5º, com o objetivo de vedar a capitalização de juros;

- Emenda nº 27, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, acrescenta dois parágrafos ao art. 5º, estabelecendo a obrigatoriedade de contratação do seguro de qualidade e entrega de obra no caso de securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em regime de incorporação (§ 4º) e, ainda, a responsabilidade solidária do agente financeiro pela obrigação da qualidade e entrega da obra (§ 5º);

- Emenda nº 28, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, dá nova redação ao § 7º do art.

26 e aos arts. 27 e 30, retirando do oficial de registro de imóveis o encargo de promover o registro da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, quando o fiduciante se tornar inadimplente e não purgar a mora;

- Emenda nº 29, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, prevê que, na hipótese de arbitragem, as decisões sejam tomadas por três árbitros, sendo um nomeado pelo financiador, outro pelo financiado e um terceiro, que presidirá o Conselho, indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) ou pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

II - VOTO DO RELATOR

O Sistema Financeiro da Habitação, criado em 1964, pela Lei 4.380, embora responsável pelo financiamento de cerca de 6 milhões de unidades residenciais, encontra-se hoje exaurido e longe de promover sua função social, que é permitir o acesso à casa própria.

O presente projeto de lei cria uma nova opção de financiamento imobiliário que, além de contribuir para minimizar o problema do déficit habitacional brasileiro, tem o mérito de alavancar a geração de empregos e o crescimento econômico por meio do incentivo ao setor imobiliário em geral. Este setor apresenta enorme capacidade de gerar empregos e influencia economicamente, na qualidade de consumidor de bens e serviços, variados ramos de atividade.

A estrutura proposta tem como fonte de recursos o mercado secundário de créditos imobiliários em geral, de onde provirão os fundos necessários à realimentação do mercado imobiliário. Há que se ressaltar que o SFI não se confunde com o SFH, inclusive no que tange à captação de recursos da caderneta de poupança, ficando mantidas todas as normas legais pertinentes àquele Sistema.

Os recursos da caderneta de poupança, vale notar, são captados pelos agentes financeiros diretamente dos poupadores no mercado primário e têm destinação determinada, desde a sua instituição, por legislação específica, emanada, inicialmente, pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) e, hoje, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). O SFI, por seu turno, possibilitará a renegociação de contratos de longo prazo, em média de 15 a 20 anos, ora mantidos nas carteiras de crédito imobiliário dos agentes financeiros vinculados ao SFH, aportando, com a liquidez dada a esses ativos, novos recursos para o setor imobiliário. Não guarda, portanto, o SFI qualquer relação com a caderneta de poupança, seja sob a ótica do direito, seja sob o foco do mercado imobiliário, a não ser pela inegável dinamização das operações, visto que os recursos da poupança serão crescentemente destinados à produção, enquanto os do SFI lastrearão os contratos dos mutuários finais.

Ademais, o inciso I do art. 39 do projeto estabelece que "não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH". Tal dispositivo evidencia claramente que não independem do regime desta nova lei as regras que tornaram cativos do SFH os recursos captados através de depósitos livres em cadernetas de poupança e compulsórios no FGTS. Acrescente-se que, tendo sido a Lei 4.380/64 e legislação correlata recepcionadas como leis

materialmente complementares pelo art. 192 da nossa Constituição Federal, não poderiam estar revogadas, no que concerne à aplicação dos recursos do SFH, pelos dispositivos da lei que vier a originar-se deste projeto. Com relação aos recursos do FGTS, cumpre notar, ainda, que os mesmos não se incluem entre os recursos captados no mercado financeiro, referidos no parágrafo único do art. 4º da proposição.

O projeto de lei em exame procura ajustar-se à dinâmica do livre mercado, rompendo com as práticas do passado, pelas quais eram criadas amarras que impediam o desenvolvimento regular das atividades do setor imobiliário. Efetivamente, caracterizando-se pela modernidade, o projeto dá condições para que o mercado se desenvolva e se compatibilize com a dinâmica dos mais modernos mercados internacionais de crédito imobiliário, tornando possível a captação de recursos externos em bases realistas.

O novo modelo de financiamento imobiliário proposto não conta com a intervenção estatal nem com subsídios governamentais, admitindo a liberdade contratual, a exemplo de experiências de grande sucesso em outros países. De fato, trata-se de um sistema totalmente desregulado, prevendo o projeto tão somente os princípios gerais e as condições mínimas necessárias para o financiamento imobiliário em geral.

Tudo isso leva este Relator a acreditar que o SFI estará apto a alavancar, de imediato, o mercado imobiliário, o que irradiará, por toda a economia, os efeitos benéficos da geração de empregos em larga escala, em função da capacidade estimada de serem financiadas, nos próximos 10 anos, cerca de 600 mil imóveis por ano.

Convencido da relevância da matéria e da qualidade do tratamento a ela conferido, este Relator entende que a proposição em pauta há que ser vista favoravelmente.

Com relação às emendas oferecidas ao projeto, será apresentado a seguir um quadro em que se analisa cada uma delas.

EM. Nº	ANÁLISE	VOTO
01.	A faculdade de contratação por instrumento particular resulta em ponderável economia para o adquirente. No Rio de Janeiro e em São Paulo, a lavratura de uma escritura não custa menos do que R$ 300,00 e ainda há o registro, que custa outro tanto. Afora a redução de custo, a elaboração do instrumento particular e sua assinatura são muito mais simples, propiciando maior agilidade no negócio imobiliário. Além disso, o princípio segue a linha da Lei 4.380/64, que está em vigor há mais de 30 anos, com excelentes resultados para os adquirentes de imóveis.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
02.	Não obstante o projeto autorize a contratação de qualquer sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de títulos privados, a emenda é oportuna na medida em que deixa ainda mais explícita a possibilidade de serem utilizados mais de um sistema centralizado de custódia e	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.

	liquidação financeira. Os registros relativos às negociações dos títulos de cada emissão, obviamente, terão que ser feitos no sistema eleito.	
03.	A emenda merece ser acolhida na medida em que pretende melhor explicitar que o Termo de Securitização deve ser averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que se encontrem matriculados os imóveis vinculados à emissão dos respectivos títulos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
04.	As COHABs e outros órgãos assemelhados, como os Institutos de Previdência dos Estados e Municípios, etc, operam, em regra, com recursos subsidiados, tendo natureza incompatível com as operações típicas de mercado que caracterizam o SFI. Este novo sistema operará com recursos de mercado, cujos custos não poderiam ser suportados pelos clientes deste tipo de entidade. De outra parte, as COHABs e os outros órgãos a ela assemelhados continuam integrando o SFH e operando segundo as condições deste sistema. Devem, portanto, manter-se dentro do SFH, que atenderá a população de baixa renda, e não no SFI, que se destina a operações de mercado.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
05.	A proposição é desnecessária porque as operações a que está autorizada a securitizadora já são, por sua natureza, fiscalizadas pelo BACEN e pela CVM, de acordo com a legislação relativa ao Sistema Financeiro Nacional e ao mercado de valores mobiliários, respectivamente. Além disso, o parágrafo único do art. 3º do projeto atribui competência ao CMN para fixar as condições de funcionamento das companhias securitizadoras, o que poderá abranger normas sobre fiscalização.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
06.	A utilização dos recursos do FGTS deve manter-se regulada pela lei específica deste fundo (Lei 8.036/90), que já prevê exaustivamente as hipóteses de utilização.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
07.	A emenda é oportuna e merece acolhida. De fato, o dispositivo em questão é meramente autorizativo, sendo perfeitamente dispensável.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
08.	A limitação prevista na emenda é prejudicial aos pretendentes a financiamento, pois só admite uma única forma de garantia, que seria a hipoteca. O projeto oferece várias outras opções de garantia, como a caução de direitos, a cessão fiduciária, a anticrese e a alienação fiduciária. Por essas outras garantias, é possível, por exemplo, viabilizar financiamento com garantia suplementar do aluguel, se o pretendente não tiver recursos e condições para a aquisição. Já pela caução e pela cessão, pode-se trabalhar com a promessa de compra e venda, o que não seria possível se a garantia ficasse reduzida somente à hipoteca. Ademais, a emenda se	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	mostra incompatível com a estrutura do projeto, cuja linha mestra é a desregulamentação. Ora, na medida em que se estabeleçam limites, seja para mais ou para menos, cria-se a necessidade de comprovação de renda, reintroduzindo-se no mercado imobiliário um procedimento burocrático que há muito já foi eliminado, pela ineficiência e possibilidade de fraudes.	
09.	O prazo de 15 dias estabelecido no projeto é igual ou maior que os prazos de purgação de mora estabelecidos em toda a legislação brasileira para hipóteses análogas, não havendo razão para diferenciação. Registre-se, por exemplo, que o prazo previsto para tal nas promessas de compra e venda é de 15 dias (Decreto-Lei 745/69) e nas incorporações de 10 dias (Lei 4.591/64). Além disso, o prazo geral para contestação de qualquer ação é de 15 dias (Código de Processo Civil, art. 297). O prazo proposto no projeto, portanto, está rigorosamente de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro. Cumpre ressaltar que o propósito do Autor da emenda está sendo atendido na forma do Substitutivo (§ 2º do art. 26), pelo qual a intimação só pode ser expedida depois de vencido o prazo de carência definido no contrato.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
10.	A emenda prevê um tratamento diferenciado para o devedor do SFI, em comparação com os devedores em geral, notadamente os promissários compradores de imóveis. O Decreto-Lei 745/69, que trata das promessas de venda em geral, não impõe qualquer limite para o atraso; basta que o promissário comprador esteja atrasado um dia para ser notificado com vistas à sua constituição em mora e à rescisão do compromisso de compra e venda. Além disso, a exigência de pagamento de aluguéis atrasados também se faz independente de qualquer limite. Ora, a notificação é para que o devedor purgue a mora, e não para desalijo, de modo que, notificado, o devedor tem ainda todas as medidas legais possíveis para requerer o pagamento e regularizar a pendência. Ademais, a cobrança de créditos em atraso deve ser feita prontamente, até para evitar que os débitos se acumulem e se tornem difíceis ou impossíveis de serem saldados.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
11.	Por força da Lei 9.307/96, a arbitragem é livremente utilizável para dirimir conflitos envolvendo quaisquer direitos patrimoniais disponíveis. Na verdade, o objetivo do projeto é o de reafirmar e afastar dúvidas quanto à possibilidade do emprego da arbitragem. A utilização da arbitragem é de todo aconselhável, como forma de alcançar rápida solução dos litígios.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
12.	Os depósitos de poupança integram o *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e não se devem comunicar com os do SFI, sobretudo porque os recursos captados em contas de poupança, por serem de curto prazo, não se compatibilizam com os	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	financiamentos de longo prazo a serem contratados no SFI. Este novo sistema foi concebido para operar de forma desregulamentada, segundo o livre mercado, enquanto que o SFH e o SBPE, estão submetidos a um regulamento mais minucioso.	
13.	O projeto firma o conceito de que o imposto, na transmissão para o fiduciário (credor), só será pago se e quando houver necessidade de implementação da garantia fiduciária, isto é, se e quando o fiduciante (tomador do empréstimo) se tornar inadimplente, hipótese em que o fiduciário obterá a consolidação da propriedade em seu nome. Só nesse momento é que se tornará exigível o imposto. Se o fiduciante pagar a dívida regularmente, a propriedade continuará em seu nome, não se transmitindo ao fiduciário e, portanto, não ocorrendo o fato gerador. Efetivamente, nos termos do disposto no inciso II do art. 156 da Constituição, o imposto de transmissão *inter vivos* não incide sobre os atos de transmissão de direitos reais em garantia. Portanto, o imposto não incide sobre o ato de constituição da alienação fiduciária, em garantia, de coisa imóvel. No caso de inadimplência do fiduciante, a propriedade plena do imóvel consolidar-se-á em nome do fiduciário, ocorrendo, nesse momento, o fato gerador do imposto. O § 7º do art. 26 do projeto de lei, como é evidente, não cria ou modifica, nem poderia criar ou modificar, regra tributária. Apenas obriga o Cartório do Registro de Imóveis a exigir o comprovante do pagamento do imposto, antes de efetivar o registro que importará na consolidação da propriedade do imóvel ao fiduciário.	Pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
14.	O Código de Defesa do Consumidor é a concretização do anseio do constituinte (Constituição Federal, art. 5º, XXXII, art. 170, V, e art. 48 do ADCT), traduzindo-se na grande conquista jurídica recente em nosso País, reveladora de uma forte tendência que suscitou, inclusive, a reordenação administrativa do Ministério Público, de forma a atender aos reclamos sociais desta relevante área.	Pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
15.	Não obstante já esteja implícito que a alienação fiduciária é modalidade contratual aplicável a imóveis concluídos ou em construção, a emenda torna explícita esta faculdade. Torna-se oportuno, outrossim, aclarar a possibilidade de ser esse contrato celebrado por qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, razão pela qual propomos um ajuste de redação, inclusive explicitando que a alienação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFI.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
16.	Os negócios da companhia securitizadora não se caracterizam como operações financeiras, não fazendo sentido, portanto, que seja tal companhia enquadrada como instituição financeira. Efetivamente, a compra e	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	venda de créditos é negócio jurídico previsto no Código Civil, facultado a qualquer pessoa, não sendo operação privativa de instituição financeira. Da mesma forma, a colocação de títulos no mercado de valores mobiliários não é operação típica de instituição financeira. De outra parte, a razão de se criar uma companhia específica para securitização é a necessidade de se alavancar o mercado imobiliário, com a mobilização de grandes somas de recursos, em volume suficiente para atender a demanda por novos imóveis, inclusive para moradia, e para contribuir no processo de geração de empregos em larga escala. Para tanto, esse tipo de companhia necessita de amplitude de limites operacionais. Se a securitizadora fosse financeira, estaria "engessada" nos limites próprios daquelas instituições e, portanto, não teria condições de operar nos volumes demandados pelo mercado imobiliário. Importa registrar, ainda, que as operações de securitização estão entre as que maior garantia oferecem ao mercado investidor, pois as emissões de títulos são sempre "casadas" com os créditos, de modo que se dá plena garantia ao mercado. A previsão de regras sobre funcionamento das companhias securitizadoras, por meio de novo projeto de lei, além de impedir a entrada em vigor do SFI, mostra-se desnecessária, porque o ordenamento jurídico nacional já dispõe de todas as regras pertinentes ao funcionamento de companhias com o objeto social previsto para as securitizadoras. Ainda que não houvesse normas legais pertinentes ao funcionamento desse tipo de companhia, a idéia de se editar uma outra lei a elas pertinente coloca-se em rota de colisão com a atual tendência de desregulação das atividades negociais. É também desnecessário o disposto no § 2º, que prevê a atuação da CVM, pois essa atuação já está prevista de maneira expressa e obrigatória na legislação própria da aludida Comissão.	
17.	As companhias securitizadoras são sociedades comerciais não enquadráveis na configuração de instituição financeira. Com efeito, as suas operações típicas são a compra de créditos e a emissão de títulos para colocação no mercado de valores mobiliários. A primeira dessas operações (compra de créditos) é facultada a qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, na forma como está há muito regulada nos arts. 1.065 e seguintes do Código Civil, não sendo operação privativa de instituição financeira e nem estando, por sua natureza, no rol das operações fiscalizáveis pelo BACEN. De outra parte, a outra operação típica das securitizadoras (colocação de títulos) não se insere no campo da atuação fiscalizadora do BACEN, mas, até por força de lei, no âmbito da CVM. Além disso, há outras companhias que atuarão vinculadamente ao SFI e que também não são financeiras, como são os casos das incorporadoras e das	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	construtoras, que hão de implementar os negócios geradores dos créditos a serem transferidos para as securitizadoras. Não haveria nenhuma razão para submeter essas entidades (incorporadoras e construtoras, notadamente as pequenas construtoras) à fiscalização do BACEN. A tudo isso acresce que as entidades pelas quais, necessariamente, passam as operações de crédito que desembocarão nas securitizadoras estão, todas elas, por sua própria natureza, compreendidas no campo de atuação da fiscalização do BACEN, como são os casos das caixas econômicas, dos bancos comerciais, das sociedades de crédito imobiliário, etc.	
18.	Com a acolhida da emenda nº 7, que suprime o § 2º do art. 5º, a presente emenda fica prejudicada, devendo, pois, ser rejeitada.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
19.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, acrescentando entre as causas de responsabilidade civil da companhia securitizadora, a hipótese de "descumprimento de disposição legal ou regulamentar".	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
20.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, acrescentando entre as causas de responsabilidade civil do agente fiduciário, a hipótese de "descumprimento de disposição legal ou regulamentar".	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
21.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, submetendo o agente fiduciário aos mesmos requisitos e incompatibilidades de que trata o art. 66 da Lei das Sociedades por Ações.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
22.	A emenda pode prejudicar os pretendentes a financiamento, pois limita a forma de garantia. Na forma do projeto, a concessão de financiamento pode efetivar-se mediante várias outras garantias, como são a anticrese, a caução ou a cessão fiduciária e a alienação fiduciária. A emenda inviabiliza, por exemplo, a concessão de crédito por meio de promessa de compra e venda, limitando enormemente as opções dos pretendentes à aquisição de moradia. A isso acresce que a emenda se contrapõe à diretriz básica do projeto, que é a desregulamentação, pela qual se pretende, inclusive, abrir aos interessados todas as modalidades possíveis de negócios e operações, e não restringi-las. A emenda é inibidora do crédito, mostrando-se, pois, incompatível com o propósito do projeto.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
23.	O prazo de 15 dias estabelecido no projeto é igual aos prazos para purgação de mora estipulados na legislação brasileira para hipóteses análogas, não havendo razão para diferenciação. São os casos, por exemplo, da	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	interpelação do Decreto-Lei 745/69, que dá 15 dias ao promissário comprador para pagar as prestações atrasadas, ou da notificação feita pela Comissão de Representantes do Condomínio, que dá 10 (dez) dias ao condômino inadimplente para pagar as prestações da obra. Além disso, é de 15 dias, também, o prazo para as contestações em geral (Código do Processo Civil, art. 297). Cumpre ressaltar que o propósito do Autor da emenda está sendo atendido na forma do Substitutivo (§ 2º do art. 26), pelo qual a intimação só pode ser expedida depois de vencido o prazo de carência definido no contrato.	
24.	O SFI tem identidade própria e suas operações, submetidas às condições de mercado, não se assemelham e nem se interligam com as operações do SFH e SBPE. O SFH, da Lei 4.380/64, continuará operando conforme suas próprias características, com recursos do FGTS, e atendendo inclusive à população de baixa renda, que é uma clientela diferente da atendida pelo SFI. Cada um desses sistemas deve operar rigorosamente dentro de suas faixas de atuação, sem interferir um no outro, em condições de pagamento coerentes com os custos da respectiva captação, sobretudo para evitar que o SFI seja contaminado pelos vícios e pelo desequilíbrio do SFH.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
25.	A emenda vem suprir importante lacuna no projeto. Com efeito, para que o mercado imobiliário possa gerar créditos passíveis de serem adquiridos pelas instituições autorizadas a operar no SFI, é essencial que as condições dessas operações sejam aquelas aplicáveis às mencionadas instituições, pois, do contrário, esses créditos não seriam transferíveis para elas e não seriam assimiláveis pelo mercado secundário, por via da securitização. Ressalte-se, a propósito, situação análoga que ocorria no antigo SFH: o ordenamento pertinente, com o propósito de viabilizar a criação de um mercado de créditos, previa que "nas hipotecas não vinculadas ao SFH, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o SFH." (Decreto-Lei 70/66, art. 9, § 1º). É necessário, pois, que as condições de contratação tenham absoluta uniformidade, em todo o percurso pelo qual transitem os créditos, desde o pequeno construtor até a companhia securitizadora, passando pelas instituições autorizadas a operar no SFI. Entendemos, entretanto, que o acolhimento da emenda implica ajuste na sua redação, nos termos do Substitutivo.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
26.	As operações ativas devem ter condições de cômputo e cobrança de juros coerentes com as condições de remuneração dos instrumentos de captação, sob pena de, obviamente, desestabilizar a equação financeira do sistema. Com efeito, a capitalização de juros nas operações do ativo é necessária porque se capitalizam os	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	juros nas operações do passivo. É o caso, por exemplo, das cadernetas de poupança, em que o poupador recebe juros capitalizados, circunstância que impõe sejam capitalizados os juros nas operações de empréstimo. Importa notar, quanto ao método de cômputo de juros, que é prática consagrada internacionalmente a capitalização. Ora, pretendendo-se buscar capitais estrangeiros para reativar o mercado imobiliário, notadamente com vistas à geração de empregos em larga escala, por meio da construção civil, não se pode pensar em criar obstáculo ao ingresso desses recursos. A emenda, efetivamente, interpõe tal obstáculo ao fluxo de investimentos estrangeiros, podendo, se acatada, tornar absolutamente ineficaz o projeto.	
27.	A contratação de seguros de qualidade e prazo de entrega não é vedada. A necessidade de contratação desses seguros, portanto, deve ser avaliada em cada caso concreto, não só porque haverá situações em que esse seguro será absolutamente desnecessário, como, também, porque se trata de um seguro de custo elevadíssimo, que poderá onerar sobremaneira o tomador do empréstimo. De outra parte, merece questionamento o dispositivo que prevê a responsabilidade solidária do agente financeiro pela qualidade da construção, que somente poderá ser imputada àquele que a realizou. Por isso, é da exclusiva responsabilidade do construtor e do incorporador a qualidade da obra, tal como definido na Lei 4.591/64. Ao agente financiador não pode ser imputada tal responsabilidade, porque não lhe cabe a execução da obra.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
28.	A emenda parte do pressuposto de que, pelo projeto, seria o Oficial do Registro de Imóveis quem estaria transferindo a propriedade para o fiduciário. Não é assim. A propriedade fiduciária, efetivamente, tem sua transferência contratada no mesmo instrumento do financiamento que é concedido ao fiduciante (devedor). Este, ao contratar o financiamento, aliena o bem imóvel ao financiador, convencionando que essa alienação tem o escopo exclusivo de garantir o pagamento da dívida. Deste modo, quando concluído o pagamento da dívida, o Oficial do Registro de Imóveis promove o cancelamento da propriedade fiduciária, com o que o fiduciante fica com a plena propriedade do imóvel, inteiramente livre e desembaraçado. Por outro lado, não havendo esse pagamento, o Oficial promoverá o registo na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (credor), cumprindo o estabelecido no contrato de alienação fiduciária.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
29.	Entende o autor da emenda que a arbitragem prevista no art. 33 do projeto é a cobrança extrajudicial da dívida prevista no Decreto-Lei 70/66 e que essa arbitragem	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	"acaba não existindo, pois os agentes fiduciários contratam empresas para realizar suas tarefas, mas todos estão comprometidos com o órgão financiador, descaracterizando o instituto legal em exame". Ora, a cobrança de dívida com base no Decreto-Lei 70/66 e a arbitragem são procedimentos absolutamente distintos, nada tendo a ver um com outro. A arbitragem é um meio de dirimir controvérsias que veio a ser regulado pela recente Lei 9.307/96, já existindo várias órgãos arbitrais institucionais em funcionamento no País. Pelo Decreto-Lei 70/66 ocorre apenas a cobrança de dívida, enquanto no caso da arbitragem se tem a composição de uma controvérsia. Ademais, a forma de ser composto o Conselho, Câmara ou Comissão é matéria da Lei 9.307/96, que trata da arbitragem, e não do projeto em análise.	

Não obstante a forma apropriada como o SFI e a alienação fiduciária de coisa imóvel foram tratados pelo projeto, avalia este Relator que, além das contribuições trazidas pelas emendas acima tratadas, se fazem necessários aperfeiçoamentos em seu texto, pelo que se fez a opção pela elaboração de um Substitutivo.

A seguir, analisar-se-ão primeiramente pontos da proposição que serão alterados em razão de problemas redacionais e, na seqüência, os dispositivos que deverão ser modificados por razões de mérito.

Quanto à redação:

- Art. 2º - A expressão "a critério do Conselho Monetário Nacional", no final da oração, poderá ensejar a interpretação de que a atuação, no SFI, de todas as entidades enumeradas pelo dispositivo dependerá de uma autorização daquele órgão colegiado, quando o que se pretende é que dependam de autorização do CMN apenas as "outras entidades". Além disto, foram incluídos os bancos de investimento como entidades que podem atuar no SFI, pois estes, reconhecidamente, têm uma larga experiência no investimento imobiliário.

- Art. 9º - O parágrafo único do art. 9º traça a regra sobre a nomeação do agente fiduciário, sem que essa figura tenha sido mencionada antes. Como o projeto de lei está criando o regime fiduciário e, no respectivo contexto, também, as figuras do agente fiduciário e dos beneficiários, a modificação constante do Substitutivo visa a corrigir tal falha. Propõe-se, ainda, substituir o CMN pelo BACEN, uma vez que o poder do CMN é essencialmente normativo.

- Art. 11, § 2º - Deve ser aclarado o significado da expressão "insuficiência", contida no preceito.

- Art. 15 - Como a companhia securitizadora foi definida, no art. 3º, como uma "instituição não financeira", descabe, em conseqüência, manter-se no texto a referência a "regimes especiais", que são próprios das instituições financeiras. Além disto, a parte final do artigo é ambígua, pois a expressão "hipótese em que" parece referir-se à convocação da assembléia geral, quando, na realidade, deve referir-se à insolvência.

- Art. 16, § 1º - Deve ser substituída a expressão "que institui" por "que tenha instituído", para guardar similitude com o texto do *caput* do artigo.

- Art. 17, § 1º - Deve ser suprimida na parte final do dispositivo a expressão "e serão averbadas no competente Cartório do Registro de Imóveis", visando a adequar o projeto aos princípios que regulam os registros públicos, uma vez que as garantias reais são objeto de registro e não de averbação, sendo certo que os assentamentos relativos às garantias referidas nos incisos já estão contemplados na Lei nº 6.015, de 1973.

- Art. 17, § 3º - A expressão "além da garantia real principal, dentre as definidas neste artigo" é desnecessária.

- Art. 19, *caput* e inciso II - O dispositivo trata das prerrogativas do credor fiduciário, motivo pelo qual substituímos a expressão "incumbe" por "compete o direito de"; enquanto a expressão "cedente", que substituirá "credor", adequa-se melhor à natureza da cessão fiduciária.

- Art. 21, § 1º - A alteração proposta visa a substituir a forma verbal "determinará" por "indicará" e "identificará", que são mais apropriadas.

- Art. 28 - A expressão "negócio fiduciário" deve ser substituída por "alienação fiduciária", porque o dispositivo em questão está cuidando especificamente da alienação e não do negócio fiduciário em geral.

- Art. 31 - A alteração proposta visa a ajustar a redação de modo a retirar a menção inadequada à figura do avalista e a evitar que se possa atribuir a sub-rogação ao terceiro não interessado.

- Art. 36 - A alteração proposta visa a explicitar a inclusão da alienação fiduciária nas disposições do artigo.

- Art. 38 - A enunciação do dispositivo deve especificar o inciso II do art. 134 do Código Civil.

- Art. 40 - A competência para expedir instruções relativas à execução da lei deve ser do Ministro de Estado da Fazenda, na forma do disposto no inciso II do parágrafo único do art. 87 da Constituição. Além disto, o CMN, o BACEN, a CVM e a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) já dispõem de competência legal para disciplinar a matéria relativa às respectivas áreas de atuação. É oportuno acentuar que o projeto, na forma redigida, independe de regulamentação pelo Poder Executivo e suas normas entrarão em vigor na data de sua publicação.

Quanto ao mérito:

- Deve ser suprimida a parte final do inciso IV do art. 5º, de forma restringir a contratação de seguros obrigatórios, pelos tomadores de financiamento, aos casos de morte e invalidez permanente. O seguro contra danos físicos encarece, em alguns casos desnecessariamente, as operações de financiamento.

- Deve ser suprimido o § 3º do art. 5º, visando a adequar-se o texto às modificações introduzidas no artigo em questão.

- Deve ser incluído um parágrafo único no art. 8º, de forma a explicitar a possibilidade de securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação, nos termos da Lei 4.591/64.

- Devem ser alterados os incisos II e III do art. 24, de forma, respectivamente, a explicitar as condições de reposição do crédito do fiduciário e a aprimorar a terminologia usada.

- Deve ser substituída, no § 1º do art. 25, a expressão "sobre o valor do principal da dívida", por "sobre o valor do contrato", uma vez que a base de incidência da multa deve ser este valor, pois no momento em que se tornar exigível a multa, a dívida já estará quitada e, portanto, não poderá servir como base de cálculo.

- Devem ser alterados os §§ 1º, 2º, 3º e § 4º do art. 26, para ajustar os procedimentos de intimação ao princípio geral segundo o qual o chamamento da parte deve ser feito pessoalmente, com vistas a assegurar a plena eficácia do comando constitucional do direito de ampla defesa do contraditório (art. 5, inciso LV, da Constituição Federal). Assim, propõe-se que a intimação do devedor se faça pessoalmente, pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou, por sua solicitação, pelo oficial de Títulos e Documentos, com aviso de recebimento, mas sempre pessoalmente. Outrossim, inclui-se a possibilidade, a critério dos pactuantes, de estabelecer contratualmente um prazo de carência a partir do qual se procederá a intimação.

- Deve ser emendado o § 4º do art. 27, de forma a prever a inclusão da indenização por benfeitorias no valor que sobejar ao leilão, a ser entregue ao devedor, evitando-se a retenção do imóvel prevista no art. 516 do Código Civil.

- Deve ser alterada a redação do art. 29, com o objetivo de facultar ao fiduciante, com a anuência do fiduciário, a transmissão de todos os direitos relativos ao imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia e não apenas a posse direta. Destarte, a parte final do dispositivo revela-se desnecessária.

- Deve ser alterada a redação do art. 30, de modo a suprir lacuna do texto deste dispositivo quanto ao prazo para a desocupação do imóvel. O prazo proposto é de 60 dias, bem superior ao do despejo liminar previsto na lei de inquilinato, que é de 15 dias.

- Deve ser incluído um artigo, no final do capítulo da alienação fiduciária, prevendo que, na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. Isto porque, na alienação fiduciária, ocorre efetiva transmissão da propriedade para o financiador (embora propriedade resolúvel), enquanto que na hipoteca não ocorre essa transmissão. Na alienação fiduciária, a posse direta fica com o financiado e a posse indireta fica com o financiador. Sucede, então, que, na hipótese de insolvência do financiado, se a garantia for hipoteca, o financiador deve habilitar seu crédito nos autos da falência ou da insolvência civil, concorrendo com os demais credores na ordem da preferência legal. Já na alienação fiduciária, o financiador não concorre com nenhum outro credor, pois, sendo dele a propriedade do bem, basta requerer a sua restituição para investir-se na posse direta, até

então com o financiado. A restituição é assegurada ao dono da coisa, sendo invocada com muita freqüência no direito falimentar.

- Deve ser suprimido o art. 35, pois a constituição de fundos com títulos de crédito imobiliários é matéria já contemplada na Lei 8.668/93.

- Deve ser incluído, onde couber, um artigo de forma a inserir na Lei de Registros Públicos o registro da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. Tratando-se de nova modalidade de operação imobiliária, importa explicitar o assentamento a que está sujeita no Registro de Imóveis.

- Deve ser incluído, onde couber, um artigo de modo a inserir na Lei de Registros Públicos a averbação do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetido a regime fiduciário, para plena eficácia do regime fiduciário que eventualmente vier a gravar os créditos securitizados.

De resto, diante das manifestações acima expostas, o projeto original do Poder Executivo, na forma do Substitutivo ora apresentado, coaduna-se com os preceitos constitucionais relativos à iniciativa e à competência de análise do Congresso Nacional. Ademais, sob o ponto de vista da juridicidade, a matéria adequa-se aos padrões e princípios assentados em nosso ordenamento jurídico. A técnica legislativa está apurada nos termos do Substitutivo. Por fim, o projeto em questão, as emendas apresentadas e o Substitutivo não têm repercussão sobre as finanças públicas.

Desse modo, considerando que o PL 3.242/97, todas as emendas apresentadas e o Substitutivo em anexo não implicam aumento de despesa ou redução de receita para o Tesouro Nacional, não cabendo pronunciamento quanto à sua compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira, voto:

- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação das emendas nº 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25 e do projeto do Poder Executivo, nos termos do Substitutivo ora apresentado;

- pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição, das emendas nº 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26;

- pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição da emendas nº 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29;

- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição, da emenda nº 13 e 14.

Sala das Sessões, em 19 de Agosto de 1997.

Deputado JOSÉ CHAVES
Relator

70740000.999

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PROJETO DE LEI nº 3.242, DE 1997

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN -, outras entidades

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN - poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

Seção IV
Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liqüidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liqüidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca

da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (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 15 (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 5 (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 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, inciso II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....
I - .....
35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
II - .....
17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.

Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 19 de Agosto de 1997.

Deputado JOSE CHAVES
Relator

70740000.999

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242-B, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)
MENSAGEM Nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências; tendo parecer do Relator designado pela Mesa em substituição à Comissão Especial, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e das emendas de nºs 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25, com Substitutivo; pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26; pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 13 e 14.

(PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997, EMENDADO EM PLENÁRIO, A QUE SE REFERE O PARECER)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242, de 1997

Aprovados:
- o Substitutivo oferecido em Plenário pelo Relator da Comissão Especial;
- a Emenda de Plenário nº 34, com parecer favorável do Relator;

Rejeitados:
- as Emendas de Plenário de nºs 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38 e 39, com parecer contrário do Relator;
- os Requerimentos de destaques simples (votação em globo);
- a Emenda nº 5, objeto do Destaque de Bancada do Bloco PT;
- a Emenda nº 22, objeto do Destaque de Bancada do Bloco PT;
- a Emenda nº 9, objeto do Destaque de Bancada do Bloco PT;
- a Emenda nº 36, objeto do Destaque de Bancada do Bloco PT;
- o art. 40 do projeto original, objeto do Destaque de Bancada do PSB;

Prejudicados:
- o Projeto original e as emendas apresentadas a ele.

VAI AO SENADO FEDERAL.
Em 20.08.97

Mozart Vianna de Paiva
Secretário-Geral da Mesa

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242-B, DE 1997

(Do Poder Executivo)

Mensagem nº 670/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências; tendo parecer do Relator designado pela Mesa em substituição à Comissão Especial, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e das emendas de nºs 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25, com Substitutivo; pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26; pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 13 e 14.

(PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997, EMENDADO EM PLENÁRIO, A QUE SE REFERE O PARECER)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPITULO I

DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIARIO

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compativeis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e outras entidades a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN.

Art. 3º As **companhias securitizadoras** de creditos imobiliarios, instituições não financeiras constituidas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses creditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebiveis Imobiliários, podendo emitir outros titulos de crédito, realizar negocios e prestar serviços compativeis com as suas atividades

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
128

Paragrafo unico O Conselho Monetario Nacional - CMN podera fixar condicões para o funcionamento das companhias de que trata este artigo

Secao III
Do financiamento imobiliario

Art 4º As operacões de financiamento imobiliario em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado, observadas as prescrições legais

Paragrafo unico Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente

Art 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste,

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato,

III - capitalização dos juros,

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente, bem como contra os riscos de danos fisicos sobre os imóveis objeto da operação e da garantia

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente

§ 2º Além dos seguros obrigatórios de que trata o inciso IV deste artigo, as partes poderão estipular a contratação de outros seguros para garantia da qualidade da construção, do prazo de entrega de obra e da reposição integral do emprestimo

§ 3º Nas apólices figurará como beneficiária a entidade financiadora, imputando-se ao tomador do empréstimo o pagamento dos respectivos prêmios e demais custos da contratação do seguro

Seção IV
Do Certificado de Recebiveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebiveis Imobiliários - CRI é titulo de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro

Parágrafo único O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras

Art 7º O CRI tera as seguintes caracteristicas

I - nome da companhia emitente,

II - numero de ordem, local e data de emissão,

III - denominação "Certificado de Recebiveis Imobiliarios",

IV - forma escritural,

V - nome do titular,

VI - valor nominal,

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas,

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização,

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente,

X - lugar de pagamento,

XI - identificação do Termo de Securitização de Creditos, que lhe tenha dado origem

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de titulos privados

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A **securitização** de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados a emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório do Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos,

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir **regime fiduciário** sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo **beneficiários** os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto do regime fiduciário

Parágrafo único Somente pode ser nomeado **agente fiduciário** instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim, na forma determinada pelo CMN

Art. 10 O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão,

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário, que lastreiem a emissão,

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos,

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação,

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos competentes Cartórios do Registro de Imóveis

Art. 11 Os créditos objeto do regime fiduciário

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados,

III - destinam-se, exclusivamente, à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora.

V - não são passiveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam

VI - so responderão pelas obrigaçoes inerentes aos titulos a ele afetados

§ 1º No Termo de Securitização de Creditos, podera ser conferido aos beneficiarios e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus creditos contra o patrimônio da companhia securitizadora

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o paragrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência, recompora o patrimônio separado, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Creditos, nele incluindo outros creditos imobiliarios, com observância dos requisitos previstos nesta seção

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiarios limitar-se-a aos creditos imobiliarios integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituidas garantias adicionais por terceiros

Art. 12 Instituido o regime fiduciario, incumbira à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contabeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras

Paragrafo unico A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora respondera pelos prejuizos que esta causar, por negligência ou administração temeraria ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado

Art. 13 Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiarios, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim a realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça,

III - exercer, na hipotese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado,

IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuidos no Termo de Securitização de Créditos.

Parágrafo único O agente fiduciario respondera pelos prejuizos que causar, por negligência ou administração temerária.

Art. 14 A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dara causa a declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipotese, ao agente fiduciario convocar assembléia geral dos beneficiarios, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado

§ 1º Na hipotese de que trata este artigo, a assembléia geral estara legitimada a adotar qualquer medida pertinente a administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante

§ 2º A assembleia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos titulos, instalar-se-a, em primeira convocação, com a presença de beneficiarios que representem, pelo

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
129

menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital

Art. 15 No caso de decretação de regimes especiais na companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14, hipótese em que os patrimônios em separado não serão afetados

Art. 16 Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, da averbação que institui o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora, dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17 As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos e serão averbadas no competente Cartório do Registro de Imóveis

§ 2º Aplicam-se a caução de direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese, além da garantia real principal, dentre as definidas neste artigo

Art. 18 O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária

Art. 19 Ao credor fiduciário incumbe

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao seu credor, enquanto durar a cessão fiduciaria,

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel,

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciaria, ate final liquidação da divida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositario, pelo que receber além do que este lhe devia

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o paragrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da divida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuara obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20 Na hipotese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos titulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionario fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente

Paragrafo unico Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionario fiduciario no exercicio de seus direitos na forma do disposto nesta seção

Art. 21 São suscetiveis de caução, desde que transmissiveis, os direitos aquisitivos sobre imovel, ainda que em construção

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, determinara o valor do debito e encargos e o imovel cujos direitos aquisitivos são caucionados

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, podera o credor caucionario, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu credito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa

§ 3º Se, nos termos do disposto no paragrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessorios e eventuais penalidades, será adicionado à divida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da divida assim acrescida

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMOVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio juridico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciaria de coisa imóvel mediante registro, no competente Cartório do Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato, que serve de titulo ao negocio fiduciário, conterá:

I - o valor do principal da divida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo;

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
130

III - a taxa de juros e as comissões;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do principal da dívida (art.24, I).

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Cartório do Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Cartório do Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º A intimação será feita pelo correio, com aviso de recepção, considerando-se feita na data da entrega da carta no endereço do fiduciante ou, se a data for omitida no aviso de recepção, 10 (dez) dias após a entrega da carta à agência postal.

§ 3º Se o aviso de recepção não retornar no prazo de 15 (quinze) dias da entrega da carta à agência postal, a intimação será feita por edital.

§ 4º O edital de intimação será afixado na sede do Cartório do Registro de Imóveis e publicado, uma só vez, no órgão oficial e em jornal de grande circulação na localidade em que estiver situado o imóvel.

§ 5º Purgada a mora no Cartório do Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Cartório do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (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 15 (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 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em quitação recíproca.

§ 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 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

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

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir a posse direta do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente, nesse caso, os respectivos direitos e obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que trata os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O avalista, fiador ou terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

Lote: 76
PL Nº 3242/1997
Caixa: 166
131

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 33. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidas mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 34. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

Art. 35. É facultada a constituição de Fundos de Investimento Imobiliário, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, destinados exclusivamente à aplicação em créditos hipotecários, créditos imobiliários ou títulos deles representativos.

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, 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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiário final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134 do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. O Conselho Monetário Nacional - CMN, o Banco Central do Brasil, A Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, no âmbito das respectivas competências, poderão expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.

Art. 41. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELO AUTOR

LEI Nº 8.668, **DE** 25 **DE** JUNHO **DE 1993.**

Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

Art. 2º O Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de quotas, com prazo de duração determinado ou indeterminado.

Art. 3º As quotas dos Fundos de Investimento Imobiliário constituem valores mobiliários sujeitos ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, admitida a emissão sob a forma escritural.

Art. 4º Compete à Comissão de Valores Mobiliários autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as disposições desta Lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento.

Art. 5º Os Fundos de Investimento Imobiliário serão geridos por instituição administradora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, que deverá ser, exclusivamente, banco múltiplo com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade de crédito imobiliário, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas.

Art. 6º O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário.

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
132

Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 1º No título aquisitivo, a instituição administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

§ 2º No registro de imóveis serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

§ 3º A instituição administradora fica dispensada da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, administrada pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

Art. 8º O fiduciário administrará os bens adquiridos em fidúcia e deles disporá na forma e para os fins estabelecidos no regulamento do Fundo ou em assembléia de quotistas, respondendo em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento do regulamento do Fundo ou de determinação da assembléia de quotistas.

Art. 9º A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pela instituição administradora, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 7º.

Parágrafo único. Os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento elaborado pela instituição administradora, contendo:

I - qualificação da instituição administradora;

II - política de investimento que estabeleça, com precisão e clareza, as definições quanto aos ativos que comporão o patrimônio do Fundo para atender seus objetivos;

III - taxa de ingresso ou critério para sua fixação;

IV - remuneração da administradora;

V - divulgação de informações aos quotistas, nos prazos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários;

VI - despesas e encargos do Fundo;

VII - competência e **quorum** de deliberação da Assembléia Geral de Quotistas;

VIII - critérios para subscrição de quotas por um mesmo investidor;

IX - prazo de duração do Fundo e as condições de resgate para efeito de liquidação do mesmo;

X - outras especificações, visando à fiscalização do mercado e à clareza de informações, na forma de regulamentação baixada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 11. Nas hipóteses de renúncia da instituição administradora, seu descredenciamento pela Comissão de Valores Mobiliários, destituição pela assembléia de quotistas

ou sua sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de quotistas que eleger nova instituição administradora para substituí-la, devidamente aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários, constitui documento hábil para averbação, no Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 1° No caso de liquidação extrajudicial da instituição administradora, o liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocará assembléia de quotistas, no prazo de cinco dias úteis, contado da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação, para deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do Fundo.

§ 2° Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo até ser procedida a averbação referida no **caput** deste artigo.

§ 3° Se a assembléia de quotistas não eleger nova instituição administradora no prazo de trinta dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 4° A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 12. É vedado à instituição administradora, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo de Investimento Imobiliário:

I - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras aos quotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

II - prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;

III - aplicar no exterior recursos captados no País;

IV - aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio Fundo;

V - vender a prestação as quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;

VI - prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

VII - realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o Fundo e a instituição administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor.

Art. 13. O titular das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário:

I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas.

Parágrafo único. O quotista que não integralizar as quotas subscritas, nas condições estabelecidas no regulamento do Fundo ou no boletim de subscrição, ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a administradora, a sua escolha, promover contra o quotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou vender as quotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

Art. 14. À instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário compete:

I - representá-lo ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

II - responder pessoalmente pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis pelo Fundo.

Art. 15. As demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário serão publicadas pelas administradoras, na forma que vier a ser regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 16. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 17. Os rendimentos e ganhos de capital distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, sob qualquer forma e qualquer que seja o beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 25%.

Parágrafo único. Os rendimentos e ganhos de capital distribuídos a investidores residentes ou domiciliados no exterior sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, nos termos da legislação aplicável a essa classe de contribuintes.

Art. 18. O rendimento auferido por pessoas físicas ou pessoas jurídicas não tributadas com base no lucro real, inclusive isentas, decorrente da alienação de quotas ou da liquidação de Fundo de Investimento Imobiliário, sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda, à mesma alíquota prevista para a tributação de rendimentos obtidos na alienação ou resgate de quotas de Fundos Mútuos de Ações.

§ 1° A base de cálculo do imposto é constituída pela diferença positiva entre o valor de cessão das quotas ou de liquidação de investimento e o custo médio de aquisição da quota, atualizado de acordo com a variação do valor da UFIR diária da data de aquisição das quotas até a conversão das quotas em cruzeiros.

§ 2° O rendimento auferido por investidores residentes ou domiciliados no exterior sujeita-se à incidência de imposto sobre a renda, nos termos da legislação aplicável a essa classe de contribuintes.

§ 3° É vedada a compensação do prejuízo havido em uma operação de cessão de quotas ou de liquidação do investimento com lucro obtido em outra, da mesma ou de diferente espécie.

Art. 19. O imposto de que tratam os arts. 17 e 18, **caput**, é devido exclusivamente na fonte.

Art. 20. Aplica-se à instituição administradora, aos seus administradores e gerentes diretamente responsáveis pela administração do Fundo, bem como aos demais infratores das normas desta Lei, o disposto no art. 11 da Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, independentemente de outras sanções legais eventualmente cabíveis.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 25 de junho de 1993, 172° da Independência e 105° da República.

Lote: 76
Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
133

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

CONSTITUIÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

.....

TÍTULO IV
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

CAPÍTULO I
Do Poder Legislativo

.....

SEÇÃO VIII
Do Processo Legislativo

.....

SUBSEÇÃO III
Das Leis

.....

Art. 64. A discussão e votação dos projetos de lei de iniciativa do Presidente da República, do Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais Superiores terão início na Câmara dos Deputados.

§ 1º O Presidente da República poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa.

§ 2º Se, no caso do parágrafo anterior, a Câmara dos Deputados e o Senado Federal não se manifestarem, cada qual, sucessivamente, em até quarenta e cinco dias, sobre a proposição, será esta incluída na ordem do dia, sobrestando-se a deliberação quanto aos demais assuntos, para que se ultime a votação.

§ 3º A apreciação das emendas do Senado Federal pela Câmara dos Deputados far-se-á no prazo de dez dias, observado quanto ao mais o disposto no parágrafo anterior.

§ 4º Os prazos do § 2º não correm nos períodos de recesso do Congresso Nacional, nem se aplicam aos projetos de código.

.....

.....

LEI Nº 3.071 DE 01 DE JANEIRO DE 1916

CÓDIGO CIVIL.

PARTE GERAL

.....

LIVRO III
Dos Fatos Jurídicos

TÍTULO I
Dos Atos Jurídicos

.....

CAPÍTULO IV
Da Forma dos Atos Jurídicos e da Sua Prova

.....

Art. 134 - É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I - nos pactos antenupciais e nas adoções;

II - nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinqüenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola.

** Item II com redação determinada pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

§ 1° - A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

a) data e lugar de sua realização;

b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;

c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

** § 1° acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 2° - Se algum comparecente não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

** § 2° acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 3° - A escritura será redigida em língua nacional.

** § 3° acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 4° - Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz, que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

** § 4° acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 5° - Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos 2 (duas) testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

** § 5° acrescentado pela Lei 6.952, de 6 de novembro de 1981.*

§ 6° - O valor previsto no inciso II deste artigo será reajustado em janeiro de cada ano, em função da variação nominal das Obrigações do Tesouro Nacional - OTN (Lei 6.423, de 17 de junho de 1977).

** § 6° acrescentado pela Lei 7.104, de 20 de junho de 1983.*

.....

LIVRO II

Do Direito das Coisas

.....

TÍTULO II

Da Propriedade

.....

CAPÍTULO V

Da Propriedade Resolúvel

Art. 647 - Resolvido o domínio pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
134

reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a detenha.

Art. 648 - Se, porém, o domínio se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que o tiver adquirido por título anterior à resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa em cujo benefício houve a resolução ação contra aquele cujo domínio se resolveu para haver a própria coisa, ou seu valor.

.....

TÍTULO III

Dos Direitos Reais sobre Coisas Alheias

.....

CAPÍTULO IX

Do Penhor

.....

SEÇÃO IV

Da Caução de Títulos de Crédito

Art. 789 - A caução de títulos nominativos de dívida da União, dos Estados ou dos Municípios equipara-se ao penhor e vale contra terceiros, desde que for transcrita, ainda que esses títulos não hajam sido entregues ao credor.

Art. 790 - Também se equipara ao penhor, mas com as modificações dos artigos seguintes, a caução de títulos de crédito pessoal.

Art. 791 - Esta caução principia a ter efeito com a tradição do título ao credor, e provar-se-á por escrito, nos termos dos artigos 770 e 771.

Art. 792 - Ao credor por esta caução compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos caucionados, por todos os meios cíveis ou criminais, contra qualquer detentor, inclusive o próprio dono;

II - fazer intimar ao devedor dos títulos caucionados, que não pague ao seu credor, enquanto durar a caução (Art. 794);

III - usar das ações, recursos e exceções convenientes, para assegurar os seus direitos, bem como os do credor caucionante, como se deste fora procurador especial;

IV - receber a importância dos títulos caucionados, e restituí-los ao devedor, quando este solver a obrigação por eles garantida.

Art. 793 - No caso do artigo antecedente, IV, o credor caucionado ficará, como depositário, responsável ao credor caucionário, pelo que receber além do que este lhe devia.

Art. 794 - O devedor do título caucionado, tanto que receba a intimação do Art. 792, II, ou se dê por ciente da caução, não poderá receber quitação do seu credor.

Art. 795 - Aquele que, sendo credor num título de crédito, depois de o ter caucionado, quitar o devedor, ficará, por esse fato, obrigado a saldar imediatamente a dívida, em cuja garantia prestou a caução; e o devedor que, ciente de estar caucionado o seu título de débito, aceitar quitação do credor caucionante, responderá solidariamente, com este, por perdas e danos ao caucionado.

.....

.....

LEI Nº 4.380 DE 21 DE AGOSTO DE 1964

INSTITUI A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS DE INTERESSE SOCIAL, O SISTEMA FINANCEIRO PARA A AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, CRIA O BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), E SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, AS LETRAS IMOBILIÁRIAS, O SERVIÇO FEDERAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
135
Lote: 76

CAPÍTULO I
Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º - O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

.....

.....

LEI Nº 4.728 DE 14 DE JULHO DE 1965

DISCIPLINA O MERCADO DE CAPITAIS E ESTABELECE MEDIDAS PARA O SEU DESENVOLVIMENTO.

SEÇÃO I
Atribuições dos Órgãos Administrativos

Art. 1º - Os mercados financeiro e de capitais serão disciplina-

dos pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizados pelo Banco Central da República do Brasil.

.....

.....

LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993

DISPÕE SOBRE A CONSTITUIÇÃO E O REGIME TRIBUTÁRIO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei número 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

.....

.....

LEI Nº 9.307 DE 23 DE SETEMBRO DE 1996

DISPÕE SOBRE A ARBITRAGEM.

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Art. 1º - As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 911 DE 01 DE OUTUBRO DE 1969

ALTERA A REDAÇÃO DO ARTIGO 66 DA LEI NÚMERO 4.728, DE 14 DE JULHO DE 1965, ESTABELECE NORMAS DE PROCESSO SOBRE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1° - O Art. 66, da Lei número 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a ter a seguinte redação.

"Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1° - A alienação fiduciária somente se prova por escrito e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, será obrigatoriamente arquivado, por cópia ou microfilme, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do credor, sob pena de não valer contra terceiros, e conterá, além de outros dados, os seguintes:

a) o total da dívida ou sua estimativa;

b) o local e a data do pagamento;

c) a taxa de juros, as comissões cuja cobrança for permitida e, eventualmente, a cláusula penal e a estipulação de correção monetária, com indicação dos índices aplicáveis;

d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 2° - Se na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 3° - Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas, e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 4° - No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 5° - Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 6 - É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada, em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 7° - Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

§ 8° - O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no Art. 171, §° 2, I, do Código Penal.

§ 9° - Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no Art. 1.279 do Código Civil.

Caixa: 166
Lote: 76
PL N° 3242/1997
136

§ 10° - A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor deverá, para fins probatórios, constar do Certificado de Registro, a que se refere o Art. 52 do Código Nacional de Trânsito".

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 70 DE 21 DE OUTUBRO DE 1966

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA.

.....

CAPÍTULO III

Art. 29 - As hipotecas a que se referem os artigos 9 e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste Decreto-lei (artigos 31 a 38).

Parágrafo único. A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como o descumprimento das obrigações constantes do Art. 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca em exigibilidade imediata de toda a dívida.

Art. 30 - Para os efeitos de exercício da opção do Art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos artigos 31 e 38:

I - nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional da Habitação;

II - nas demais as instituições financeiras inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central da República do Brasil, nas condições que o Conselho Monetário Nacional venha a autorizar.

§ 1° - O Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá determinar que este exerça as funções de agente fiduciário, conforme o inciso I, diretamente ou através das pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, fixando os critérios de atuação delas.

§ 2° - As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste Decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do Art. 41.

§ 3° - Os agentes fiduciários não poderão ter ou manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

§ 4° - É lícito às partes, em qualquer tempo, substituir o agente fiduciário eleito, em aditamento ao contrato de hipoteca.

Art. 31 - Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

I - o título da dívida devidamente registrado;

II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;

III - o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e

IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

** Artigo e incisos com redação determinada pela Lei número 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 1° - Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 (vinte) dias para a purgação da mora.

** § 1° com redação determinada pela Lei número 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 2° - Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

** § 2° com redação determinada pela Lei número 8.004, de 14 de março de 1990.*

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
137

Art. 32 - Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar, no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1° - Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do Art. 33 mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aludidas quantias.

§ 2° - Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, se nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3° - Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença a final apurada será entregue ao devedor.

§ 4° - A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.

Art. 33 - Compreende-se no montante do débito hipotecado, para os efeitos do Art. 32, a qualquer momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à

Fazenda Pública federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor hipotecário.

Parágrafo único. Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer as despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo íntegra a responsabilidade de adquirente do imóvel por este garantida, em relação aos créditos remanescentes da Fazenda Pública e das seguradoras.

Art. 34 - É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito totalizado de acordo com o Art. 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o § 1° do Art. 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35 - O agente fiduciário é autorizado, independentemente de mandato do credor ou do devedor, a receber as quantias que resultarem da purgação do débito ou do primeiro ou segundo públicos leilões, que deverá entregar ao credor ou ao devedor, conforme o caso deduzidas de sua própria remuneração.

§ 1° - A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário, pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.

§ 2° - Os créditos previstos neste artigo, contra agente fiduciário, são privilegiados, em caso de falência ou concordata.

Art. 36 - Os públicos leilões regulados pelo Art. 32 serão anunciados e realizados, no que este Decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

Parágrafo único. Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraiam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

Art. 37 - Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o Art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.

Lote: 76
PL Nº 3242/1997
Caixa: 166
138

§ 1º - O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterá necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 2º - Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão da posse no imóvel que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 (quarenta e oito) horas mencionadas no § 3º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

§ 3º - A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Art. 38 - No período que mediar entre a transcrição da carta de arrematação no Registro Geral de Imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em público leilão, o juiz arbitrará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição cobrável por ação executiva.

Art. 39 - O contrato de hipoteca deverá prever os honorários do agente fiduciário, que somente lhe serão devidos se se verificar sua intervenção na cobrança do crédito; tais honorários não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) do mesmo crédito, no momento da intervenção.

Parágrafo único. Para as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá fixar tabelas de remuneração do agente fiduciário, dentro dos limites fixados neste artigo.

Art. 40 - O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei número 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste Decreto-lei ou no contrato hipotecário.

Art. 41 - Se, por qualquer motivo, o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função, deverá comunicar o fato imediatamente ao credor e ao devedor, que, se não chegarem a um acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juízo competente, a nomeação de substituto.

§ 1º - Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o Art. 31, tiverem fundadas razões para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito

no contrato hipotecário, e se não houver acordo entre eles para substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juízo competente sua destituição.

§ 2º - Os pedidos a que se refere este artigo e o parágrafo anterior serão processados segundo o que determina o Código de Processo Civil para as ações declaratórias, com a citação das outras partes envolvidas no contrato hipotecário e do agente fiduciário.

§ 3º - O pedido previsto no § 2 pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4º - Destituído o agente fiduciário, o juiz nomeará outro em seu lugar, que assumirá imediatamente as funções, mediante termo lavrado nos autos, que será levado a averbação no Registro Geral de Imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5º - Até a sentença destitutória transitar em julgado, o agente fiduciário destituído continuará no pleno exercício de suas funções, salvo nos casos do parágrafo seguinte.

§ 6º - Sempre que o juiz julgar necessário, poderá, nos casos deste artigo, nomear liminarmente o novo agente fiduciário, mantendo-o ou substituindo-o na decisão final do pedido.

§ 7º - A destituição do agente fiduciário não exclui a aplicação de sanções cabíveis em virtude de sua ação ou omissão dolosa.

.....

.....

MENSAGEM Nº 670, DE 1997 - DO PODER EXECUTIVO

Senhores Membros do Congresso Nacional.

Nos termos do artigo 64, parágrafo 1°, da Constituição Federal, submeto à elevada deliberação de Vossas Excelências, o texto do projeto de lei que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Brasília, 10 de junho de 1997.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS INTERMINISTERIAL Nº 032/MPO/MF, DE 09 DE JUNHO DE 1997

DOS SENHORES MINISTROS DE ESTADO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO; E DA FAZENDA

Excelentíssimo Senhor Presidente da República:

Temos a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência projeto de lei que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

I. Antecedentes

1. Até 1964, o financiamento imobiliário esteve fortemente limitado pela ausência de mecanismos que assegurassem a manutenção do valor real dos créditos concedidos. Os efeitos corrosivos da inflação sobre as prestações e saldos devedores dos financiamentos chegaram ao ponto de impedir a reaplicação de recursos no setor.

2. Parte dessas dificuldades foi superada pela criação, naquele ano, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acompanhada da introdução da correção monetária. Estabeleceu-se assim um arcabouço jurídico-institucional que incluía o Banco Nacional da Habitação (BNH), as sociedades de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimo e foram previstas fontes de recursos próprias para o sistema – a caderneta de poupança e os depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). A instituição do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), em 1967, para garantir ao mutuário a quitação de sua dívida ao final do prazo contratual, veio completar esse arcabouço.

3. Esse conjunto de medidas, num ambiente de inflação baixa e crescimento econômico acelerado, resultou em rápido incremento do financiamento habitacional. No final da década de 1970, porém, o SFH começou a perder fôlego, fenômeno que se intensificou a partir de 1983. Por seus efeitos negativos sobre a renda e o emprego, a aceleração inflacionária, somada a sucessivas medidas que acentuaram o descompasso entre os reajustes das prestações e dos saldos devedores, acabou por desequilibrar o sistema de modo grave, senão irremediavelmente.

4. Do lado das fontes de recursos, a caderneta de poupança passou a enfrentar a competição cada vez mais acirrada da indústria de fundos de investimento, apresentando um comportamento menos dinâmico e mais volátil. Paralelamente, os novos depósitos do FGTS tornaram-se insuficientes para atender aos saques e ainda fazer novas aplicações.

5. Esse processo acabou por paralisar o financiamento a habitação e resultou em ônus fiscal que, só em seu governo, a União passou a enfrentar - a dívida do FCVS, desaguadouro dos desequilíbrios crescentes do sistema atual. Aliás, convem registrar que as contribuições dos mutuários ao FCVS mostraram-se muito aquem das necessidades do Fundo, não obstante as medidas adotadas desde 1986 para o aumento das contribuições e a redução de sua dívida.

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
139

II. Razões da criação do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

6. Embora o SFH tenha financiado, desde sua criação, cerca de 6 milhões de unidades residenciais, é patente o esgotamento do atual sistema. O número de unidades financiadas pelo SFH nos últimos anos tem sido, em média, menor que 100.000 por ano, número muito inferior a demanda por novas moradias, estimada em torno de 1 milhão de unidades residenciais.

7. Como tem salientado reiteradamente Vossa Excelência, este governo tem um compromisso com o atendimento da demanda por moradias, bem como com a geração de empregos e o crescimento econômico em bases auto-sustentáveis.

8. A esse respeito, ressalte-se o grande efeito multiplicador que a indústria da construção civil tem na economia como um todo. Essa indústria tem participação equivalente a 8% no PIB, sendo metade dessa participação referente à construção de imóveis residenciais e não residenciais. É ademais responsável por 66% dos investimentos totais do país. Além disso, responde por nada menos de 4 milhões e quatrocentos mil empregos na economia formal. Esses números permitem aquilatar os efeitos sobre o investimento, renda e emprego que resultariam da reconstrução dos mecanismos de financiamento ao setor.

9. Com a consolidação em curso da estabilização macroeconômica e o crescimento populacional, vem aumentando não só a demanda por imóveis residenciais, mas também por imóveis não residenciais, sobretudo nos centros urbanos maiores. São necessidades variadas: mais escolas, hospitais, consultórios médicos, shopping centers, etc. Adicionalmente, a terceirização da economia faz crescer o número de empresas de pequeno e médio portes, que necessitam de instalações e reformas para seu funcionamento.

10. A análise da experiência de vários países mostra que o crescimento do financiamento habitacional está intimamente ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos

aplicados, liberdade na contratação das operações e um mercado de crédito imobiliário dinâmico, capaz de canalizar recursos de longo prazo.

11. Em face, pois, do compromisso social do governo de Vossa Excelência e da demanda crescente por imóveis residenciais e não residenciais, sinal antecedente de um novo ciclo de expansão econômica, torna-se premente a reconstrução, em novos moldes, dos mecanismos de financiamento imobiliário.

III. O SFI e suas principais inovações

12. O presente projeto de lei orienta-se segundo as diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam novos instrumentos e mecanismos que possibilitam a livre operação do crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização.

13. Destaca-se a criação da figura de um novo título de crédito, característico e destinado às operações do mercado secundário. A criação da figura desse novo título vem acompanhada da definição das condições legais para a efetiva securitização de créditos imobiliários, previstos rigorosos mecanismos de segurança e proteção ao investidor. Dessa forma, abrem-se perspectivas inéditas para o funcionamento de um mercado secundário de créditos imobiliários e a estruturação de operações de captação de recursos capazes de robustecer grandemente o financiamento habitacional.

14. Em conformidade com os propósitos do projeto, são autorizadas a operar no sistema de financiamento imobiliário as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e outras entidades.

15. O *funding* primário para essas operações consistirá de recursos que as entidades mencionadas captam no mercado financeiro e de valores mobiliários, mediante instrumentos próprios, dentre os quais se incluem letras hipotecárias e debêntures. Essas entidades poderão realizar financiamentos imobiliários em geral, segundo condições de mercado, utilizando, para tanto, as modalidades contratuais já tipificadas no ordenamento civil e comercial.

16. As operações de financiamento serão livremente contratadas entre as partes e deverão apenas observar as seguintes condições mínimas: reposição integral do valor emprestado, remuneração do capital, capitalização dos juros e contratação de seguros considerados essenciais, como aqueles que garantem a liquidação do financiamento no caso de morte ou invalidez permanente do tomador do empréstimo.

17. Para alavancar o mercado secundário de créditos imobiliários, o projeto de lei ora apresentado define uma nova modalidade de empresa - a companhia securitizadora imobiliária, organizada sob a forma de sociedade por ações, segundo modelo adotado com sucesso em outros países. Essa companhia irá operar mediante aquisição de créditos imobiliários junto às empresas originadoras desses créditos, isto é, aquelas que operam na realização de empréstimos para a aquisição ou produção de imóveis. De posse desses créditos, a companhia irá securitizá-los, transformando-os em títulos a serem negociados nos mercados financeiro e de capitais. Para tanto, o projeto de lei prevê a criação de um novo título de crédito - o Certificado de Recebíveis Imobiliários.

18. O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, é um título de crédito nominativo, de livre circulação, lastreado em créditos imobiliários, que constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI terá curso mediante registro em sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

19. Para maior segurança dos investidores, o presente projeto de lei faculta a utilização do regime fiduciário para os créditos e títulos do mercado secundário. Por esse regime, ao emitir uma série de títulos, a securitizadora atribuirá caráter fiduciário à propriedade sobre os créditos correspondentes. Pela fidúcia, os créditos serão excluídos do patrimônio comum da companhia securitizadora e passarão a constituir um patrimônio separado, com o propósito específico e exclusivo de responder à realização dos direitos dos investidores.

20. A fidúcia será formalizada no Registro de Imóveis, não podendo a securitizadora fazer uso dos créditos respectivos. Por segregados do patrimônio comum da companhia, estes não estarão ao alcance de nenhuma ação impetrada por credores. Nessas condições, os direitos dos investidores ficarão imunes aos efeitos de eventual insolvência da securitizadora.

21. Nessa modalidade de operação, atuará um agente fiduciário, com a função de proteger os direitos dos investidores, legitimado a praticar todos os atos para esse fim, inclusive assumindo a gestão do patrimônio separado e dos respectivos créditos em caso de insolvência da securitizadora.

22. O projeto de lei ora apresentado cuida ainda das garantias e da simplificação formal das operações. A garantia poderá ser a hipoteca do imóvel objeto do financiamento, admitida a caução ou cessão fiduciária de direitos decorrentes de promessa de compra e venda de imóveis.

23. Além dessas garantias, o projeto de lei permite a aplicação, na negociação de bens imóveis, do contrato de alienação fiduciária, que já integra nosso ordenamento jurídico quanto aos bens móveis. Reside aí a grande inovação: por oferecer segurança quanto à execução sem delongas da garantia, o contrato de alienação fiduciária constitui poderoso estímulo ao crédito, ao investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e portanto à aquisição e produção de imóvel mediante pagamento a prazo. Trata-se de verdadeira pedra angular do novo modelo de financiamento habitacional ora proposto.

24. Pelo contrato de alienação fiduciária, consoante a definição contida na Lei 4.728, de 1965 e no Decreto-lei nº 911, de 1969, constitui-se em favor do credor uma propriedade resolúvel sobre o imóvel objeto do financiamento, prevista sua obrigação de transferir a plena propriedade do imóvel ao devedor, uma vez que este tenha resgatado a totalidade da dívida. Enquanto não o tiver feito, o devedor estará investido apenas na posse do imóvel. Ao quitar integralmente a dívida, a propriedade plena lhe será transferida, bastando para tanto simples pedido de cancelamento do registro da fidúcia.

25. Essa modalidade de contrato concilia a segurança e celeridade necessárias, superando as formas obsoletas de garantia, que tornam os negócios imobiliários demasiadamente lentos e onerosos, tolhendo o potencial de expansão do setor.

26. Pelas razões apresentadas, estamos convictos de que o presente projeto de lei cria as condições para mobilizar volume crescente de recursos para o setor habitacional, com redução tendencial dos custos dos financiamentos, seja pela ampliação da oferta de imóveis, seja pela diminuição dos riscos implícitos na concessão de crédito. Estaremos assim atingido três objetivos fundamentais do governo de Vossa Excelência, nomeadamente: geração de renda e empregos, ampliação do acesso da população a moradia e promoção do crescimento sustentado da economia.

Atenciosamente,

ANTONIO KANDIR
Ministro de Estado do Ministerio
do Planejamento e Orçamento

PEDRO MALAN
Ministro de Estado do
Ministério da Fazenda

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
140

Aviso nº 764 - SUPAR/C. Civil.

Brasília, 10 de junho de 1997.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem do Excelentíssimo Senhor Presidente da República relativa a projeto de lei que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Atenciosamente,

CLOVIS DE BARROS CARVALHO
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil
da Presidência da República

A Sua Excelência o Senhor
Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro Secretário da Câmara dos Deputados
BRASÍLIA-DF.

PROJETO DE LEI Nº 3.242/97
EMENDAS APRESENTADAS EM PLENÁRIO (1 a 29)
(ART. 64, § 1º DA CF, c/c ATO DA MESA 177/89)

01

EMENDA Nº

AO PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997

Dê-se ao art. 38 do projeto esta redação:

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei serão celebrados por escritura pública e levados ao registro de imóveis competente, ficando os emolumentos devidos reduzidos à metade de seu valor nominal, quando se tratar da primeira aquisição de casa própria.

Parágrafo único. É vedada a inclusão ou o acréscimo nos emolumentos, a qualquer título, de vaior destinado a terceiros, ainda que Poder Público, órgão de previdência, Caixa de Assistência, entidade ou associação de classe.

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
141

JUSTIFICAÇÃO

A norma geral, dentro do direito privado brasileiro, é que os atos relativos a bens imóveis sejam celebrados por instrumento público, com todas as cautelas previstas no art. 134 do Código Civil.

O Sistema Financeiro de Habitação, quando criado, inovou ao permitir que o contrato de financiamento fosse celebrado por instrumento particular, com força de escritura pública. À época, isto significou uma redução nas despesas além de uma agilização nos prazos.

Com o correr do tempo, verificou-se que os elevados propósitos dessas medidas não deram os frutos desejados.

Atualmente, os cartórios estão informatizados e uma escritura é lavrada em tempo recorde, desde que a documentação esteja correta.

Quanto à redução dos custos, inúmeras têm sido as reclamações dos mutuários que estão pagando valores muito elevado pela celebração do contrato particular. Os incorporadores e as instituições financeiras cobram preços bem superiores aos que seriam devidos por uma escritura pública. Utilizam-se de expedientes que disfarçam a natureza da cobrança (taxa de expediente, taxa de contrato, busca e conferência, remuneração de encargos, etc, etc).

Esta Emenda, sensível ao tema e buscando oferecer solução prática em benefício do mutuário, apresenta dois caminhos a serem seguidos.

O primeiro deles é exigir que se faça escritura pública, em respeito à diretriz maior do Código Civil. Com isto, estaremos evitando possíveis fraudes, eis que, sempre, esse contrato particular é redigido e imposto ao comprador pelo vendedor. Podem estar presentes cláusulas leoninas, coação, simulação, falsidade documental e várias outras irregularidades. Na escritura pública, os atos são presididos pelo notário (também denominado tabelião) e possuem, a teor da Lei nº 8.935/94, as seguintes características: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. Ademais, o exercício dessa atividade notarial é permanentemente fiscalizado pela Corregedoria-Geral da Justiça e os notários respondem, com seu patrimônio pessoal, por eventuais danos e prejuízos causados às partes.

Se feita a transação por contrato particular, quem garantirá o ressarcimento, em caso de prejuízos? Sabe-se que incorporadoras e financeiras nem sempre cumprem as obrigações assumidas e não tem sido novidade a quebra de financiadoras ou o sumiço de incorporadores. Ficam os mutuários relegados à própria sorte, o que é inaceitável. Note-se que nem um nem outro são fiscalizados, o que pode permitir a repetição dessas irregularidades, por longo tempo, até que sejam eventualmente descobertas.

O segundo ponto é o que diz respeito ao custo dessa escritura e do registro. A presente emenda manda que sejam cobrados os emolumentos pela metade de seu valor nominal. E veda, peremptoriamente, que entrem no cálculo os chamados "penduricalhos": valores destinados a associação de advogados, caixa de assistência a notários e registradores, clube de campo de magistrados, entidades assistenciais para serventuários, etc, etc. No Estado de São Paulo, por exemplo, chegam a representar quase 50% de acréscimo... Evitados esses acréscimos indecentes e reduzido o valor à metade, teremos um custo final equivalente a, aproximadamente, uma terça parte do que hoje é cobrado por uma escritura pública.

O mutuário pagará menos do que se celebrasse o contrato particular, tendo ainda a segurança decorrente do ato jurídico praticado perante o tabelião.

A redução proposta para o registro encontra equivalente na Lei nº 6015/73, que determina o desconto de 50% nos emolumentos quando o contrato se referir à aquisição da primeira casa própria.

Esta emenda busca oferecer segurança ao usuário e diminuir os custos. Tenho a certeza de que os nobres pares a aprovarão, por ser condizente com os elevados propósitos sociais que nortearam o envio deste projeto, por parte do Poder Executivo.

Sala das Sessões, em 19.6.97

Deputado PEDRO CORRÊA

Inocêncio Oliveira - PFL 104

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
142

EMENDA Nº
02

PROPOSIÇÃO
PL3242 /97

CLASSIFICAÇÃO
DISPOSITIVO:
( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE
( ) AGLUTINATIVA (X) MODIFICATIVA

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO JOSÉ CARLOS ALELUIA	PFL	BA	1/1

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao § 1º do art. 7º do PL 3242/97 a redação que se segue:

"Art. 7º.....

§ 1º. O registro e negociação do CRI far-se-ão através de sistemas de custódia e liquidação financeira de títulos privados."

JUSTIFICATIVA

Não há necessidade ou razão plausível que justifique o sistema de custódia único ou centralizado para a negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por que isto eliminaria a concorrência entre as diversas empresas ou entidades que disponibilizam serviços de liquidação e custódia de títulos, como exemplo a Central de Liquidação e Custódia - CLC, a CALISPA e o CETIP. Alem disso, com a concorrência os custos destes serviços serão mais reduzidos.

PARLAMENTAR

19 / 06 / 97
DATA

ASSINATURA

104

EMENDA Nº
03

PROPOSIÇÃO
PL3242 /97

CLASSIFICAÇÃO
DISPOSITIVO:
( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE
( ) AGLUTINATIVA (X) MODIFICATIVA

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO JOSÉ CARLOS ALELUIA	PFL	BA	1/1

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao parágrafo único do art. 10 a redação que se segue:

"Art. 10.....

Parágrafo Único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos competentes Cartórios do Registro de Imóveis de que constem as matrículas dos imóveis respectivos."

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por objetivo especificar em que Cartório do Registro de Imóveis deveria ser realizado o Registro do Termo de Securitização de Crédito.

PARLAMENTAR

19 / 06 / 97
DATA

ASSINATURA

04

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Dê-se ao art. 2º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias, as companhias habitacionais e outras entidades a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN."

JUSTIFICAÇÃO

As companhias habitacionais - COHABs - possuem uma estrutura já montada para operar com créditos voltados a imóveis para a população de renda média e baixa, que não pode deixar de ser aproveitada no SFI. A incorporação das COHABs ao sistema permitirá, de um lado, a ampliação da sua faixa de atuação, criando maior dinamismo para estas companhias, e, de outro, o ingresso de beneficiários que estariam excluídos do SFI.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - 104

05

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se o seguinte § 2º ao art. 3º da proposição em epígrafe, transformando-se o parágrafo único em § 1º:

"Art. 3º .....
"§ 2º As companhias securitizadoras serão submetidas à fiscalização do Banco Central do Brasil - BACEN - e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM -, cada qual no âmbito de sua competência."

JUSTIFICAÇÃO

O projeto é omisso no que se refere a fiscalização a ser exercida sobre as companhias securitizadoras. Tendo em vista a sua área de atuação, faz-se necessário que tanto o BACEN, em relação as questões patrimoniais, quanto a CVM, em relação à negociação de títulos no mercado, acompanhem permanentemente as atividades destas companhias, como forma de garantir os investidores e a credibilidade do mercado criado.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
143

06

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 2º no art. 4º da proposição em epígrafe, transformando-se o parágrafo único em § 1º

"Art. 4º .....
"§ 2º Nas operações de que trata esta lei, não poderão ser utilizados recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS."

JUSTIFICAÇÃO

Faz-se importante explicitar que os recursos do FGTS, utilizados por força de lei para investimentos dirigidos à população de baixa renda, não se incluam no âmbito das operações criadas, que têm uma característica de livre mercado.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

07

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o § 2º do art. 5º da proposição em epígrafe.

JUSTIFICAÇÃO

O dispositivo é meramente autorizativo, sendo desnecessária sua permanência no texto. Além disto, analisado em conjunto com o § 3°, seu conteúdo induz a que o pagamento dos prêmios relativos aos seguros para a garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra sejam suportados pelos tomadores de empréstimo, o que é injusto, uma vez que os prêmios deste tipo de seguro devem estar a cargo das construtoras ou incorporadoras, dé cuja ação ou omissão decorrem aqueles riscos.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

08

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Insira-se o seguinte § 4° no art. 17 da proposição em epígrafe:

"Art. 17. .....
"§ 4° As operações no âmbito do SFI destinadas ao financiamento habitacional para famílias com renda de até 12 (doze) salários mínimos, que não possuam outro imóvel, serão garantidas exclusivamente na forma do inciso I."

JUSTIFICAÇÃO

As operações de financiamento habitacional voltadas à população de baixa renda devem necessariamente preocupar-se com a questão social. As formas de garantia enumeradas nos incisos II, III e IV do art. 17, geram instabilidade para as

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
144

famílias, em virtude da rapidez do processo de cobrança em caso de inadimplência. O sistema hipotecário, neste particular, torna-se mais apropriado para esta faixa de renda.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

09

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao § 1º do art. 26 da proposição em epigrafe a seguinte redação:

"Art. 26. .....
"§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 60 (sessenta) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais."

JUSTIFICAÇÃO

O prazo de 15 (quinze) dias previsto originalmente é inconcebível para qualquer tipo de operação envolvendo imóveis. O montante de recursos comprometido nas operações imobiliárias não se coaduna com a exigência de pagamento em prazo tão exiguo, principalmente com as consequências advindas do inadimplemento no sistema de alienação fiduciária.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

010

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 8º no art. 26 da proposição em epígrafe:

"Art. 26. .....

"§ 8º No caso de imóveis habitacionais, só considerar-se-á constituída a mora, para os efeitos do disposto neste artigo, a partir do vencimento e não pagamento de prestações sucessivas cuja soma equivalha a, no mínimo, 3% (três por cento) do valor total da dívida."

JUSTIFICAÇÃO

Não se pode conceber que, para os imóveis habitacionais, o mecanismo criado dê margem à consolidação da propriedade em nome do fiduciário a partir de qualquer valor de inadimplemento. Do ponto de vista social, tal possibilidade, inspirada na alienação fiduciária de bens móveis, resultaria numa situação de instabilidade que acabaria por inviabilizar o próprio SFI.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
145

011

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 33 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 33. Os contratos relativos a financiamento imobiliário regulado por esta lei poderão estipular que controvérsias entre as partes sejam dirimidas mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996."

JUSTIFICAÇÃO

As disposições referentes a contratos devem-se restringir às operações no âmbito do SFI. Estipulações genéricas podem gerar interpretações duvidosas sobre a aplicabilidade da arbitragem aos contratos firmados em outros sistemas.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
146

012

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Insira-se o seguinte art. 39 na proposição em epígrafe, renumerando-se os dispositivos subsequentes:

"Art. 39. Dos depósitos em caderneta de poupança, no mínimo 20% (vinte por cento) serão destinados aos financiamentos habitacionais nos termos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH -, vedada a utilização desta parcela para financiamentos imobiliários regulados por esta lei."

JUSTIFICAÇÃO

Importa dissociar parcela dos recursos do SBPE para utilização em financiamentos habitacionais vinculados ao SFH, dirigidos à população de baixa renda. As operações criadas no SFI têm características de livre mercado, que não se coadunam com as demandas daquela faixa de renda, onde se concentra, majoritariamente, o déficit habitacional.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL-104

013

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep.Ricardo Izar

EMENDA SUPRESSIVA

DÊ-SE AO PARÁGRAFO 7º DO ARTIGO 26 DO PROJETO EM CAUSA, A SEGUINTE REDAÇÃO:

ARTIGO 26 - PARÁGRAFO 7º - DECORRIDO O PRAZO DE QUE TRATA O PARÁGRAFO 1º, SEM A PURGAÇÃO DA MORA, O OFICIAL DO COMPETENTE CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, CERTIFICANDO ESSE FATO, PROMOVERÁ, O REGISTRO, NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.

JUSTIFICAÇÃO

A PRESENTE EMENDA TEM EM VISTA EVITAR DUPLA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER-VIVOS SOBRE O IMÓVEL JÁ DE SUA PROPRIEDADE, APENAS CONCEDIDA A POSSE AO FIDUCIANTE, UMA VEZ QUE CABERÁ AO NÃO MAIS FIDUCIADO, PORÉM, PROPRIETÁRIO, PROMOVER PÚBLICO LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DO MESMO IMÓVEL, APÓS O QUE OCORRERÁ O FATO GERADOR DO IMPOSTO INTER-VIVOS PARA A TRANSMISSÃO QUE SE EFETIVARÁ.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA ____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

014

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep.Ricardo Izar

EMENDA ADITIVA

DÊ-SE AO PARÁGRAFO 4º DO ARTIGO 27 DO PROJETO EM CAUSA, A SEGUINTE REDAÇÃO:

ARTIGO 27 - PARÁGRAFO 4º - NOS 5 (CINCO) DIAS QUE SE SEGUIREM A VENDA DO MÓVEL NO LEILÃO, O CREDOR ENTREGARÁ AO DEVEDOR A IMPORTÂNCIA QUE SOBRAR, DEPOIS DE DEDUZIDOS OS VALORES DA DÍVIDA E DAS DESPESAS E ENCARGOS DE QUE TRATAM OS PARÁGRAFOS 2º E 3º, FATO ESSE QUE IMPORTARÁ EM QUITAÇÃO RECÍPROCA. NÃO SE LHE APLICANDO O DISPOSTO NO ARTIGO 53 CAPUT, DA LEI Nº 8078, DE 11/09/90.

JUSTIFICAÇÃO

A PRESENTE EMENDA TEM POR FIM EVITAR CONFLITOS DE INTERPRETAÇÃO FUTURA ENTRE INSTITUTOS LEGAIS DE NATUREZA DIVERSA, DE SORTE QUE A APROVAÇÃO DO NOVO SISTEMA FINANCEIRO POSSA SE VER PREJUDICADO PELA FALTA DE GARANTIA DO RETORNO DA DÍVIDA ASSUMIDA EM NEGÓCIO JURÍDICO PELO QUAL O DEVEDOR, OU FIDUCIANTE, CONTRATA A TRANSFERÊNCIA AO CREDOR, OU FIDUCIÁRIO, DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL DE COISA IMÓVEL NO CASO DE INADIMPLÊNCIA.

TRATA-SE DE EQUACIONAR EVENTUAIS CONFUSÕES NA APLICAÇÃO DO DIREITO.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA ____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
147

015

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep. Ricardo Izar

EMENDA ADITIVA

ACRESCENTAR NO CAPÍTULO II O SEGUINTE ARTIGO:

ARTIGO Nº _____ - SÃO SUSCETÍVEIS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O IMÓVEL CONCLUÍDO, BEM, COMO AQUELES EM CONSTRUÇÃO, ABRANGENDO A FIDÚCIA, NESSE CASO, A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E AS ASCESSÕES QUE LHE FOREM SENDO INCORPORADAS.

JUSTIFICAÇÃO

A LEI PASSA A ABRANGER TODAS AS ETAPAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA, FORTALECENDO O INCENTIVO À INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA _____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Incêncio Oliveira - PFL-104

016

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se, ao art. 3º, a seguinte redação:

"Art. 3º. As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições financeiras constituídas sob a forma de sociedade anônima, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

§ 1º. As normas de funcionamento das companhias de que trata este artigo serão expedidas por meio de projeto de lei de iniciativa exclusiva do Presidente da República.

§ 2º . Caberá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar, controlar e fiscalizar a emissão de títulos pelas companhias securitizadoras.

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda objetivamos atenuar alguns defeitos básicos da proposta. Primeiramente, ao estabelecer que as companhias securitizadoras são instituições não financeiras, o projeto peca por omitir-se de um dado essencial - a de que estas companhias estarão operando no centro de uma operação eminentemente financeira detentora de risco e de elevado impacto social e econômico, já que operam predominantemente com recursos de terceiros. Por consequência, seu funcionamento deve se subordinar às regras e controles pertinentes ao setor financeiro, sendo totalmente descabida a sua caracterização como empresa comercial. Adicionalmente, consideramos pertinente que as regras de funcionamento das companhias securitizadoras sejam formuladas no âmbito do Poder Executivo e que contem com a anuência do Poder Legislativo, a fim de conferir maior respaldo legal a esta iniciativa. Por fim, estabelecemos atribuição à CVM para controlar e fiscalizar a emissão de títulos pela companhias securitizadoras.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT PT/PDT/PSDB

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
148

017

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte artigo 4º, renumerando-se os demais:

"Art. 4º . Compete ao Banco Central fiscalizar as entidades integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário."

JUSTIFICATIVA

Com esta emenda sanamos lacuna do projeto de lei complementar que não previa instância fiscalizadora das oeprações e funcionamento do Sistema Financeiro Imobiliário. Nada mais adequado que esta fiscalização seja exercida pelo Banco Central, entidade que atualmente já exerce esta atribuição com respeito ao Sistema Financeiro Habitacional.

Sala das Sessões, 28 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PT/PDT PE-163

Inocêncio Oliveira - PFL-104

018

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 4º, ao art. 5º :

"Art. 5º .....

§ 4º O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos casos de contratação de seguro para garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra, em que figurará como beneficiário o mutuário, cabendo à empresa construtora o pagamento dos repectivos prêmios e demais custos da contratação do seguro.

JUSTIFICATIVA

A proposta de criação do Sistema Financeiro Imobiliário, em que pese o objetivo de ampliar as fontes de recursos para financiar a construção de imóveis, deverá contar com um custo financeiro bastante elevado,tendo em vista a quantidade de intermediários financeiros que estarão operando no sistema. Além do agente financeiro, a proposta cria, ainda, a figura da companhia de securitização e do agente fiduciário, o que certamente envolverá o encarecimento do financiamento. Aliado a isso a proposta envolve a

contratação de seguros obrigatórios a serem pagos pelo mutuário, alguns dos quais deveriam ser de responsabilidade da empresa construtora, como é o caso do seguro para garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra. Diante disso, julgamos conveniente propor a inclusão do dispositivo em tela, de forma a aliviar o mutuário do pagamento de tais despesas.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT PT/PDT/RCB

Inocêncio Oliveira - PFL

Inocêncio Oliveira - PFL-104

019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
149

O parágrafo único do art. 12 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 12 .....

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar, por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado."

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda, objetivamos introduzir penalidade à companhia securitizadora em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, o que injustificadamente, havia sido omitido da norma.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT PT/PDT/RCB

Inocêncio Oliveira - PFL

Inocêncio Oliveira - PFL-104

020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

O parágrafo único do art. 13 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 13 .....

Parágrafo único. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que esta causar, por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária."

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda, objetivamos introduzir penalidade ao agente fiduciário em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, o que injustificadamente, havia sido omitido da norma.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

Inácio Oliveira - PFL. 104

021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte art. 14, renumerando-se os demais:

"Art. 14 Aplicam-se ao agente fiduciário referido nesta legislação os mesmos requisitos e incompatibilidades impostas pelo art.66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Lote: 76
PL Nº 3242/1997
Caixa: 166
150

JUSTIFICATIVA

O objetivo desta emenda é o de estender ao agente fiduciário do Sistema Financeiro Imobiliário as mesmas restrições impostas ao agente fiduciário na emissão de debêntures, nas condições definidas pela Lei das Sociedades Anônimas. Isso permitirá a padronização de procedimentos e adoção de um regime consentâneo com as atuais práticas do mercado.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

Inocêncio Oliveira - PFL-104

022

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte parágrafo ao art. 17:

"Art. 17 .....

§ . Nas operações de financiamento para casa própria somente se admitirá a concessão de garantia por hipoteca."

JUSTIFICATIVA

Nosso objetivo com esta emenda é o de impedir a alienação fiduciária da casa própria, e, assim, evitar as consequências altamente indesejáveis da perda quase imediata do imóvel em caso de inadimplência. Para garantir a operação, será adotado o regime da hipoteca que mais se ajusta às condições e características desse tipo de operação.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

Inocêncio Oliveira - PFL-104

023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no art. 26, o seguinte parágrafo:

"Art. 26 .....

§ . Nos casos em que o contrato se referir a financiamento da casa própria, o prazo previsto no § 1º será ampliado para 90 (noventa) dias."

JUSTIFICATIVA

Os prazos impostos para a execução do imóvel, em caso de inadimplência, são extremamente curtos. O mutuário que atrasar sua prestação corre o risco de num período inferior a um mês ter seu imóvel leiloado. Isso equivale a um despejo quase que imediato, que não dá chances mínimas ao mutuário para negociar seu débito ou se recuperar de uma má fase financeira. Considerando o absurdo das condições draconianas impostas à parte mais fraca do contrato de financiamento é que apresentamos a presente emenda que amplia um pouco mais o prazo para o pagamento do débito, garantindo ao mutuário um espaço, ainda que reduzido, para tentar resguardar seu patrimônio.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT
PT/PDT/PC do B

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

024

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Renumere-se o Parágrafo único do artigo 4º para §1º, e acrescentando o §2º com a seguinte redação:

Art. 4º - .....

§ 1º - Redação do atual parágrafo único.

§ 2º - As operações do SFI que envolvam a aplicação de recursos captados pelo agente financiador em depósitos livres em cadernetas de poupança nos moldes do art. 15, § 2º, da Lei 4.380/64, bem como as que utilizem recursos oriundos dos depósitos compulsórios no FGTS nos termos da Lei 8.036/90, deverão atender a finalidade prevista no art. 9º também da Lei 4.380/64 e legislação complementar reguladora do Sistema Financeiro da Habitação.

JUSTIFICATIVA

Sabe-se que os mesmos agentes do Sistema Financeiro da Habitação poderão operar no SFI (sic art. 2º do Projeto de Lei em exame). A interpretação integrada do atual parágrafo único do art. 4º e do "caput", incisos e §§ do art. 5º do Projeto de Lei deixa dúvidas quanto ao regime jurídico a ser seguido na hipótese de utilização dos recursos cativos do SFH em operações do SFI. A inserção do citado § 2º evitaria conflitos futuros a respeito da melhor interpretação do atual parágrafo único do art. 4º.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
151

025

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº

3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Substitua-se o inciso I, do artigo 5º, pela seguinte redação:

Art. 5º - .....

I - Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste, cujo regime de indexação deverá ser assegurado nas mesmas condições de variação e periodicidade de incidência aos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades pertencentes ao empreendimento financiado.

JUSTIFICATIVA

Será causa de desequilíbrio e conflito, com o conseqüente enfraquecimento do SFI, a adoção de distintos critérios de reposição do valor emprestado e dos créditos gerados com a venda de unidades do empreendimento financiado, dado que implicaria, inclusive, em ferir ao princípio de isonomia catalogado no inc. I do art. 5º da Constituição Federal.

Acresce, ainda, que todo o sistema de securitização previsto no Projeto de Lei estaria comprometido se não houvesse identificação da métrica monetária para geração de recebíveis securitizados e empréstimos garantidos por esses mesmos recebíveis ou que venham a protagonizar a emissão dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários - CRI.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

026
CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº
3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR
DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE
PARTIDO PMDB
UF RS
PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Suprima-se o inciso III, do "caput" do artigo 5º, e a expressão "admitida a capitalização" constante do inciso VIII, do artigo 7º.

JUSTIFICATIVA

A capitalização de encargos tem sido sempre repelida no Direito Pátrio. O SFI não será um Sistema viável se operar em clara usura real, pois os imóveis não manterão os preços iguais ao saldo devedor das dívidas contraídas se não houver uma moderada aplicação de juros. O proposto mais se justifica, na medida em que de nada valer ao agente financiador ter um crédito de "2x", quando o imóvel financiado, e que garante a operação de empréstimo, venha valer no mercado "1x", em função do que dispõe o §5º do Artigo 27 do Projeto de Lei em trato.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

027

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 /97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se os §§ 4º e 5º ao artigo 5º, com a seguinte redação:

Art. 5º - .....

§4º - Será obrigatória a contratação de seguro para garantia de qualidade e entrega da obra, sempre que for procedida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação em regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64 e outorgada ao agente financiador da construção e comercialização do respectivo empreendimento quaisquer das garantias aludidas no artigo 17 desta lei. Serão beneficiários do seguro de garantia de qualidade e entrega da obra financiada os adquirentes de suas unidades, devedores dos créditos securitizados.

§5º - O agente financiador responde solidariamente pela obrigação da qualidade e entrega da obra, na hipótese de que trata o parágrafo anterior.

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei em exame preocupa-se tão-só em proteger os interesses dos financiadores que, em garantia de empréstimos concedidos para execução de obras financiadas, titulam-se não só nos direitos de cr,ditos decorrentes da alienação de unidades de empreendimento financiado, mas também estendem esta garantia ao direito de expropriação dos imóveis em edificação com os recursos financiados.

Ora, é necessário também para segurança do mercado de adquirentes de unidades em construção e da própria higidez do mercado secundário lastreado em créditos imobiliários, garantir ao devedor originário o efetivo acesso ao imóvel por ele adquirido em construção e que tenha gerado a emissão dos créditos imobiliários securitizados. Esta segurança só pode ser obtida nos moldes dos §§ 4º e 5º propostos.

Não teria sentido permitir ao financiador no âmbito do SFI as garantias plenas de que se investe se não fosse assumida em contrapartida a sua responsabilidade solidária pelo término da construção de obra, cujos recursos em recebíveis tenham originado operação de securitização com antecipação de receita destinada a respectiva edificação de onde se originam esses créditos imobiliários securitizados.

Vale notar, ainda, que o sistema de proteção ao crédito do financiador que será instituído pelo SFI tem como matriz o similar adotado nos Estados Unidos da América do Norte, onde, em contrapartida, o adquirente de unidade em construção financiada, devedor dos créditos

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
152

imobiliários securitizados, , investido da garantia da qualidade e entrega do imóvel adquirido durante a fase de execução de suas obras.

Insiste-se, pois, que caberá ao agente financiador, com a cobertura ou não de seguro próprio, responsabilizar-se pela equação econômico-financeira das obras por construir que venham a gerar créditos securitizados para permitir a aplicação de recursos antecipados e até mesmo financiados.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

100
ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

028
CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº
3.242 / 97

( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE
( ) AGLUTINATIVA ( ) MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR
DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE

PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se a seguinte redação ao §7° do artigo 26 e aos artigos 27 e 30:

Art. 26 - .....

§7° - Decorrido o prazo de que trata o §1° sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório de Imóveis, certificará esse fato.

Art. 27 - Certificada pelo Oficial a inexistência da purga de mora, ficará assegurado ao fiduciário o direito de promover público leilão para a alienação do imóvel.

Art. 30 - É assegurado ao adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a imissão na posse do imóvel, que será concedida liminarmente desde que comprovada, na forma do art. 27, a inexistência da purga de mora por parte do fiduciante.

JUSTIFICATIVA

Os poderes dados aos Cartórios de Imóveis para transferir a propriedade do bem imóvel fere a Constituição Federal.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

100
ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

029

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº

3.242/97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se ao artigo 33 um Parágrafo único, com a seguinte redação:

Art. 33 - .....

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo as decisões serão tomadas por três árbitros, sendo um nomeado pelo agente financiador, outro pelo financiado e um terceiro, que presidirá o Colégio, indicado, alternativamente, pela Ordem dos Advogados do Brasil, através de suas Secções, ou pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

JUSTIFICATIVA

É princípio assente na vigente Constituição Federal a defesa do consumidor, considerado sempre parte mais fraca nas relações de consumo. Vide, neste sentido, art. 5º, inciso XXXII, e art. 170, inciso V, da CF. Nos moldes como está redigido o Artigo 33, certamente será inquinado de inconstitucionalidade. Não bastasse isto, a experiência tem mostrado que a arbitragem através da execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei 70/66, tem sido considerada inconstitucional por nossos Tribunais (sic, por exemplo, Súmulas próprias do 1º Tribunal de Alçada de São Paulo, do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul e do Tribunal de Alçada de Minas Gerais.

Acresce, ainda, que a forma de arbitragem do Decreto-lei 70/66 acaba não existindo, pois os agentes fiduciários contratam empresas para realizar suas tarefas, mas todos estão comprometidos com o órgão financiador, descaracterizando o instituto legal em exame.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

100

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
153

Defiro. Revejo o despacho inicial aposto ao PL. nº 3.242/97, para inclusão da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior. Determino, em conseqüência, a constituição de Comissão Especial nos termos do art. 34, II, do RICD. Oficie-se ao Requerente e, após, publique-se.
Em 02/07 /97

PRESIDENTE

REQUERIMENTO DE Nº /97.

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

DEPUTADO MICHEL TEMER

Na E.M Interministerial nº 032/ MPO - MF, de 09 de junho de 1997, os Excelentíssimos Senhores Ministros de Estado do Planejamento e Orçamento e da Fazenda, Drs. Antonio Kandir e Pedro Malan , submetem a deliberação desta Egrégia Casa, Projeto de Lei que tomou a numeração referência 3.242/97:

"Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências," sob o regime do Art. 64, parágrafo 1º da Constituição Federal.

A criação do Sistema de Financiamento Imobiliário surge como alternativa ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que, segundo os Digníssimos Ministros Expositores , no contexto histórico (E.M. citada) :

" Por seus efeitos negativos sobre a renda e o emprego, a aceleração inflacionária, somada a sucessivas medidas que acentuaram o descompasso entre os reajustes das prestações e dos saldos devedores, acabou por desequilibrar o sistema de modo grave, senão irremediavelmente."

Senhor Presidente !

Entre os campos temáticos ou áreas de atividade da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior , previstos no Art. 32, XIV, a) do Regimento Interno, consta o seguinte:

"a) assuntos atinentes a urbanismo e arquitetura; política e desenvolvimento urbano; uso e ocupação do solo urbano; habitação e **sistema financeiro da habitação,** transportes urbanos; infra -estrutura urbana e saneamento básico"

Como có-partícipe e agente do processo legiferante, tendo por finalidade apreciar , inclusive no mérito proposições compreendidas nas suas atribuições, não pode a mencionada Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior ver-se privada de lhe ser distribuído o Projeto de Lei nº 3.242/97, cuja matéria - Sistema de Financiamento Imobiliário - está relacionada a sua competência e mérito .

O que requer, com fulcro no art. 141. do Regimento Interno:

"Art. 141. Se a Comissão a que for distribuída uma proposição se julgar incompetente para apreciar a matéria, ou, se, no prazo para a apresentação

de emendas referido no art. 120, I, e § 4º, qualquer Deputado ou Comissão suscitar conflito de competência em relação a ela, será este dirimido pelo Presidente da Câmara, dentro em duas sessões, ou de imediato, se a matéria for urgente, cabendo, em qualquer caso, recurso para o Plenário no mesmo prazo."

Sala das Sessões, 17 de junho de 1997.

DEPUTADO JOSÉ CHAVES

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
154

ATO DA PRESIDÊNCIA

O PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS, no uso de suas atribuições regimentais,

RESOLVE

constituir, nos termos do art. 34, II, do Regimento Interno, Comissão Especial para apreciar o Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", tendo em vista a competência de mérito das Comissões de Economia, Indústria e Comércio, Desenvolvimento Urbano e Interior, Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Redação.

Reveja-se o despacho anterior.

Publique-se.

Brasília, 25 de junho de 1997.

MICHEL TEMER
Presidente

PARECER DO RELATOR DESIGNADO PELA MESA EM SUBSTITUTIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, de iniciativa do Poder Executivo, dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Conforme a respectiva exposição de motivos, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) orienta-se segundo as "diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam novos instrumentos e mecanismos que possibilitem a livre operação do crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização".

O art. 3º da proposição trata da criação de **Companhias Securitizadoras** de créditos imobiliários com a finalidade de adquirir e securitizar créditos de natureza imobiliária, bem como emitir e colocar no mercado financeiro título de crédito denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), também criado pelo projeto e de emissão exclusiva pelas companhias securitizadoras.

Nos arts. 4º e 5º são tratadas as condições para as operações de financiamento imobiliário no âmbito do SFI.

O CRI, título lastreado em créditos imobiliários, tem sua definição e características enunciadas nos arts. 6º e 7º.

No art. 8º, define-se a securitização de créditos imobiliários como sendo a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma Companhia Securitizadora.

Do art. 9º ao art. 16 é introduzido no nosso ordenamento jurídico o **regime fiduciário,** pelo qual, como garantia adicional ao investidor, separam-se do patrimônio da Companhia Securitizadora os créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de forma que os efeitos de eventual quebra da companhia não alcancem tais créditos. Para zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos certificados, define-se, também, a nomeação de agente fiduciário, bem como as regras de sua atuação.

As operações de financiamento imobiliário no SFI, conforme estabelecido pelo art. 17, poderão ter como garantia a hipoteca, a cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, a caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis, ou ainda a alienação fiduciária de coisa imóvel. Nas operações envolvendo locação no âmbito do SFI, prevê-se a utilização em caráter suplementar da anticrese.

O Capítulo II do projeto introduz em nosso ordenamento jurídico a alienação fiduciária da coisa imóvel, à semelhança da alienação de bem móvel, vigente desde 1965, pela Lei 4.728, alterada pelo Decreto-Lei 911/69. Define a alienação fiduciária de coisa imóvel como o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel da coisa imóvel. Coloca o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis como requisito para a constituição da propriedade fiduciária, a partir da qual ocorre o desdobramento da posse da coisa imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

Nas disposições gerais e finais, o projeto permite que os litígios e controvérsias entre as partes contratantes (credor e devedor) possam ser resolvidos por meio de arbitragem, esclarecendo que não se aplicam ao SFI, as normas pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), à exceção dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei 70, de 21 de agosto de 1964, que tratam da execução extrajudicial.

Ao projeto de lei foram apresentadas 29 emendas, descritas a seguir segundo a numeração que receberam:

- Emenda nº 1, de autoria do Deputado Pedro Corrêa, dá nova redação ao art. 38, com o objetivo de obrigar a contratação por escritura pública, estabelecendo um desconto de 50% nos emolumentos, quando se tratar da primeira aquisição de casa própria;

- Emenda nº 2, de autoria do Deputado José Carlos Aleluia, propõe que a negociação do Certificado de Recebível Imobiliário se faça por meio de sistemas de custódia e liquidação financeira de títulos privados e não por sistema centralizado, como previsto no projeto;

- Emenda nº 3, de autoria do Deputado José Carlos Aleluia, prevê que a averbação do Termo de Securitização deve ser feita no Cartório de Registro de Imóveis "de que constem as matrículas dos imóveis respectivos";

- Emenda nº 4, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, inclui as Companhias Habitacionais (COHABs) entre as entidades autorizadas a operar no SFI;

- Emenda nº 5, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, prevê que as Companhias Securitizadoras serão submetidas à fiscalização do Banco Central do Brasil (BACEN) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);

- Emenda nº 6, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, veda a utilização dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) nas operações de que trata o projeto;

- Emenda nº 7, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, propõe a supressão do § 2º do art. 5º, que estabelece a possibilidade das partes contratarem outros seguros para garantia da qualidade da construção, do prazo de entrega de obra e da reposição integral do empréstimo;

- Emenda nº 8, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, inclui um parágrafo no art. 17, estabelecendo que o financiamento para famílias com renda de até 12 salários mínimos, que não possuam outro imóvel, só será garantido por hipoteca;

- Emenda nº 9, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, altera o § 1º do art. 26, ampliando para 60 dias o prazo para purgação do débito em mora;

- Emenda nº 10, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, acrescenta um parágrafo ao art. 26, prevendo que o devedor só poderá ser constituído em mora quando o atraso for equivalente a, pelo menos, 3% do valor da dívida;

- Emenda nº 11, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, altera a redação do art. 33, que prevê a aplicação da arbitragem para os contratos de financiamento imobiliário em geral;

- Emenda nº 12, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, propõe a inserção de um novo artigo, destinando, no mínimo, 20% dos depósitos captados em poupança para aplicações nos moldes do SFH;

- Emenda nº 13, de autoria do Deputado Ricardo Izar, ao propor nova redação ao § 7º do art. 26, suprime a referência ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*;

- Emenda nº 14, de autoria do Deputado Ricardo Izar, dá nova redação ao § 4º do art. 27, para explicitar que não se aplica aos financiamentos imobiliários o disposto no art. 53 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor);

- Emenda nº 15, de autoria do Deputado Ricardo Izar, acrescenta um artigo no Capítulo II, admitindo a utilização da alienação fiduciária em imóveis em construção;

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
155

- Emenda nº 16, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, dá nova redação ao art. 3º, caracterizando as companhias securitizadoras como instituições financeiras e prevendo a regulamentação de suas atividades na forma de projeto de lei que vier a ser encaminhado pelo Presidente da República, estabelecendo, também, que a CVM disciplinará, controlará e fiscalizará a emissão de títulos pelas Companhias Securitizadoras;

- Emenda nº 17, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, submete as entidades do SFI à fiscalização do BACEN;

- Emenda nº 18, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, determina o responsável pelo pagamento dos prêmios de seguro nas hipóteses de seguro envolvendo a qualidade da obra e o prazo de sua entrega;

- Emenda nº 19, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, objetiva estabelecer a responsabilidade da companhia securitizadora em razão do descumprimento de disposição legal ou regulamentar;

- Emenda nº 20, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, acrescenta entre as causas de responsabilidade civil do agente fiduciário, a hipótese de descumprimento de disposição legal ou regulamentar;

- Emenda nº 21, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, objetiva estender ao agente fiduciário no SFI as mesmas restrições legais impostas ao agente fiduciário na emissão de debêntures;

- Emenda nº 22, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, impõe a hipoteca como a única garantia permitida para os financiamentos de aquisição de casa própria;

- Emenda nº 23, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, amplia para 90 dias o prazo para purgação do débito em mora pelo fiduciante;

- Emenda nº 24, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, prevê que as operações do SFI que envolvam a aplicação de recursos captados em cadernetas de poupança e de recursos do FGTS arrecadados nos termos da Lei 8.036/90, deverão atender a finalidade prevista no art. 9º da Lei 4.380/64;

- Emenda nº 25, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, altera a redação do inciso I do art. 5º, prevendo que a reposição do valor emprestado e seu reajuste terá regime de indexação igual ao dos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades pertencentes ao empreendimento financiado;

- Emenda nº 26, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, suprime o inciso III do art. 5º, com o objetivo de vedar a capitalização de juros;

- Emenda nº 27, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, acrescenta dois parágrafos ao art. 5º, estabelecendo a obrigatoriedade de contratação do seguro de qualidade e entrega de obra no caso de securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em regime de incorporação (§ 4º) e, ainda, a responsabilidade solidária do agente financeiro pela obrigação da qualidade e entrega da obra (§ 5º);

- Emenda nº 28, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, dá nova redação ao § 7º do art. 26 e aos arts. 27 e 30, retirando do oficial de registro de imóveis o encargo de promover o registro da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, quando o fiduciante se tornar inadimplente e não purgar a mora;

- Emenda nº 29, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, prevê que, na hipótese de arbitragem, as decisões sejam tomadas por três árbitros, sendo um nomeado pelo financiador, outro pelo financiado e um terceiro, que presidirá o Conselho, indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) ou pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

II - VOTO DO RELATOR

O Sistema Financeiro da Habitação, criado em 1964, pela Lei 4.380, embora responsável pelo financiamento de cerca de 6 milhões de unidades residenciais, encontra-se hoje exaurido e longe de promover sua função social, que é permitir o acesso à casa própria.

O presente projeto de lei cria uma nova opção de financiamento imobiliário que, além de contribuir para minimizar o problema do déficit habitacional brasileiro, tem o mérito de alavancar a geração de empregos e o crescimento econômico por meio do incentivo ao setor imobiliário em geral. Este setor apresenta enorme capacidade de gerar empregos e influencia economicamente, na qualidade de consumidor de bens e serviços, variados ramos de atividade.

A estrutura proposta tem como fonte de recursos o mercado secundário de créditos imobiliários em geral, de onde provirão os fundos necessários à realimentação do mercado imobiliário. Há que se ressaltar que o SFI não se confunde com o SFH, inclusive no que tange à captação de recursos da caderneta de poupança, ficando mantidas todas as normas legais pertinentes àquele Sistema.

Os recursos da caderneta de poupança, vale notar, são captados pelos agentes financeiros diretamente dos poupadores no mercado primário e têm destinação determinada, desde a sua instituição, por legislação específica, emanada, inicialmente, pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) e, hoje, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). O SFI, por seu turno, possibilitará a renegociação de contratos de longo prazo, em média de 15 a 20 anos, ora mantidos nas carteiras de crédito imobiliário dos agentes financeiros vinculados ao SFH, aportando, com a liquidez dada a esses ativos, novos recursos para o setor imobiliário. Não guarda, portanto, o SFI qualquer relação com a caderneta de poupança, seja sob a ótica do direito, seja sob o foco do mercado imobiliário, a não ser pela inegável dinamização das operações, visto que os recursos da poupança serão crescentemente destinados à produção, enquanto os do SFI lastrearão os contratos dos mutuários finais.

Ademais, o inciso I do art. 39 do projeto estabelece que "não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH". Tal dispositivo evidencia claramente que não independem do regime desta nova lei as regras que tornaram cativos do SFH os recursos captados através de depósitos livres em cadernetas de poupança e compulsórios no FGTS. Acrescente-se que, tendo sido a Lei 4.380/64 e legislação correlata recepcionadas como leis materialmente complementares pelo art. 192 da nossa Constituição Federal, não poderiam estar revogadas, no que concerne à aplicação dos recursos do SFH, pelos dispositivos da lei que vier a originar-se deste projeto. Com relação aos recursos do FGTS, cumpre notar, ainda, que os mesmos não se incluem entre os recursos captados no mercado financeiro, referidos no parágrafo único do art. 4º da proposição.

O projeto de lei em exame procura ajustar-se à dinâmica do livre mercado, rompendo com as práticas do passado, pelas quais eram criadas amarras que impediam o desenvolvimento regular das atividades do setor imobiliário. Efetivamente, caracterizando-se pela modernidade, o projeto dá condições para que o mercado se desenvolva e se compatibilize com a dinâmica dos mais modernos mercados internacionais de crédito imobiliário, tornando possível a captação de recursos externos em bases realistas.

O novo modelo de financiamento imobiliário proposto não conta com a intervenção estatal nem com subsídios governamentais, admitindo a liberdade contratual, a exemplo de experiências de grande sucesso em outros países. De fato, trata-se de um sistema totalmente desregulado, prevendo o projeto tão somente os princípios gerais e as condições mínimas necessárias para o financiamento imobiliário em geral.

Tudo isso leva este Relator a acreditar que o SFI estará apto a alavancar, de imediato, o mercado imobiliário, o que irradiará, por toda a economia, os efeitos benéficos da geração de empregos em larga escala, em função da capacidade estimada de serem financiadas, nos próximos 10 anos, cerca de 600 mil imóveis por ano.

Convencido da relevância da matéria e da qualidade do tratamento a ela conferido, este Relator entende que a proposição em pauta há que ser vista favoravelmente.

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
156

Com relação às emendas oferecidas ao projeto, será apresentado a seguir um quadro em que se analisa cada uma delas.

EM. Nº	ANÁLISE	VOTO
01.	A faculdade de contratação por instrumento particular resulta em ponderável economia para o adquirente. No Rio de Janeiro e em São Paulo, a lavratura de uma escritura não custa menos do que R$ 300,00 e ainda há o registro, que custa outro tanto. Afora a redução de custo, a elaboração do instrumento particular e sua assinatura são muito mais simples, propiciando maior agilidade no negócio imobiliário. Além disso, o princípio segue a linha da Lei 4.380/64, que está em vigor há mais de 30 anos, com excelentes resultados para os adquirentes de imóveis.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
02.	Não obstante o projeto autorize a contratação de qualquer sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de títulos privados, a emenda é oportuna na medida em que deixa ainda mais explícita a possibilidade de serem utilizados mais de um sistema centralizado de custódia e liquidação financeira. Os registros relativos às negociações dos títulos de cada emissão, obviamente, terão que ser feitos no sistema eleito.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
03.	A emenda merece ser acolhida na medida em que pretende melhor explicitar que o Termo de Securitização deve ser averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que se encontrem matriculados os imóveis vinculados à emissão dos respectivos títulos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
04.	As COHABs e outros órgãos assemelhados, como os Institutos de Previdência dos Estados e Municípios, etc, operam, em regra, com recursos subsidiados, tendo natureza incompatível com as operações típicas de mercado que caracterizam o SFI. Este novo sistema operará com recursos de mercado, cujos custos não poderiam ser suportados pelos clientes deste tipo de entidade. De outra parte, as COHABs e os outros órgãos a ela assemelhados continuam integrando o SFH e operando segundo as condições deste sistema. Devem, portanto, manter-se dentro do SFH, que atenderá a população de baixa renda, e não no SFI, que se destina a operações de mercado.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
05.	A proposição é desnecessária porque as operações a que está autorizada a securitizadora já são, por sua natureza, fiscalizadas pelo BACEN e pela CVM, de acordo com a legislação relativa ao Sistema Financeiro Nacional e ao mercado de valores mobiliários, respectivamente. Além disso, o parágrafo único do art. 3º do projeto atribui competência ao CMN para fixar as condições de funcionamento das companhias securitizadoras, o que poderá abranger normas sobre fiscalização.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
06.	A utilização dos recursos do FGTS deve manter-se regulada pela lei específica deste fundo (Lei 8.036/90), que já prevê exaustivamente as hipóteses de utilização.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
07.	A emenda é oportuna e merece acolhida. De fato, o dispositivo em questão é meramente autorizativo, sendo perfeitamente dispensável.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
08.	A limitação prevista na emenda é prejudicial aos pretendentes a financiamento, pois só admite uma única forma de garantia, que seria a hipoteca. O projeto oferece várias outras opções de garantia, como a caução de direitos, a cessão fiduciária, a anticrese e a alienação fiduciária. Por essas outras garantias, é possível, por exemplo, viabilizar financiamento com garantia suplementar do aluguel, se o pretendente não tiver	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	recursos e condições para a aquisição. Já pela caução e pela cessão, pode-se trabalhar com a promessa de compra e venda, o que não seria possível se a garantia ficasse reduzida somente à hipoteca. Ademais, a emenda se mostra incompatível com a estrutura do projeto, cuja linha mestra é a desregulamentação. Ora, na medida em que se estabeleçam limites, seja para mais ou para menos, cria-se a necessidade de comprovação de renda, reintroduzindo-se no mercado imobiliário um procedimento burocrático que há muito já foi eliminado, pela ineficiência e possibilidade de fraudes.	
09.	O prazo de 15 dias estabelecido no projeto é igual ou maior que os prazos de purgação de mora estabelecidos em toda a legislação brasileira para hipóteses análogas, não havendo razão para diferenciação. Registre-se, por exemplo, que o prazo previsto para tal nas promessas de compra e venda é de 15 dias (Decreto-Lei 745/69) e nas incorporações de 10 dias (Lei 4.591/64). Além disso, o prazo geral para contestação de qualquer ação é de 15 dias (Código de Processo Civil, art. 297). O prazo proposto no projeto, portanto, está rigorosamente de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro. Cumpre ressaltar que o propósito do Autor da emenda está sendo atendido na forma do Substitutivo (§ 2° do art. 26), pelo qual a intimação só pode ser expedida depois de vencido o prazo de carência definido no contrato.	**Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.**
10.	A emenda prevê um tratamento diferenciado para o devedor do SFI, em comparação com os devedores em geral, notadamente os promissários compradores de imóveis. O Decreto-Lei 745/69, que trata das promessas de venda em geral, não impõe qualquer limite para o atraso; basta que o promissário comprador esteja atrasado um dia para ser notificado com vistas à sua constituição em mora e à rescisão do compromisso de compra e venda. Além disso, a exigência de pagamento de aluguéis atrasados também se faz independente de qualquer limite. Ora, a notificação é para que o devedor purgue a mora, e não para desalijo, de modo que, notificado, o devedor tem ainda todas as medidas legais possíveis para requerer o pagamento e regularizar a pendência. Ademais, a cobrança de créditos em atraso deve ser feita prontamente, até para evitar que os débitos se acumulem e se tornem difíceis ou impossíveis de serem saldados.	**Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.**
11.	Por força da Lei 9.307/96, a arbitragem é livremente utilizável para dirimir conflitos envolvendo quaisquer direitos patrimoniais disponíveis. Na verdade, o objetivo do projeto é o de reafirmar e afastar dúvidas quanto à possibilidade do emprego da arbitragem. A utilização da arbitragem é de todo aconselhável, como forma de alcançar rápida solução dos litígios.	**Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.**
12.	Os depósitos de poupança integram o *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e não se devem comunicar com os do SFI, sobretudo porque os recursos captados em contas de poupança, por serem de curto prazo, não se compatibilizam com os financiamentos de longo prazo a serem contratados no SFI. Este novo sistema foi concebido para operar de forma desregulamentada, segundo o livre mercado, enquanto que o SFH e o SBPE, estão submetidos a um regulamento mais minucioso.	**Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.**
13.	O projeto firma o conceito de que o imposto, na transmissão para o fiduciário (credor), só será pago se e quando houver necessidade de implementação da garantia fiduciária, isto é, se e quando o fiduciante (tomador do empréstimo) se tornar inadimplente, hipótese em que o fiduciário obterá a consolidação da propriedade em seu nome. Só nesse momento é que se tornará exigível o imposto. Se o fiduciante pagar a dívida regularmente, a propriedade continuará em seu nome, não	**Pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.**

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
157

	se transmitindo ao fiduciário e, portanto, não ocorrendo o fato gerador. Efetivamente, nos termos do disposto no inciso II do art. 156 da Constituição, o imposto de transmissão *inter vivos* não incide sobre os atos de transmissão de direitos reais em garantia. Portanto, o imposto não incide sobre o ato de constituição da alienação fiduciária, em garantia, de coisa imóvel. No caso de inadimplência do fiduciante, a propriedade plena do imóvel consolidar-se-á em nome do fiduciário, ocorrendo, nesse momento, o fato gerador do imposto. O § 7º do art. 26 do projeto de lei, como é evidente, não cria ou modifica, nem poderia criar ou modificar, regra tributária. Apenas obriga o Cartório do Registro de Imóveis a exigir o comprovante do pagamento do imposto, antes de efetivar o registro que importará na consolidação da propriedade do imóvel ao fiduciário.	
14.	O Código de Defesa do Consumidor é a concretização do anseio do constituinte (Constituição Federal, art. 5º, XXXII, art. 170, V, e art. 48 do ADCT), traduzindo-se na grande conquista jurídica recente em nosso País, reveladora de uma forte tendência que suscitou, inclusive, a reordenação administrativa do Ministério Público, de forma a atender aos reclamos sociais desta relevante área.	**Pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.**
15.	Não obstante já esteja implícito que a alienação fiduciária é modalidade contratual aplicável a imóveis concluídos ou em construção, a emenda torna explícita esta faculdade. Torna-se oportuno, outrossim, aclarar a possibilidade de ser esse contrato celebrado por qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, razão pela qual propomos um ajuste de redação, inclusive explicitando que a alienação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFI.	**Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.**
16.	Os negócios da companhia securitizadora não se caracterizam como operações financeiras, não fazendo sentido, portanto, que seja tal companhia enquadrada como instituição financeira. Efetivamente, a compra e venda de créditos é negócio jurídico previsto no Código Civil, facultado a qualquer pessoa, não sendo operação privativa de instituição financeira. Da mesma forma, a colocação de títulos no mercado de valores mobiliários não é operação típica de instituição financeira. De outra parte, a razão de se criar uma companhia específica para securitização é a necessidade de se alavancar o mercado imobiliário, com a mobilização de grandes somas de recursos, em volume suficiente para atender a demanda por novos imóveis, inclusive para moradia, e para contribuir no processo de geração de empregos em larga escala. Para tanto, esse tipo de companhia necessita de amplitude de limites operacionais. Se a securitizadora fosse financeira, estaria "engessada" nos limites próprios daquelas instituições e, portanto, não teria condições de operar nos volumes demandados pelo mercado imobiliário. Importa registrar, ainda, que as operações de securitização estão entre as que maior garantia oferecem ao mercado investidor, pois as emissões de títulos são sempre "casadas" com os créditos, de modo que se dá plena garantia ao mercado. A previsão de regras sobre funcionamento das companhias securitizadoras, por meio de novo projeto de lei, além de impedir a entrada em vigor do SFI, mostra-se desnecessária, porque o ordenamento jurídico nacional já dispõe de todas as regras pertinentes ao funcionamento de companhias com o objeto social previsto para as securitizadoras. Ainda que não houvesse normas legais pertinentes ao funcionamento desse tipo de companhia, a idéia de se editar uma outra lei a elas pertinente coloca-se em rota de colisão com a atual tendência de desregulação das atividades negociais. É também desnecessário o	**Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.**

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
158

	disposto no § 2º, que prevê a atuação da CVM, pois essa atuação já está prevista de maneira expressa e obrigatória na legislação própria da aludida Comissão.	
17.	As companhias securitizadoras são sociedades comerciais não enquadráveis na configuração de instituição financeira. Com efeito, as suas operações típicas são a compra de créditos e a emissão de títulos para colocação no mercado de valores mobiliários. A primeira dessas operações (compra de créditos) é facultada a qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, na forma como está há muito regulada nos arts. 1.065 e seguintes do Código Civil, não sendo operação privativa de instituição financeira e nem estando, por sua natureza, no rol das operações fiscalizáveis pelo BACEN. De outra parte, a outra operação típica das securitizadoras (colocação de títulos) não se insere no campo da atuação fiscalizadora do BACEN, mas, até por força de lei, no âmbito da CVM. Além disso, há outras companhias que atuarão vinculadamente ao SFI e que também não são financeiras, como são os casos das incorporadoras e das construtoras, que hão de implementar os negócios geradores dos créditos a serem transferidos para as securitizadoras. Não haveria nenhuma razão para submeter essas entidades (incorporadoras e construtoras, notadamente as pequenas construtoras) à fiscalização do BACEN. A tudo isso acresce que as entidades pelas quais, necessariamente, passam as operações de crédito que desembocarão nas securitizadoras estão, todas elas, por sua própria natureza, compreendidas no campo de atuação da fiscalização do BACEN, como são os casos das caixas econômicas, dos bancos comerciais, das sociedades de crédito imobiliário, etc.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
18.	Com a acolhida da emenda nº 7, que suprime o § 2º do art. 5º, a presente emenda fica prejudicada, devendo, pois, ser rejeitada.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
19.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, acrescentando entre as causas de responsabilidade civil da companhia securitizadora, a hipótese de "descumprimento de disposição legal ou regulamentar".	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
20.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, acrescentando entre as causas de responsabilidade civil do agente fiduciário, a hipótese de "descumprimento de disposição legal ou regulamentar".	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
21.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, submetendo o agente fiduciário aos mesmos requisitos e incompatibilidades de que trata o art. 66 da Lei das Sociedades por Ações.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
22.	A emenda pode prejudicar os pretendentes a financiamento, pois limita a forma de garantia. Na forma do projeto, a concessão de financiamento pode efetivar-se mediante várias outras garantias, como são a anticrese, a caução ou a cessão fiduciária e a alienação fiduciária. A emenda inviabiliza, por exemplo, a concessão de crédito por meio de promessa de compra e venda, limitando enormemente as opções dos pretendentes à aquisição de moradia. A isso acresce que a emenda se contrapõe à diretriz básica do projeto, que é a desregulamentação, pela qual se pretende, inclusive, abrir aos interessados todas as modalidades possíveis de negócios e operações, e não restringi-las. A emenda é inibidora do crédito, mostrando-se, pois, incompatível com o propósito do projeto.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

23.	O prazo de 15 dias estabelecido no projeto é igual aos prazos para purgação de mora estipulados na legislação brasileira para hipóteses análogas, não havendo razão para diferenciação. São os casos, por exemplo, da interpelação do Decreto-Lei 745/69, que dá 15 dias ao promissário comprador para pagar as prestações atrasadas, ou da notificação feita pela Comissão de Representantes do Condomínio, que dá 10 (dez) dias ao condômino inadimplente para pagar as prestações da obra. Além disso, é de 15 dias, também, o prazo para as contestações em geral (Código do Processo Civil, art. 297). Cumpre ressaltar que o propósito do Autor da emenda está sendo atendido na forma do Substitutivo (§ 2° do art. 26), pelo qual a intimação só pode ser expedida depois de vencido o prazo de carência definido no contrato.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
24.	O SFI tem identidade própria e suas operações, submetidas às condições de mercado, não se assemelham e nem se interligam com as operações do SFH e SBPE. O SFH, da Lei 4.380/64, continuará operando conforme suas próprias características, com recursos do FGTS, e atendendo inclusive à população de baixa renda, que é uma clientela diferente da atendida pelo SFI. Cada um desses sistemas deve operar rigorosamente dentro de suas faixas de atuação, sem interferir um no outro, em condições de pagamento coerentes com os custos da respectiva captação, sobretudo para evitar que o SFI seja contaminado pelos vícios e pelo desequilíbrio do SFH.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
25.	A emenda vem suprir importante lacuna no projeto. Com efeito, para que o mercado imobiliário possa gerar créditos passíveis de serem adquiridos pelas instituições autorizadas a operar no SFI, é essencial que as condições dessas operações sejam aquelas aplicáveis às mencionadas instituições, pois, do contrário, esses créditos não seriam transferíveis para elas e não seriam assimiláveis pelo mercado secundário, por via da securitização. Ressalte-se, a propósito, situação análoga que ocorria no antigo SFH: o ordenamento pertinente, com o propósito de viabilizar a criação de um mercado de créditos, previa que "nas hipotecas não vinculadas ao SFH, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o SFH." (Decreto-Lei 70/66, art. 9, § 1°). É necessário, pois, que as condições de contratação tenham absoluta uniformidade, em todo o percurso pelo qual transitem os créditos, desde o pequeno construtor até a companhia securitizadora, passando pelas instituições autorizadas a operar no SFI. Entendemos, entretanto, que o acolhimento da emenda implica ajuste na sua redação, nos termos do Substitutivo.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
26.	As operações ativas devem ter condições de cômputo e cobrança de juros coerentes com as condições de remuneração dos instrumentos de captação, sob pena de, obviamente, desestabilizar a equação financeira do sistema. Com efeito, a capitalização de juros nas operações do ativo é necessária porque se capitalizam os juros nas operações do passivo. É o caso, por exemplo, das cadernetas de poupança, em que o poupador recebe juros capitalizados, circunstância que impõe sejam capitalizados os juros nas operações de empréstimo. Importa notar, quanto ao método de cômputo de juros, que é prática consagrada internacionalmente a capitalização. Ora, pretendendo-se buscar capitais estrangeiros para reativar o mercado imobiliário, notadamente com vistas à geração de empregos em larga escala, por meio da construção civil, não se pode pensar em criar obstáculo ao ingresso desses recursos. A emenda, efetivamente, interpõe tal obstáculo ao fluxo	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	de investimentos estrangeiros, podendo, se acatada, tornar absolutamente ineficaz o projeto.	
27.	A contratação de seguros de qualidade e prazo de entrega não é vedada. A necessidade de contratação desses seguros, portanto, deve ser avaliada em cada caso concreto, não só porque haverá situações em que esse seguro será absolutamente desnecessário, como, também, porque se trata de um seguro de custo elevadíssimo, que poderá onerar sobremaneira o tomador do empréstimo. De outra parte, merece questionamento o dispositivo que prevê a responsabilidade solidária do agente financeiro pela qualidade da construção, que somente poderá ser imputada àquele que a realizou. Por isso, é da exclusiva responsabilidade do construtor e do incorporador a qualidade da obra, tal como definido na Lei 4.591/64. Ao agente financiador não pode ser imputada tal responsabilidade, porque não lhe cabe a execução da obra.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
28.	A emenda parte do pressuposto de que, pelo projeto, seria o Oficial do Registro de Imóveis quem estaria transferindo a propriedade para o fiduciário. Não é assim. A propriedade fiduciária, efetivamente, tem sua transferência contratada no mesmo instrumento do financiamento que é concedido ao fiduciante (devedor). Este, ao contratar o financiamento, aliena o bem imóvel ao financiador, convencionando que essa alienação tem o escopo exclusivo de garantir o pagamento da dívida. Deste modo, quando concluído o pagamento da dívida, o Oficial do Registro de Imóveis promove o cancelamento da propriedade fiduciária, com o que o fiduciante fica com a plena propriedade do imóvel, inteiramente livre e desembaraçado. Por outro lado, não havendo esse pagamento, o Oficial promoverá o registo na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (credor), cumprindo o estabelecido no contrato de alienação fiduciária.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
29.	Entende o autor da emenda que a arbitragem prevista no art. 33 do projeto é a cobrança extrajudicial da dívida prevista no Decreto-Lei 70/66 e que essa arbitragem "acaba não existindo, pois os agentes fiduciários contratam empresas para realizar suas tarefas, mas todos estão comprometidos com o órgão financiador, descaracterizando o instituto legal em exame". Ora, a cobrança de dívida com base no Decreto-Lei 70/66 e a arbitragem são procedimentos absolutamente distintos, nada tendo a ver um com outro. A arbitragem é um meio de dirimir controvérsias que veio a ser regulado pela recente Lei 9.307/96, já existindo várias órgãos arbitrais institucionais em funcionamento no País. Pelo Decreto-Lei 70/66 ocorre apenas a cobrança de dívida, enquanto no caso da arbitragem se tem a composição de uma controvérsia. Ademais, a forma de ser composto o Conselho, Câmara ou Comissão é matéria da Lei 9.307/96, que trata da arbitragem, e não do projeto em análise.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

Não obstante a forma apropriada como o SFI e a alienação fiduciária de coisa imóvel foram tratados pelo projeto, avalia este Relator que, além das contribuições trazidas pelas emendas acima tratadas, se fazem necessários aperfeiçoamentos em seu texto, pelo que se fez a opção pela elaboração de um Substitutivo.

A seguir, analisar-se-ão primeiramente pontos da proposição que serão alterados em razão de problemas redacionais e, na seqüência, os dispositivos que deverão ser modificados por razões de mérito.

Quanto à redação:

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
159

- Art. 2º - A expressão "a critério do Conselho Monetário Nacional", no final da oração, poderá ensejar a interpretação de que a atuação, no SFI, de todas as entidades enumeradas pelo dispositivo dependerá de uma autorização daquele órgão colegiado, quando o que se pretende é que dependam de autorização do CMN apenas as "outras entidades". Além disto, foram incluídos os bancos de investimento como entidades que podem atuar no SFI, pois estes, reconhecidamente, têm uma larga experiência no investimento imobiliário.

- Art. 9º - O parágrafo único do art. 9º traça a regra sobre a nomeação do agente fiduciário, sem que essa figura tenha sido mencionada antes. Como o projeto de lei está criando o regime fiduciário e, no respectivo contexto, também, as figuras do agente fiduciário e dos beneficiários, a modificação constante do Substitutivo visa a corrigir tal falha. Propõe-se, ainda, substituir o CMN pelo BACEN, uma vez que o poder do CMN é essencialmente normativo.

- Art. 11, § 2º - Deve ser aclarado o significado da expressão "insuficiência", contida no preceito.

- Art. 15 - Como a companhia securitizadora foi definida, no art. 3º, como uma "instituição não financeira", descabe, em conseqüência, manter-se no texto a referência a "regimes especiais", que são próprios das instituições financeiras. Além disto, a parte final do artigo é ambígua, pois a expressão "hipótese em que" parece referir-se à convocação da assembléia geral, quando, na realidade, deve referir-se à insolvência.

- Art. 16, § 1º - Deve ser substituída a expressão "que institui" por "que tenha instituído", para guardar similitude com o texto do *caput* do artigo.

- Art. 17, § 1º - Deve ser suprimida na parte final do dispositivo a expressão "e serão averbadas no competente Cartório do Registro de Imóveis", visando a adequar o projeto aos princípios que regulam os registros públicos, uma vez que as garantias reais são objeto de registro e não de averbação, sendo certo que os assentamentos relativos às garantias referidas nos incisos já estão contemplados na Lei nº 6.015, de 1973.

- Art. 17, § 3º - A expressão "além da garantia real principal, dentre as definidas neste artigo" é desnecessária.

- Art. 19, *caput* e inciso II - O dispositivo trata das prerrogativas do credor fiduciário, motivo pelo qual substituímos a expressão "incumbe" por "compete o direito de"; enquanto a expressão "cedente", que substituirá "credor", adequa-se melhor à natureza da cessão fiduciária.

- Art. 21, § 1º - A alteração proposta visa a substituir a forma verbal "determinará" por "indicará" e "identificará", que são mais apropriadas.

- Art. 28 - A expressão "negócio fiduciário" deve ser substituída por "alienação fiduciária", porque o dispositivo em questão está cuidando especificamente da alienação e não do negócio fiduciário em geral.

- Art. 31 - A alteração proposta visa a ajustar a redação de modo a retirar a menção inadequada à figura do avalista e a evitar que se possa atribuir a sub-rogação ao terceiro não interessado.

- Art. 36 - A alteração proposta visa a explicitar a inclusão da alienação fiduciária nas disposições do artigo.

- Art. 38 - A enunciação do dispositivo deve especificar o inciso II do art. 134 do Código Civil.

- Art. 40 - A competência para expedir instruções relativas à execução da lei deve ser do Ministro de Estado da Fazenda, na forma do disposto no inciso II do parágrafo único do art. 87 da Constituição. Além disto, o CMN, o BACEN, a CVM e a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) já dispõem de competência legal para disciplinar a matéria relativa às respectivas áreas de atuação. É oportuno acentuar que o projeto, na forma redigida, independe de regulamentação pelo Poder Executivo e suas normas entrarão em vigor na data de sua publicação.

Quanto ao mérito:

- Deve ser suprimida a parte final do inciso IV do art. 5°, de forma restringir a contratação de seguros obrigatórios, pelos tomadores de financiamento, aos casos de morte e invalidez permanente. O seguro contra danos físicos encarece, em alguns casos desnecessariamente, as operações de financiamento.

- Deve ser suprimido o § 3° do art. 5°, visando a adequar-se o texto às modificações introduzidas no artigo em questão.

- Deve ser incluído um parágrafo único no art. 8°, de forma a explicitar a possibilidade de securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação, nos termos da Lei 4.591/64.

- Devem ser alterados os incisos II e III do art. 24, de forma, respectivamente, a explicitar as condições de reposição do crédito do fiduciário e a aprimorar a terminologia usada.

- Deve ser substituída, no § 1° do art. 25, a expressão "sobre o valor do principal da dívida", por "sobre o valor do contrato", uma vez que a base de incidência da multa deve ser este valor, pois no momento em que se tornar exigível a multa, a dívida já estará quitada e, portanto, não poderá servir como base de cálculo.

- Devem ser alterados os §§ 1°, 2°, 3° e § 4° do art. 26, para ajustar os procedimentos de intimação ao princípio geral segundo o qual o chamamento da parte deve ser feito pessoalmente, com vistas a assegurar a plena eficácia do comando constitucional do direito de ampla defesa do contraditório (art. 5, inciso LV, da Constituição Federal). Assim, propõe-se que a intimação do devedor se faça pessoalmente, pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou, por sua solicitação, pelo oficial de Títulos e Documentos, com aviso de recebimento, mas sempre pessoalmente. Outrossim, inclui-se a possibilidade, a critério dos pactuantes, de estabelecer contratualmente um prazo de carência a partir do qual se procederá a intimação.

- Deve ser emendado o § 4° do art. 27, de forma a prever a inclusão da indenização por benfeitorias no valor que sobejar ao leilão, a ser entregue ao devedor, evitando-se a retenção do imóvel prevista no art. 516 do Código Civil.

- Deve ser alterada a redação do art. 29, com o objetivo de facultar ao fiduciante, com a anuência do fiduciário, a transmissão de todos os direitos relativos ao imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia e não apenas a posse direta. Destarte, a parte final do dispositivo revela-se desnecessária.

- Deve ser alterada a redação do art. 30, de modo a suprir lacuna do texto deste dispositivo quanto ao prazo para a desocupação do imóvel. O prazo proposto é de 60 dias, bem superior ao do despejo liminar previsto na lei de inquilinato, que é de 15 dias.

- Deve ser incluído um artigo, no final do capítulo da alienação fiduciária, prevendo que, na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. Isto porque, na alienação fiduciária, ocorre efetiva transmissão da propriedade para o financiador (embora propriedade resolúvel), enquanto que na hipoteca não ocorre essa transmissão. Na alienação fiduciária, a posse direta fica com o financiado e a posse indireta fica com o financiador. Sucede, então, que, na hipótese de insolvência do financiado, se a garantia for hipoteca, o financiador deve habilitar seu crédito nos autos da falência ou da insolvência civil, concorrendo com os demais credores na ordem da preferência legal. Já na alienação fiduciária, o financiador não concorre com nenhum outro credor, pois, sendo dele a propriedade do bem, basta requerer a sua restituição para investir-se na posse direta, até então com o financiado. A restituição é assegurada ao dono da coisa, sendo invocada com muita freqüência no direito falimentar.

- Deve ser suprimido o art. 35, pois a constituição de fundos com títulos de crédito imobiliários é matéria já contemplada na Lei 8.668/93.

- Deve ser incluído, onde couber, um artigo de forma a inserir na Lei de Registros Públicos o registro da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. Tratando-se de nova

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
160

modalidade de operação imobiliária, importa explicitar o assentamento a que está sujeita no Registro de Imóveis.

- Deve ser incluído, onde couber, um artigo de modo a inserir na Lei de Registros Públicos a averbação do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetido a regime fiduciário, para plena eficácia do regime fiduciário que eventualmente vier a gravar os créditos securitizados.

De resto, diante das manifestações acima expostas, o projeto original do Poder Executivo, na forma do Substitutivo ora apresentado, coaduna-se com os preceitos constitucionais relativos à iniciativa e à competência de análise do Congresso Nacional. Ademais, sob o ponto de vista da juridicidade, a matéria adequa-se aos padrões e princípios assentados em nosso ordenamento jurídico. A técnica legislativa está apurada nos termos do Substitutivo. Por fim, o projeto em questão, as emendas apresentadas e o Substitutivo não têm repercussão sobre as finanças públicas.

Desse modo, considerando que o PL 3.242/97, todas as emendas apresentadas e o Substitutivo em anexo não implicam aumento de despesa ou redução de receita para o Tesouro Nacional, não cabendo pronunciamento quanto à sua compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira, voto:

- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação das emendas nº 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25 e do projeto do Poder Executivo, nos termos do Substitutivo ora apresentado;

- pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição, das emendas nº 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26;

- pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição da emendas nº 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29;

- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição, da emenda nº 13 e 14.

Sala das Sessões, em 19 de Agosto de 1997.

Deputado JOSÉ CHAVES
Relator

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PROJETO DE LEI nº 3.242, DE 1997

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da finalidade

Art. 1° O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2° Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN -, outras entidades

Art. 3° As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN - poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4° As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5° As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1° As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2° As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

Seção IV
Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6° O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
161

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários,

Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
162
Lote: 76

sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis

independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1° O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2° Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1° Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2° A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2° do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1° Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2° A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1° As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2° Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil.

§ 3° As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liqüidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1° As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liqüidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
163

§ 2° Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1° O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2° Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3° Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1° No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2° À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1° Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2° O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§3° A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4° Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5° Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6° O oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7° Decorrido o prazo de que trata o § 1°, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7° do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1° 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 15 (quinze) dias seguintes.

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
164

§ 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 5 (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 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

Lote: 76 Caixa: 166
PL Nº 3242/1997
165

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, inciso II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....
I - .....
35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
II - .....
17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.

Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 19 de Agosto de 1997.

Deputado JOSÉ CHAVES
Relator

Defiro. Publique-se.

Em 06/08/97

Presidente

Mensagem nº 869

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Dirijo-me a Vossas Excelências a fim de solicitar seja considerada sem efeito, e, portanto, cancelada, a urgência pedida com apoio no parágrafo 1º do artigo 64 da Constituição Federal para o Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", enviado ao Congresso Nacional com a Mensagem nº 670, de 1997.

Brasília, 6 de agosto de 1997.

3

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Submeta-se ao Plenário.

Em / / . Presidente

REQUERIMENTO

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara dos Deputados:

Requeremos, nos termos do Art. 155 do Regimento Interno, urgência para a apreciação do Projeto de Lei nº 3.242/97, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Sala das Sessões, em 07 de agosto de 1997.

Líder do Governo

PFL

PMDB

PSDB

PTB

Caixa: 166
Lote: 76
PL Nº 3242/1997
169

Plenário 2983/97
07/08/97

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SECRETARIA-GERAL DA MESA - SGM
Serviço Eletrônico de Votação / Núcleo de Informática.

Nº da Vot.: 168

S = ____
N = ____
A = ____
T = ____

Data: 12/08/97.

Votação: PL. 3242/97 - Req. Urgência

\+ —

Nº	DEPUTADO:	O VOTO É: SIM +2	NÃO +1	ABST.	PAINEL SIM −1	NÃO −1	ABST. −1
1	Antônio Brasil – PMDB – PA		X			X	
2	Ricardo Rique – PMDB – PB	X					X
3	Sarney Filho – PFL – MA	X			X		
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
		SIM	NÃO	ABST.	NO TOTAL		
	TOTAL DE RETIFICAÇÕES :	+1	=	−1	=		

Edilson S. Alencar
318.6004
SGM

PL 3242/17
Req. urgência

RESULTADO DE VOTAÇÃO:

	PAINEL	RETIFICAÇÕES	RESULTADO FINAL
SIM	308	+1	309
NÃO	91		91
ABST.	4	-1	3
TOTAL	403		403

Item Único

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)

DISCUSSÃO, EM TURNO ÚNICO, DO PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997, QUE DISPÕE SOBRE O SISTEMA FINANCEIRA IMOBILIÁRIO, INSTITUI A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA COISA IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS; PENDENTE DE PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL.

A MATÉRIA TEM PRAZO CONSTITUCIONAL VENCIDO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS, EM 01 DE AGOSTO CORRENTE.

PARA OFERECER PARECER AO PROJETO E ÀS EMENDAS DE PLENÁRIO, EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL, CONCEDO A PALAVRA AO SR. DEPUTADO JOSÉ CHAVES.

NÃO HAVENDO ORADORES INSCRITOS,

DECLARO ENCERRADA A DISCUSSÃO.

REQUERIMENTO DE RETIRADA DA PAUTA
Projeto de Lei nº 3.242-A, de 1997

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos do inciso II, alínea ***c***, do parágrafo único do art. 83 do Regimento Interno, RETIRADA DA ORDEM DO DIA do (a) Projeto de Lei nº 3.242-A, de 1997, constante da Ordem do Dia de hoje.

Sala das Sessões, em 19 de agosto de 1997.

DEPUTADO ALDO ARANTES
Líder do Bloco PT, PDT, PCdoB

REQUERIMENTO DE ADIAMENTO DA DISCUSSÃO
Projeto de Lei nº 3.242-A, de 1997

19/8/97

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos do art. 177 do Regimento Interno, Adiamento da Discussão do Projeto de Lei nº 3.242-A, de 1997, constante da Ordem do Dia de hoje, por 1 (~~duas~~) sessões. uma

Sala das Sessões, em 19 de agosto de 1997.

p/

DEPUTADO ALDO ARANTES
Líder do Bloco PT, PDT, PCdoB

Vice Líder do Bloco

nas acessórias

art. 38 subst.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

01

EMENDA Nº

AO PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997

Dê-se ao art. 38 do projeto esta redação:

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei serão celebrados por escritura pública e levados ao registro de imóveis competente, ficando os emolumentos devidos reduzidos à metade de seu valor nominal, quando se tratar da primeira aquisição de casa própria.

Parágrafo único. É vedada a inclusão ou o acréscimo nos emolumentos, a qualquer título, de valor destinado a terceiros, ainda que Poder Público, órgão de previdência, Caixa de Assistência, entidade ou associação de classe.

JUSTIFICAÇÃO

A norma geral, dentro do direito privado brasileiro, é que os atos relativos a bens imóveis sejam celebrados por instrumento público, com todas as cautelas previstas no art. 134 do Código Civil.

O Sistema Financeiro de Habitação, quando criado, inovou ao permitir que o contrato de financiamento fosse celebrado por instrumento particular, com força de escritura pública. À época, isto significou uma redução nas despesas além de uma agilização nos prazos.

34

Com o correr do tempo, verificou-se que os elevados propósitos dessas medidas não deram os frutos desejados.

Atualmente, os cartórios estão informatizados e uma escritura é lavrada em tempo recorde, desde que a documentação esteja correta.

Quanto à redução dos custos, inúmeras têm sido as reclamações dos mutuários que estão pagando valores muito elevado pela celebração do contrato particular.

Os incorporadores e as instituições financeiras cobram preços bem superiores aos que seriam devidos por uma escritura pública. Utilizam-se de expedientes que disfarçam a natureza da cobrança (taxa de expediente, taxa de contrato, busca e conferência, remuneração de encargos, etc, etc).

Esta Emenda, sensível ao tema e buscando oferecer solução prática em benefício do mutuário, apresenta dois caminhos a serem seguidos.

O primeiro deles é exigir que se faça escritura pública, em respeito à diretriz maior do Código Civil. Com isto, estaremos evitando possíveis fraudes, eis que, sempre, esse contrato particular é redigido e imposto ao comprador pelo vendedor. Podem estar presentes cláusulas leoninas, coação, simulação, falsidade documental e várias outras irregularidades. Na escritura pública, os atos são presididos pelo notário (também denominado tabelião) e possuem, a teor da Lei nº 8.935/94, as seguintes características: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia. Ademais, o exercício dessa atividade notarial é permanentemente fiscalizado pela Corregedoria-Geral da Justiça e os notários respondem, com seu patrimônio pessoal, por eventuais danos e prejuízos causados às partes.

Se feita a transação por contrato particular, quem garantirá o ressarcimento, em caso de prejuízos? Sabe-se que incorporadoras e financeiras nem sempre cumprem as obrigações assumidas e não tem sido novidade a quebra de financiadoras ou o sumiço de incorporadores. Ficam os mutuários relegados à própria sorte, o que é inaceitável. Note-se que nem um nem outro são fiscalizados, o que pode permitir a repetição dessas irregularidades, por longo tempo, até que sejam eventualmente descobertas.

O segundo ponto é o que diz respeito ao custo dessa escritura e do registro. A presente emenda manda que sejam cobrados os emolumentos pela metade de seu valor nominal. E veda, peremptoriamente, que entrem no cálculo os chamados "penduricalhos": valores destinados a associação de advogados, caixa de assistência a notários e registradores, clube de campo de magistrados, entidades assistenciais para serventuários, etc, etc. No Estado de São Paulo, por exemplo, chegam a representar quase 50% de acréscimo... Evitados esses acréscimos indecentes e reduzido o valor à metade, teremos um custo final equivalente a, aproximadamente, uma terça parte do que hoje é cobrado por uma escritura pública.

O mutuário pagará menos do que se celebrasse o contrato particular, tendo ainda a segurança decorrente do ato jurídico praticado perante o tabelião.

Acolhida

art. 7º, § 1º

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

02

PROPOSIÇÃO

PL3242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

DISPOSITIVO:

( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE
( ) AGLUTINATIVA (X) MODIFICATIVA

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO JOSÈ CARLOS ALELUIA	PFL	BA	1/1

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao § 1º do art. 7º do PL 3242/97 a redação que se segue:

"Art. 7º.....

§ 1º. O registro e negociação do CRI far-se-ão através de sistemas de custódia e liquidação financeira de títulos privados."

JUSTIFICATIVA

Não há necessidade ou razão plausível que justifique o sistema de custódia único ou centralizado para a negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por que isto eliminaria a concorrência entre as diversas empresas ou entidades que disponibilizam serviços de liquidação e custódia de títulos, como exemplo a Central de Liquidação e Custódia - CLC, a CALISPA e o CETIP. Alem disso, com a concorrência os custos destes serviços serão mais reduzidos.

19 / 06 / 97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

104

PL 3242/97

A redução proposta para o registro encontra equivalente na Lei nº 6015/73, que determina o desconto de 50% nos emolumentos quando o contrato se referir à aquisição da primeira casa própria.

Esta emenda busca oferecer segurança ao usuário e diminuir os custos. Tenho a certeza de que os nobres pares a aprovarão, por ser condizente com os elevados propósitos sociais que nortearam o envio deste projeto, por parte do Poder Executivo.

Sala das Sessões, em 19.6.97

Deputado PEDRO CORRÊA

Inocêncio Oliveira - PFL 104

a colher de

art. 10, § único

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº

03

PROPOSIÇÃO

PL3242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

DISPOSITIVO:

( ) SUPRESSIVA ( ) SUBSTITUTIVA ( ) ADITIVA DE _____
( ) AGLUTINATIVA (X) MODIFICATIVA

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO JOSÉ CARLOS ALELUIA	PFL	BA	1/1

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao parágrafo único do art. 10 a redação que se segue:

"Art. 10.....

Parágrafo Único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos competentes Cartórios do Registro de Imóveis de que constem as matrículas dos imóveis respectivos."

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por objetivo especificar em que Cartório do Registro de Imóveis deveria ser realizado o Registro do Termo de Securitização de Crédito.

16

19 / 06 / 97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

104

5

Acatado

Acatada (suprime § 2º do art. 5º do Projeto) pelo Relator, na subst.

CÂMARA DOS DEPUTADOS 07

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o § 2º do art. 5º da proposição em epígrafe.

JUSTIFICAÇÃO

O dispositivo é meramente autorizativo, sendo desnecessária sua permanência no texto. Além disto, analisado em conjunto com o § 3º, seu conteúdo induz a que o pagamento dos prêmios relativos aos seguros para a garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra sejam suportados pelos tomadores de empréstimo, o que é injusto, uma vez que os prêmios deste tipo de seguro devem estar a cargo das construtoras ou incorporadoras, de cuja ação ou omissão decorrem aqueles riscos.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

70534700 049

9

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

rejeitada por inconstitucionalidade

013 art. 26, § 7º

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep.Ricardo Izar

EMENDA SUPRESSIVA

DÊ-SE AO PARÁGRAFO 7º DO ARTIGO 26 DO PROJETO EM CAUSA, A SEGUINTE REDAÇÃO:

ARTIGO 26 - PARÁGRAFO 7º - DECORRIDO O PRAZO DE QUE TRATA O PARÁGRAFO 1º, SEM A PURGAÇÃO DA MORA, O OFICIAL DO COMPETENTE CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS, CERTIFICANDO ESSE FATO, PROMOVERÁ, O REGISTRO, NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.

JUSTIFICAÇÃO

A PRESENTE EMENDA TEM EM VISTA EVITAR DUPLA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER-VIVOS SOBRE O IMÓVEL JÁ DE SUA PROPRIEDADE, APENAS CONCEDIDA A POSSE AO FIDUCIANTE, UMA VEZ QUE CABERÁ AO NÃO MAIS FIDUCIADO, PORÉM, PROPRIETÁRIO, PROMOVER PÚBLICO LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DO MESMO IMÓVEL, APÓS O QUE OCORRERÁ O FATO GERADOR DO IMPOSTO INTER-VIVOS PARA A TRANSMISSÃO QUE SE EFETIVARÁ.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA ____, DE JUNHO DE 1997.

28

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL-104

ofertada inconst. e injuridice

014

art. 27, § 4º

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep.Ricardo Izar

EMENDA ADITIVA

DÊ-SE AO PARÁGRAFO 4º DO ARTIGO 27 DO PROJETO EM CAUSA, A SEGUINTE REDAÇÃO:

ARTIGO 27 - PARÁGRAFO 4º - NOS 5 (CINCO) DIAS QUE SE SEGUIREM A VENDA DO MÓVEL NO LEILÃO, O CREDOR ENTREGARÁ AO DEVEDOR A IMPORTÂNCIA QUE SOBRAR, DEPOIS DE DEDUZIDOS OS VALORES DA DÍVIDA E DAS DESPESAS E ENCARGOS DE QUE TRATAM OS PARÁGRAFOS 2º E 3º, FATO ESSE QUE IMPORTARÁ EM QUITAÇÃO RECÍPROCA. NÃO SE LHE APLICANDO O DISPOSTO NO ARTIGO 53 CAPUT, DA LEI Nº 8078, DE 11/09/90.

JUSTIFICAÇÃO

A PRESENTE EMENDA TEM POR FIM EVITAR CONFLITOS DE INTERPRETAÇÃO FUTURA ENTRE INSTITUTOS LEGAIS DE NATUREZA DIVERSA, DE SORTE QUE A APROVAÇÃO DO NOVO SISTEMA FINANCEIRO POSSA SE VER PREJUDICADO PELA FALTA DE GARANTIA DO RETORNO DA DÍVIDA ASSUMIDA EM NEGÓCIO JURÍDICO PELO QUAL O DEVEDOR, OU FIDUCIANTE, CONTRATA A TRANSFERÊNCIA AO CREDOR, OU FIDUCIÁRIO, DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL DE COISA IMÓVEL NO CASO DE INADIMPLÊNCIA.

TRATA-SE DE EQUACIONAR EVENTUAIS CONFUSÕES NA APLICAÇÃO DO DIREITO.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

30

BRASÍLIA ____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

acolhida

Aditiva ao art. 22 (Capítulo ~~art. 23~~ do Subst.) (art. 22, § Único)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

015

PROJETO DE LEI Nº 3242/97
DO EXECUTIVO

Dispõe sobre o Sistema Financeiro da Habitação

Autor Dep. Ricardo Izar

EMENDA ADITIVA

ACRESCENTAR NO CAPÍTULO II O SEGUINTE ARTIGO:

ARTIGO Nº _____ - SÃO SUSCETÍVEIS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O IMÓVEL CONCLUÍDO, BEM, COMO AQUELES EM CONSTRUÇÃO, ABRANGENDO A FIDÚCIA, NESSE CASO, A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E AS ASCESSÕES QUE LHE FOREM SENDO INCORPORADAS.

JUSTIFICAÇÃO

A LEI PASSA A ABRANGER TODAS AS ETAPAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA, FORTALECENDO O INCENTIVO À INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

CERTO DE QUE OS NOBRES PARES CONCORDARÃO COM O ACIMA EXPOSTO, ESPERO QUE SEJA DADO O SEU APOIO A PRESENTE EMENDA.

BRASÍLIA _____, DE JUNHO DE 1997.

DEPUTADO FEDERAL RICARDO IZAR

Inocêncio Oliveira - PFL-104

23

acolhida

art. 12, § único

CÂMARA DOS DEPUTADOS 019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

O parágrafo único do art. 12 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 12 .....

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar, por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado."

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda, objetivamos introduzir penalidade à companhia securitizadora em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, o que injustificadamente, havia sido omitido da norma.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE
PT/DDT/PCdoB

MATHEUS SCHMIDT

Inocêncio Oliveira - PFL-104

17

a collida

art. 13, § 1º

CÂMARA DOS DEPUTADOS 020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

O parágrafo único do art. 13 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 13 .....

Parágrafo único. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que esta causar, por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária."

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda, objetivamos introduzir penalidade ao agente fiduciário em razão de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, o que injustificadamente, havia sido omitido da norma.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

ETHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PT/PDT/PSDB

Inocêncio Oliveira - PFL-104

17

acatada

art. 13, § 2º do Subst.

CÂMARA DOS DEPUTADOS 021

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte art. 14, renumerando-se os demais:

"Art. 14 Aplicam-se ao agente fiduciário referido nesta legislação os mesmos requisitos e incompatibilidades impostas pelo art.66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

JUSTIFICATIVA

O objetivo desta emenda é o de estender ao agente fiduciário do Sistema Financeiro Imobiliário as mesmas restrições impostas ao agente fiduciário na emissão de debêntures, nas condições definidas pela Lei das Sociedades Anônimas. Isso permitirá a padronização de procedimentos e adoção de um regime consentâneo com as atuais práticas do mercado.

Sala das Sessões, 28 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

19

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 024

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇAO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Renumere-se o Parágrafo único do artigo 4º para §1º, e acrescentando o §2º com a seguinte redação:

Art. 4º - .....

§ 1º - Redação do atual parágrafo único.

§ 2º - As operações do SFI que envolvam a aplicação de recursos captados pelo agente financiador em depósitos livres em cadernetas de poupança nos moldes do art. 15, § 2º, da Lei 4.380/64, bem como as que utilizem recursos oriundos dos depósitos compulsórios no FGTS nos termos da Lei 8.036/90, deverão atender a finalidade prevista no art. 9º também da Lei 4.380/64 e legislação complementar reguladora do Sistema Financeiro da Habitação.

INSTRUÇÕES NO VERSO

JUSTIFICATIVA

Sabe-se que os mesmos agentes do Sistema Financeiro da Habitação poderão operar no SFI (sic art. 2º do Projeto de Lei em exame). A interpretação integrada do atual parágrafo único do art. 4º e do "caput", incisos e §§ do art. 5º do Projeto de Lei deixa dúvidas quanto ao regime jurídico a ser seguido na hipótese de utilização dos recursos cativos do SFH em operações do SFI. A inserção do citado § 2º evitaria conflitos futuros a respeito da melhor interpretação do atual parágrafo único do art. 4º.

23/06/97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-100

acolhida

art 5º, § 2º (parte final da emenda)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 025

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Substitua-se o inciso I, do artigo 5º, pela seguinte redação:

Art. 5º - .....

I - Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste, cujo regime de indexação deverá ser assegurado nas mesmas condições de variação e periodicidade de incidência aos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades pertencentes ao empreendimento financiado.

JUSTIFICATIVA

Será causa de desequilíbrio e conflito, com o conseqüente enfraquecimento do SFI, a adoção de distintos critérios de reposição do valor emprestado e dos créditos gerados com a venda de unidades do empreendimento financiado, dado que implicaria, inclusive, em ferir ao princípio de isonomia catalogado no inc. I do art. 5º da Constituição Federal.

Acresce, ainda, que todo o sistema de securitização previsto no Projeto de Lei estaria comprometido se não houvesse identificação da métrica monetária para geração de recebíveis securitizados e empréstimos garantidos por esses mesmos recebíveis ou que venham a protagonizar a emissão dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários - CRI.

INSTRUÇÕES NO VERSO

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

jurídica

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 027 — adita §§ ao art. 5º

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 /97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 / 02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se os §§ 4º e 5º ao artigo 5º, com a seguinte redação:

Art. 5º - .....

§4º - Será obrigatória a contratação de seguro para garantia de qualidade e entrega da obra, sempre que for procedida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação em regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64 e outorgada ao agente financiador da construção e comercialização do respectivo empreendimento quaisquer das garantias aludidas no artigo 17 desta lei. Serão beneficiários do seguro de garantia de qualidade e entrega da obra financiada os adquirentes de suas unidades, devedores dos créditos securitizados.

§5º - O agente financiador responde solidariamente pela obrigação da qualidade e entrega da obra, na hipótese de que trata o parágrafo anterior.

INSTRUÇÕES NO VERSO

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei em exame preocupa-se tão-só em proteger os interesses dos financiadores que, em garantia de empréstimos concedidos para execução de obras financiadas, titulam-se não só nos direitos de cr,ditos decorrentes da alienação de unidades de empreendimento financiado, mas também estendem esta garantia ao direito de expropriação dos imóveis em edificação com os recursos financiados.

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

ASSINATURA

100

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 027 / CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 02/02

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Ora, é necessário também para segurança do mercado de adquirentes de unidades em construção e da própria higidez do mercado secundário lastreado em créditos imobiliários, garantir ao devedor originário o efetivo acesso ao imóvel por ele adquirido em construção e que tenha gerado a emissão dos créditos imobiliários securitizados. Esta segurança só pode ser obtida nos moldes dos §§ 4º e 5º propostos.

Não teria sentido permitir ao financiador no âmbito do SFI as garantias plenas de que se investe se não fosse assumida em contrapartida a sua responsabilidade solidária pelo término da construção de obra, cujos recursos em recebíveis tenham originado operação de securitização com antecipação de receita destinada a respectiva edificação de onde se originam esses créditos imobiliários securitizados.

Vale notar, ainda, que o sistema de proteção ao crédito do financiador que será instituído pelo SFI tem como matriz o similar adotado nos Estados Unidos da América do Norte, onde, em contrapartida, o adquirente de unidade em construção financiada, devedor dos créditos imobiliários securitizados, , investido da garantia da qualidade e entrega do imóvel adquirido durante a fase de execução de suas obras.

Insiste-se, pois, que caberá ao agente financiador, com a cobertura ou não de seguro próprio, responsabilizar-se pela equação econômico-financeira das obras por construir que venham a gerar créditos securitizados para permitir a aplicação de recursos antecipados e até mesmo financiados.

INSTRUÇÕES NO VERSO

23/06/97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 028

arts. 26, 57-2, art. 27 e art. 30 do subst

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se a seguinte redação ao §7º do artigo 26 e aos artigos 27 e 30:

Art. 26 - .....

§7º - Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório de Imóveis, certificará esse fato.

Art. 27 - Certificada pelo Oficial a inexistência da purga de mora, ficará assegurado ao fiduciário o direito de promover público leilão para a alienação do imóvel.

Art. 30 - É assegurado ao adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a imissão na posse do imóvel, que será concedida liminarmente desde que comprovada, na forma do art. 27, a inexistência da purga de mora por parte do fiduciante.

INSTRUÇÕES NO VERSO

JUSTIFICATIVA

Os poderes dados aos Cartórios de Imóveis para transferir a propriedade do bem imóvel fere a Constituição Federal.

2x

23/06/97
DATA

PARLAMENTAR

100

ASSINATURA

– Jurídica

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº 029

adita § / ao art. 34

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA DE
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

AUTOR

DEPUTADO LUIS ROBERTO PONTE | PARTIDO PMDB | UF RS | PÁGINA 01 /01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se ao artigo 33 um Parágrafo único, com a seguinte redação:

Art. 33 - .....

Parágrafo único. Na hipótese prevista no "caput" deste artigo as decisões serão tomadas por três árbitros, sendo um nomeado pelo agente financiador, outro pelo financiado e um terceiro, que presidirá o Colégio, indicado, alternativamente, pela Ordem dos Advogados do Brasil, através de suas Secções, ou pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

JUSTIFICATIVA

É princípio assente na vigente Constituição Federal a defesa do consumidor, considerado sempre parte mais fraca nas relações de consumo. Vide, neste sentido, art. 5º, inciso XXXII, e art. 170, inciso V, da CF. Nos moldes como está redigido o Artigo 33, certamente será inquinado de inconstitucionalidade. Não bastasse isto, a experiência tem mostrado que a arbitragem através da execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei 70/66, tem sido considerada inconstitucional por nossos Tribunais (sic, por exemplo, Súmulas próprias do 1º Tribunal de Alçada de São Paulo, do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul e do Tribunal de Alçada de Minas Gerais.

Acresce, ainda, que a forma de arbitragem do Decreto-lei 70/66 acaba não existindo, pois os agentes fiduciários contratam empresas para realizar suas tarefas, mas todos estão comprometidos com o órgão financiador, descaracterizando o instituto legal em exame.

33

INSTRUÇÕES NO VERSO

PARLAMENTAR

23/06/97
DATA

100

ASSINATURA

Inocêncio Oliveira - PFL-104

Item 1

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997
(DO PODER EXECUTIVO)

DISCUSSÃO, EM TURNO ÚNICO, DO PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997, QUE DISPÕE SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, INSTITUI A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS; PENDENTE DE PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL.

~~SOBRE A MESA REQUERIMENTO NOS SEGUINTES TERMOS:~~

PARA OFERECER PARECER AO PROJETO, EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL, CONCEDO A PALAVRA AO SR. DEPUTADO ..... **JOSÉ CHAVES** .....

SOBRE A MESA REQUERIMENTO NOS SEGUINTES TERMOS:

HÁ ORADORES INSCRITOS PARA DISCUTIR A MATÉRIA

CONCEDO A PALAVRA AO SR. DEPUTADO .....

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PROJETO DE LEI nº 3.242, DE 1997

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

(Mensagem nº 670/97)

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Autor: PODER EXECUTIVO
Relator: Deputado JOSÉ CHAVES

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, de iniciativa do Poder Executivo, dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Conforme a respectiva exposição de motivos, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) orienta-se segundo as "diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam novos instrumentos e mecanismos que possibilitem a livre operação do crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários à sua dinamização".

O art. 3º da proposição trata da criação de **Companhias Securitizadoras** de créditos imobiliários com a finalidade de adquirir e securitizar créditos de natureza imobiliária, bem como emitir e colocar no mercado financeiro título de crédito denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), também criado pelo projeto e de emissão exclusiva pelas companhias securitizadoras.

Nos arts. 4º e 5º são tratadas as condições para as operações de financiamento imobiliário no âmbito do SFI.

O CRI, título lastreado em créditos imobiliários, tem sua definição e características enunciadas nos arts. 6º e 7º.

No art. 8º, define-se a securitização de créditos imobiliários como sendo a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma Companhia Securitizadora.

Do art. 9º ao art. 16 é introduzido no nosso ordenamento jurídico o **regime fiduciário,** pelo qual, como garantia adicional ao investidor, separam-se do patrimônio da Companhia Securitizadora os créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de forma que os efeitos de eventual quebra da companhia não alcancem tais créditos. Para zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos certificados, define-se, também, a nomeação de agente fiduciário, bem como as regras de sua atuação.

As operações de financiamento imobiliário no SFI, conforme estabelecido pelo art. 17, poderão ter como garantia a hipoteca, a cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, a caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis, ou ainda a alienação fiduciária de coisa imóvel. Nas operações envolvendo locação no âmbito do SFI, prevê-se a utilização em caráter suplementar da anticrese.

O Capítulo II do projeto introduz em nosso ordenamento jurídico a alienação fiduciária da coisa imóvel, à semelhança da alienação de bem móvel, vigente desde 1965, pela Lei 4.728, alterada pelo Decreto-Lei 911/69. Define a alienação fiduciária de coisa imóvel como o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel da coisa imóvel. Coloca o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis como requisito para a constituição da propriedade fiduciária, a partir da qual ocorre o desdobramento da posse da coisa imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

Nas disposições gerais e finais, o projeto permite que os litígios e controvérsias entre as partes contratantes (credor e devedor) possam ser resolvidos por meio de arbitragem, esclarecendo que não se aplicam ao SFI, as normas pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), à exceção dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei 70, de 21 de agosto de 1964, que tratam da execução extrajudicial.

Ao projeto de lei foram apresentadas 29 emendas, descritas a seguir segundo a numeração que receberam:

- Emenda nº 1, de autoria do Deputado Pedro Corrêa, dá nova redação ao art. 38, com o objetivo de obrigar a contratação por escritura pública, estabelecendo um desconto de 50% nos emolumentos, quando se tratar da primeira aquisição de casa própria;

- Emenda nº 2, de autoria do Deputado José Carlos Aleluia, propõe que a negociação do Certificado de Recebível Imobiliário se faça por meio de sistemas de custódia e liquidação financeira de títulos privados e não por sistema centralizado, como previsto no projeto;

- Emenda nº 3, de autoria do Deputado José Carlos Aleluia, prevê que a averbação do Termo de Securitização deve ser feita no Cartório de Registro de Imóveis "de que constem as matrículas dos imóveis respectivos";

- Emenda nº 4, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, inclui as Companhias Habitacionais (COHABs) entre as entidades autorizadas a operar no SFI;

- Emenda nº 5, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, prevê que as Companhias Securitizadoras serão submetidas à fiscalização do Banco Central do Brasil (BACEN) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);

- Emenda nº 6, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, veda a utilização dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) nas operações de que trata o projeto;

- Emenda nº 7, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, propõe a supressão do § 2º do art. 5º, que estabelece a possibilidade das partes contratarem outros seguros para garantia da qualidade da construção, do prazo de entrega de obra e da reposição integral do empréstimo;

- Emenda nº 8, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, inclui um parágrafo no art. 17, estabelecendo que o financiamento para famílias com renda de até 12 salários mínimos, que não possuam outro imóvel, só será garantido por hipoteca;

- Emenda nº 9, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, altera o § 1º do art. 26, ampliando para 60 dias o prazo para purgação do débito em mora;

- Emenda nº 10, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, acrescenta um parágrafo ao art. 26, prevendo que o devedor só poderá ser constituído em mora quando o atraso for equivalente a, pelo menos, 3% do valor da dívida;

- Emenda nº 11, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, altera a redação do art. 33, que prevê a aplicação da arbitragem para os contratos de financiamento imobiliário em geral;

- Emenda nº 12, de autoria do Deputado Nedson Micheleti, em conjunto com os Deputados Pe. Roque e Valdeci Oliveira, propõe a inserção de um novo artigo, destinando, no mínimo, 20% dos depósitos captados em poupança para aplicações nos moldes do SFH;

- Emenda nº 13, de autoria do Deputado Ricardo Izar, ao propor nova redação ao § 7º do art. 26, suprime a referência ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*;

- Emenda nº 14, de autoria do Deputado Ricardo Izar, dá nova redação ao § 4º do art. 27, para explicitar que não se aplica aos financiamentos imobiliários o disposto no art. 53 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor);

- Emenda nº 15, de autoria do Deputado Ricardo Izar, acrescenta um artigo no Capítulo II, admitindo a utilização da alienação fiduciária em imóveis em construção;

- Emenda nº 16, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, dá nova redação ao art. 3º, caracterizando as companhias securitizadoras como instituições financeiras e prevendo a regulamentação de suas atividades na forma de projeto de lei que

vier a ser encaminhado pelo Presidente da República, estabelecendo, também, que a CVM disciplinará, controlará e fiscalizará a emissão de títulos pelas Companhias Securitizadoras;

- Emenda nº 17, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, submete as entidades do SFI à fiscalização do BACEN;

- Emenda nº 18, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, determina o responsável pelo pagamento dos prêmios de seguro nas hipóteses de seguro envolvendo a qualidade da obra e o prazo de sua entrega;

- Emenda nº 19, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, objetiva estabelecer a responsabilidade da companhia securitizadora em razão do descumprimento de disposição legal ou regulamentar;

- Emenda nº 20, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, acrescenta entre as causas de responsabilidade civil do agente fiduciário, a hipótese de descumprimento de disposição legal ou regulamentar;

- Emenda nº 21, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, objetiva estender ao agente fiduciário no SFI as mesmas restrições legais impostas ao agente fiduciário na emissão de debêntures;

- Emenda nº 22, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, impõe a hipoteca como a única garantia permitida para os financiamentos de aquisição de casa própria;

- Emenda nº 23, de autoria dos Deputados Chico Vigilante e Matheus Schmidt, amplia para 90 dias o prazo para purgação do débito em mora pelo fiduciante;

- Emenda nº 24, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, prevê que as operações do SFI que envolvam a aplicação de recursos captados em cadernetas de poupança e de recursos do FGTS arrecadados nos termos da Lei 8.036/90, deverão atender a finalidade prevista no art. 9º da Lei 4.380/64;

- Emenda nº 25, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, altera a redação do inciso I do art. 5º, prevendo que a reposição do valor emprestado e seu reajuste terá regime de indexação igual ao dos créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades pertencentes ao empreendimento financiado;

- Emenda nº 26, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, suprime o inciso III do art. 5º, com o objetivo de vedar a capitalização de juros;

- Emenda nº 27, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, acrescenta dois parágrafos ao art. 5º, estabelecendo a obrigatoriedade de contratação do seguro de qualidade e entrega de obra no caso de securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em regime de incorporação (§ 4º) e, ainda, a responsabilidade solidária do agente financeiro pela obrigação da qualidade e entrega da obra (§ 5º);

- Emenda nº 28, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, dá nova redação ao § 7º do art.

26 e aos arts. 27 e 30, retirando do oficial de registro de imóveis o encargo de promover o registro da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, quando o fiduciante se tornar inadimplente e não purgar a mora;

- Emenda nº 29, de autoria do Deputado Luis Roberto Ponte, prevê que, na hipótese de arbitragem, as decisões sejam tomadas por três árbitros, sendo um nomeado pelo financiador, outro pelo financiado e um terceiro, que presidirá o Conselho, indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) ou pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

II - VOTO DO RELATOR

O Sistema Financeiro da Habitação, criado em 1964, pela Lei 4.380, embora responsável pelo financiamento de cerca de 6 milhões de unidades residenciais, encontra-se hoje exaurido e longe de promover sua função social, que é permitir o acesso à casa própria.

O presente projeto de lei cria uma nova opção de financiamento imobiliário que, além de contribuir para minimizar o problema do déficit habitacional brasileiro, tem o mérito de alavancar a geração de empregos e o crescimento econômico por meio do incentivo ao setor imobiliário em geral. Este setor apresenta enorme capacidade de gerar empregos e influencia economicamente, na qualidade de consumidor de bens e serviços, variados ramos de atividade.

A estrutura proposta tem como fonte de recursos o mercado secundário de créditos imobiliários em geral, de onde provirão os fundos necessários à realimentação do mercado imobiliário. Há que se ressaltar que o SFI não se confunde com o SFH, inclusive no que tange à captação de recursos da caderneta de poupança, ficando mantidas todas as normas legais pertinentes àquele Sistema.

Os recursos da caderneta de poupança, vale notar, são captados pelos agentes financeiros diretamente dos poupadores no mercado primário e têm destinação determinada, desde a sua instituição, por legislação específica, emanada, inicialmente, pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) e, hoje, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). O SFI, por seu turno, possibilitará a renegociação de contratos de longo prazo, em média de 15 a 20 anos, ora mantidos nas carteiras de crédito imobiliário dos agentes financeiros vinculados ao SFH, aportando, com a liquidez dada a esses ativos, novos recursos para o setor imobiliário. Não guarda, portanto, o SFI qualquer relação com a caderneta de poupança, seja sob a ótica do direito, seja sob o foco do mercado imobiliário, a não ser pela inegável dinamização das operações, visto que os recursos da poupança serão crescentemente destinados à produção, enquanto os do SFI lastrearão os contratos dos mutuários finais.

Ademais, o inciso I do art. 39 do projeto estabelece que "não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH". Tal dispositivo evidencia claramente que não independem do regime desta nova lei as regras que tornaram cativos do SFH os recursos captados através de depósitos livres em cadernetas de poupança e compulsórios no FGTS. Acrescente-se que, tendo sido a Lei 4.380/64 e legislação correlata recepcionadas como leis

materialmente complementares pelo art. 192 da nossa Constituição Federal, não poderiam estar revogadas, no que concerne à aplicação dos recursos do SFH, pelos dispositivos da lei que vier a originar-se deste projeto. Com relação aos recursos do FGTS, cumpre notar, ainda, que os mesmos não se incluem entre os recursos captados no mercado financeiro, referidos no parágrafo único do art. 4º da proposição.

O projeto de lei em exame procura ajustar-se à dinâmica do livre mercado, rompendo com as práticas do passado, pelas quais eram criadas amarras que impediam o desenvolvimento regular das atividades do setor imobiliário. Efetivamente, caracterizando-se pela modernidade, o projeto dá condições para que o mercado se desenvolva e se compatibilize com a dinâmica dos mais modernos mercados internacionais de crédito imobiliário, tornando possível a captação de recursos externos em bases realistas.

O novo modelo de financiamento imobiliário proposto não conta com a intervenção estatal nem com subsídios governamentais, admitindo a liberdade contratual, a exemplo de experiências de grande sucesso em outros países. De fato, trata-se de um sistema totalmente desregulado, prevendo o projeto tão somente os princípios gerais e as condições mínimas necessárias para o financiamento imobiliário em geral.

Tudo isso leva este Relator a acreditar que o SFI estará apto a alavancar, de imediato, o mercado imobiliário, o que irradiará, por toda a economia, os efeitos benéficos da geração de empregos em larga escala, em função da capacidade estimada de serem financiadas, nos próximos 10 anos, cerca de 600 mil imóveis por ano.

Convencido da relevância da matéria e da qualidade do tratamento a ela conferido, este Relator entende que a proposição em pauta há que ser vista favoravelmente.

Com relação às emendas oferecidas ao projeto, será apresentado a seguir um quadro em que se analisa cada uma delas.

EM. Nº	ANÁLISE	VOTO
01.	A faculdade de contratação por instrumento particular resulta em ponderável economia para o adquirente. No Rio de Janeiro e em São Paulo, a lavratura de uma escritura não custa menos do que R$ 300,00 e ainda há o registro, que custa outro tanto. Afora a redução de custo, a elaboração do instrumento particular e sua assinatura são muito mais simples, propiciando maior agilidade no negócio imobiliário. Além disso, o princípio segue a linha da Lei 4.380/64, que está em vigor há mais de 30 anos, com excelentes resultados para os adquirentes de imóveis.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
02.	Não obstante o projeto autorize a contratação de qualquer sistema centralizado de custódia e liquidação financeira de títulos privados, a emenda é oportuna na medida em que deixa ainda mais explícita a possibilidade de serem utilizados mais de um sistema centralizado de custódia e	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.

	liquidação financeira. Os registros relativos às negociações dos títulos de cada emissão, obviamente, terão que ser feitos no sistema eleito.	
03.	A emenda merece ser acolhida na medida em que pretende melhor explicitar que o Termo de Securitização deve ser averbado nos Cartórios de Registro de Imóveis em que se encontrem matriculados os imóveis vinculados à emissão dos respectivos títulos.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
04.	As COHABs e outros órgãos assemelhados, como os Institutos de Previdência dos Estados e Municípios, etc, operam, em regra, com recursos subsidiados, tendo natureza incompatível com as operações típicas de mercado que caracterizam o SFI. Este novo sistema operará com recursos de mercado, cujos custos não poderiam ser suportados pelos clientes deste tipo de entidade. De outra parte, as COHABs e os outros órgãos a ela assemelhados continuam integrando o SFH e operando segundo as condições deste sistema. Devem, portanto, manter-se dentro do SFH, que atenderá a população de baixa renda, e não no SFI, que se destina a operações de mercado.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
05.	A proposição é desnecessária porque as operações a que está autorizada a securitizadora já são, por sua natureza, fiscalizadas pelo BACEN e pela CVM, de acordo com a legislação relativa ao Sistema Financeiro Nacional e ao mercado de valores mobiliários, respectivamente. Além disso, o parágrafo único do art. 3º do projeto atribui competência ao CMN para fixar as condições de funcionamento das companhias securitizadoras, o que poderá abranger normas sobre fiscalização.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
06.	A utilização dos recursos do FGTS deve manter-se regulada pela lei específica deste fundo (Lei 8.036/90), que já prevê exaustivamente as hipóteses de utilização.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
07.	A emenda é oportuna e merece acolhida. De fato, o dispositivo em questão é meramente autorizativo, sendo perfeitamente dispensável.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
08.	A limitação prevista na emenda é prejudicial aos pretendentes a financiamento, pois só admite uma única forma de garantia, que seria a hipoteca. O projeto oferece várias outras opções de garantia, como a caução de direitos, a cessão fiduciária, a anticrese e a alienação fiduciária. Por essas outras garantias, é possível, por exemplo, viabilizar financiamento com garantia suplementar do aluguel, se o pretendente não tiver recursos e condições para a aquisição. Já pela caução e pela cessão, pode-se trabalhar com a promessa de compra e venda, o que não seria possível se a garantia ficasse reduzida somente à hipoteca. Ademais, a emenda se	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	mostra incompatível com a estrutura do projeto, cuja linha mestra é a desregulamentação. Ora, na medida em que se estabeleçam limites, seja para mais ou para menos, cria-se a necessidade de comprovação de renda, reintroduzindo-se no mercado imobiliário um procedimento burocrático que há muito já foi eliminado, pela ineficiência e possibilidade de fraudes.	
09.	O prazo de 15 dias estabelecido no projeto é igual ou maior que os prazos de purgação de mora estabelecidos em toda a legislação brasileira para hipóteses análogas, não havendo razão para diferenciação. Registre-se, por exemplo, que o prazo previsto para tal nas promessas de compra e venda é de 15 dias (Decreto-Lei 745/69) e nas incorporações de 10 dias (Lei 4.591/64). Além disso, o prazo geral para contestação de qualquer ação é de 15 dias (Código de Processo Civil, art. 297). O prazo proposto no projeto, portanto, está rigorosamente de acordo com o ordenamento jurídico brasileiro. Cumpre ressaltar que o propósito do Autor da emenda está sendo atendido na forma do Substitutivo (§ 2º do art. 26), pelo qual a intimação só pode ser expedida depois de vencido o prazo de carência definido no contrato.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
10.	A emenda prevê um tratamento diferenciado para o devedor do SFI, em comparação com os devedores em geral, notadamente os promissários compradores de imóveis. O Decreto-Lei 745/69, que trata das promessas de venda em geral, não impõe qualquer limite para o atraso; basta que o promissário comprador esteja atrasado um dia para ser notificado com vistas à sua constituição em mora e à rescisão do compromisso de compra e venda. Além disso, a exigência de pagamento de aluguéis atrasados também se faz independente de qualquer limite. Ora, a notificação é para que o devedor purgue a mora, e não para desalijo, de modo que, notificado, o devedor tem ainda todas as medidas legais possíveis para requerer o pagamento e regularizar a pendência. Ademais, a cobrança de créditos em atraso deve ser feita prontamente, até para evitar que os débitos se acumulem e se tornem difíceis ou impossíveis de serem saldados.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
11.	Por força da Lei 9.307/96, a arbitragem é livremente utilizável para dirimir conflitos envolvendo quaisquer direitos patrimoniais disponíveis. Na verdade, o objetivo do projeto é o de reafirmar e afastar dúvidas quanto à possibilidade do emprego da arbitragem. A utilização da arbitragem é de todo aconselhável, como forma de alcançar rápida solução dos litígios.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
12.	Os depósitos de poupança integram o *funding* do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e não se devem comunicar com os do SFI, sobretudo porque os recursos captados em contas de poupança, por serem de curto prazo, não se compatibilizam com os	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	financiamentos de longo prazo a serem contratados no SFI. Este novo sistema foi concebido para operar de forma desregulamentada, segundo o livre mercado, enquanto que o SFH e o SBPE, estão submetidos a um regulamento mais minucioso.	
13.	O projeto firma o conceito de que o imposto, na transmissão para o fiduciário (credor), só será pago se e quando houver necessidade de implementação da garantia fiduciária, isto é, se e quando o fiduciante (tomador do empréstimo) se tornar inadimplente, hipótese em que o fiduciário obterá a consolidação da propriedade em seu nome. Só nesse momento é que se tornará exigível o imposto. Se o fiduciante pagar a dívida regularmente, a propriedade continuará em seu nome, não se transmitindo ao fiduciário e, portanto, não ocorrendo o fato gerador. Efetivamente, nos termos do disposto no inciso II do art. 156 da Constituição, o imposto de transmissão *inter vivos* não incide sobre os atos de transmissão de direitos reais em garantia. Portanto, o imposto não incide sobre o ato de constituição da alienação fiduciária, em garantia, de coisa imóvel. No caso de inadimplência do fiduciante, a propriedade plena do imóvel consolidar-se-á em nome do fiduciário, ocorrendo, nesse momento, o fato gerador do imposto. O § 7º do art. 26 do projeto de lei, como é evidente, não cria ou modifica, nem poderia criar ou modificar, regra tributária. Apenas obriga o Cartório do Registro de Imóveis a exigir o comprovante do pagamento do imposto, antes de efetivar o registro que importará na consolidação da propriedade do imóvel ao fiduciário.	Pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
14.	O Código de Defesa do Consumidor é a concretização do anseio do constituinte (Constituição Federal, art. 5º, XXXII, art. 170, V, e art. 48 do ADCT), traduzindo-se na grande conquista jurídica recente em nosso País, reveladora de uma forte tendência que suscitou, inclusive, a reordenação administrativa do Ministério Público, de forma a atender aos reclamos sociais desta relevante área.	Pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
15.	Não obstante já esteja implícito que a alienação fiduciária é modalidade contratual aplicável a imóveis concluídos ou em construção, a emenda torna explícita esta faculdade. Torna-se oportuno, outrossim, aclarar a possibilidade de ser esse contrato celebrado por qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, razão pela qual propomos um ajuste de redação, inclusive explicitando que a alienação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFI.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
16.	Os negócios da companhia securitizadora não se caracterizam como operações financeiras, não fazendo sentido, portanto, que seja tal companhia enquadrada como instituição financeira. Efetivamente, a compra e	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	venda de créditos é negócio jurídico previsto no Código Civil, facultado a qualquer pessoa, não sendo operação privativa de instituição financeira. Da mesma forma, a colocação de títulos no mercado de valores mobiliários não é operação típica de instituição financeira. De outra parte, a razão de se criar uma companhia específica para securitização é a necessidade de se alavancar o mercado imobiliário, com a mobilização de grandes somas de recursos, em volume suficiente para atender a demanda por novos imóveis, inclusive para moradia, e para contribuir no processo de geração de empregos em larga escala. Para tanto, esse tipo de companhia necessita de amplitude de limites operacionais. Se a securitizadora fosse financeira, estaria "engessada" nos limites próprios daquelas instituições e, portanto, não teria condições de operar nos volumes demandados pelo mercado imobiliário. Importa registrar, ainda, que as operações de securitização estão entre as que maior garantia oferecem ao mercado investidor, pois as emissões de títulos são sempre "casadas" com os créditos, de modo que se dá plena garantia ao mercado. A previsão de regras sobre funcionamento das companhias securitizadoras, por meio de novo projeto de lei, além de impedir a entrada em vigor do SFI, mostra-se desnecessária, porque o ordenamento jurídico nacional já dispõe de todas as regras pertinentes ao funcionamento de companhias com o objeto social previsto para as securitizadoras. Ainda que não houvesse normas legais pertinentes ao funcionamento desse tipo de companhia, a idéia de se editar uma outra lei a elas pertinente coloca-se em rota de colisão com a atual tendência de desregulação das atividades negociais. É também desnecessário o disposto no § 2º, que prevê a atuação da CVM, pois essa atuação já está prevista de maneira expressa e obrigatória na legislação própria da aludida Comissão.	
17.	As companhias securitizadoras são sociedades comerciais não enquadráveis na configuração de instituição financeira. Com efeito, as suas operações típicas são a compra de créditos e a emissão de títulos para colocação no mercado de valores mobiliários. A primeira dessas operações (compra de créditos) é facultada a qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, na forma como está há muito regulada nos arts. 1.065 e seguintes do Código Civil, não sendo operação privativa de instituição financeira e nem estando, por sua natureza, no rol das operações fiscalizáveis pelo BACEN. De outra parte, a outra operação típica das securitizadoras (colocação de títulos) não se insere no campo da atuação fiscalizadora do BACEN, mas, até por força de lei, no âmbito da CVM. Além disso, há outras companhias que atuarão vinculadamente ao SFI e que também não são financeiras, como são os casos das incorporadoras e das	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	construtoras, que hão de implementar os negócios geradores dos créditos a serem transferidos para as securitizadoras. Não haveria nenhuma razão para submeter essas entidades (incorporadoras e construtoras, notadamente as pequenas construtoras) à fiscalização do BACEN. A tudo isso acresce que as entidades pelas quais, necessariamente, passam as operações de crédito que desembocarão nas securitizadoras estão, todas elas, por sua própria natureza, compreendidas no campo de atuação da fiscalização do BACEN, como são os casos das caixas econômicas, dos bancos comerciais, das sociedades de crédito imobiliário, etc.	
18.	Com a acolhida da emenda nº 7, que suprime o § 2º do art. 5º, a presente emenda fica prejudicada, devendo, pois, ser rejeitada.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
19.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, acrescentando entre as causas de responsabilidade civil da companhia securitizadora, a hipótese de "descumprimento de disposição legal ou regulamentar".	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
20.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, acrescentando entre as causas de responsabilidade civil do agente fiduciário, a hipótese de "descumprimento de disposição legal ou regulamentar".	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
21.	A emenda aperfeiçoa a redação do projeto, submetendo o agente fiduciário aos mesmos requisitos e incompatibilidades de que trata o art. 66 da Lei das Sociedades por Ações.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
22.	A emenda pode prejudicar os pretendentes a financiamento, pois limita a forma de garantia. Na forma do projeto, a concessão de financiamento pode efetivar-se mediante várias outras garantias, como são a anticrese, a caução ou a cessão fiduciária e a alienação fiduciária. A emenda inviabiliza, por exemplo, a concessão de crédito por meio de promessa de compra e venda, limitando enormemente as opções dos pretendentes à aquisição de moradia. A isso acresce que a emenda se contrapõe à diretriz básica do projeto, que é a desregulamentação, pela qual se pretende, inclusive, abrir aos interessados todas as modalidades possíveis de negócios e operações, e não restringi-las. A emenda é inibidora do crédito, mostrando-se, pois, incompatível com o propósito do projeto.	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.
23.	O prazo de 15 dias estabelecido no projeto é igual aos prazos para purgação de mora estipulados na legislação brasileira para hipóteses análogas, não havendo razão para diferenciação. São os casos, por exemplo, da	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	interpelação do Decreto-Lei 745/69, que dá 15 dias ao promissário comprador para pagar as prestações atrasadas, ou da notificação feita pela Comissão de Representantes do Condomínio, que dá 10 (dez) dias ao condômino inadimplente para pagar as prestações da obra. Além disso, é de 15 dias, também, o prazo para as contestações em geral (Código do Processo Civil, art. 297). Cumpre ressaltar que o propósito do Autor da emenda está sendo atendido na forma do Substitutivo (§ 2º do art. 26), pelo qual a intimação só pode ser expedida depois de vencido o prazo de carência definido no contrato.	
24.	O SFI tem identidade própria e suas operações, submetidas às condições de mercado, não se assemelham e nem se interligam com as operações do SFH e SBPE. O SFH, da Lei 4.380/64, continuará operando conforme suas próprias características, com recursos do FGTS, e atendendo inclusive à população de baixa renda, que é uma clientela diferente da atendida pelo SFI. Cada um desses sistemas deve operar rigorosamente dentro de suas faixas de atuação, sem interferir um no outro, em condições de pagamento coerentes com os custos da respectiva captação, sobretudo para evitar que o SFI seja contaminado pelos vícios e pelo desequilíbrio do SFH.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
25.	A emenda vem suprir importante lacuna no projeto. Com efeito, para que o mercado imobiliário possa gerar créditos passíveis de serem adquiridos pelas instituições autorizadas a operar no SFI, é essencial que as condições dessas operações sejam aquelas aplicáveis às mencionadas instituições, pois, do contrário, esses créditos não seriam transferíveis para elas e não seriam assimiláveis pelo mercado secundário, por via da securitização. Ressalte-se, a propósito, situação análoga que ocorria no antigo SFH: o ordenamento pertinente, com o propósito de viabilizar a criação de um mercado de créditos, previa que "nas hipotecas não vinculadas ao SFH, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o SFH." (Decreto-Lei 70/66, art. 9, § 1º). É necessário, pois, que as condições de contratação tenham absoluta uniformidade, em todo o percurso pelo qual transitem os créditos, desde o pequeno construtor até a companhia securitizadora, passando pelas instituições autorizadas a operar no SFI. Entendemos, entretanto, que o acolhimento da emenda implica ajuste na sua redação, nos termos do Substitutivo.	Pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação na forma do Substitutivo.
26.	As operações ativas devem ter condições de cômputo e cobrança de juros coerentes com as condições de remuneração dos instrumentos de captação, sob pena de, obviamente, desestabilizar a equação financeira do sistema. Com efeito, a capitalização de juros nas operações do ativo é necessária porque se capitalizam os	Pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	juros nas operações do passivo. É o caso, por exemplo, das cadernetas de poupança, em que o poupador recebe juros capitalizados, circunstância que impõe sejam capitalizados os juros nas operações de empréstimo. Importa notar, quanto ao método de cômputo de juros, que é prática consagrada internacionalmente a capitalização. Ora, pretendendo-se buscar capitais estrangeiros para reativar o mercado imobiliário, notadamente com vistas à geração de empregos em larga escala, por meio da construção civil, não se pode pensar em criar obstáculo ao ingresso desses recursos. A emenda, efetivamente, interpõe tal obstáculo ao fluxo de investimentos estrangeiros, podendo, se acatada, tornar absolutamente ineficaz o projeto.	
27.	A contratação de seguros de qualidade e prazo de entrega não é vedada. A necessidade de contratação desses seguros, portanto, deve ser avaliada em cada caso concreto, não só porque haverá situações em que esse seguro será absolutamente desnecessário, como, também, porque se trata de um seguro de custo elevadíssimo, que poderá onerar sobremaneira o tomador do empréstimo. De outra parte, merece questionamento o dispositivo que prevê a responsabilidade solidária do agente financeiro pela qualidade da construção, que somente poderá ser imputada àquele que a realizou. Por isso, é da exclusiva responsabilidade do construtor e do incorporador a qualidade da obra, tal como definido na Lei 4.591/64. Ao agente financiador não pode ser imputada tal responsabilidade, porque não lhe cabe a execução da obra.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
28.	A emenda parte do pressuposto de que, pelo projeto, seria o Oficial do Registro de Imóveis quem estaria transferindo a propriedade para o fiduciário. Não é assim. A propriedade fiduciária, efetivamente, tem sua transferência contratada no mesmo instrumento do financiamento que é concedido ao fiduciante (devedor). Este, ao contratar o financiamento, aliena o bem imóvel ao financiador, convencionando que essa alienação tem o escopo exclusivo de garantir o pagamento da dívida. Deste modo, quando concluído o pagamento da dívida, o Oficial do Registro de Imóveis promove o cancelamento da propriedade fiduciária, com o que o fiduciante fica com a plena propriedade do imóvel, inteiramente livre e desembaraçado. Por outro lado, não havendo esse pagamento, o Oficial promoverá o registo na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (credor), cumprindo o estabelecido no contrato de alienação fiduciária.	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.
29.	Entende o autor da emenda que a arbitragem prevista no art. 33 do projeto é a cobrança extrajudicial da dívida prevista no Decreto-Lei 70/66 e que essa arbitragem	Pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição.

	"acaba não existindo, pois os agentes fiduciários contratam empresas para realizar suas tarefas, mas todos estão comprometidos com o órgão financiador, descaracterizando o instituto legal em exame". Ora, a cobrança de dívida com base no Decreto-Lei 70/66 e a arbitragem são procedimentos absolutamente distintos, nada tendo a ver um com outro. A arbitragem é um meio de dirimir controvérsias que veio a ser regulado pela recente Lei 9.307/96, já existindo várias órgãos arbitrais institucionais em funcionamento no País. Pelo Decreto-Lei 70/66 ocorre apenas a cobrança de dívida, enquanto no caso da arbitragem se tem a composição de uma controvérsia. Ademais, a forma de ser composto o Conselho, Câmara ou Comissão é matéria da Lei 9.307/96, que trata da arbitragem, e não do projeto em análise.	

Não obstante a forma apropriada como o SFI e a alienação fiduciária de coisa imóvel foram tratados pelo projeto, avalia este Relator que, além das contribuições trazidas pelas emendas acima tratadas, se fazem necessários aperfeiçoamentos em seu texto, pelo que se fez a opção pela elaboração de um Substitutivo.

A seguir, analisar-se-ão primeiramente pontos da proposição que serão alterados em razão de problemas redacionais e, na seqüência, os dispositivos que deverão ser modificados por razões de mérito.

Quanto à redação:

- Art. 2º - A expressão "a critério do Conselho Monetário Nacional", no final da oração, poderá ensejar a interpretação de que a atuação, no SFI, de todas as entidades enumeradas pelo dispositivo dependerá de uma autorização daquele órgão colegiado, quando o que se pretende é que dependam de autorização do CMN apenas as "outras entidades". Além disto, foram incluídos os bancos de investimento como entidades que podem atuar no SFI, pois estes, reconhecidamente, têm uma larga experiência no investimento imobiliário.

- Art. 9º - O parágrafo único do art. 9º traça a regra sobre a nomeação do agente fiduciário, sem que essa figura tenha sido mencionada antes. Como o projeto de lei está criando o regime fiduciário e, no respectivo contexto, também, as figuras do agente fiduciário e dos beneficiários, a modificação constante do Substitutivo visa a corrigir tal falha. Propõe-se, ainda, substituir o CMN pelo BACEN, uma vez que o poder do CMN é essencialmente normativo.

- Art. 11, § 2º - Deve ser aclarado o significado da expressão "insuficiência", contida no preceito.

- Art. 15 - Como a companhia securitizadora foi definida, no art. 3º, como uma "instituição não financeira", descabe, em conseqüência, manter-se no texto a referência a "regimes especiais", que são próprios das instituições financeiras. Além disto, a parte final do artigo é ambígua, pois a expressão "hipótese em que" parece referir-se à convocação da assembléia geral, quando, na realidade, deve referir-se à insolvência.

- Art. 16, § 1º - Deve ser substituída a expressão "que institui" por "que tenha instituído", para guardar similitude com o texto do *caput* do artigo.

- Art. 17, § 1º - Deve ser suprimida na parte final do dispositivo a expressão "e serão averbadas no competente Cartório do Registro de Imóveis", visando a adequar o projeto aos princípios que regulam os registros públicos, uma vez que as garantias reais são objeto de registro e não de averbação, sendo certo que os assentamentos relativos às garantias referidas nos incisos já estão contemplados na Lei nº 6.015, de 1973.

- Art. 17, § 3º - A expressão "além da garantia real principal, dentre as definidas neste artigo" é desnecessária.

- Art. 19, *caput* e inciso II - O dispositivo trata das prerrogativas do credor fiduciário, motivo pelo qual substituímos a expressão "incumbe" por "compete o direito de"; enquanto a expressão "cedente", que substituirá "credor", adequa-se melhor à natureza da cessão fiduciária.

- Art. 21, § 1º - A alteração proposta visa a substituir a forma verbal "determinará" por "indicará" e "identificará", que são mais apropriadas.

- Art. 28 - A expressão "negócio fiduciário" deve ser substituída por "alienação fiduciária", porque o dispositivo em questão está cuidando especificamente da alienação e não do negócio fiduciário em geral.

- Art. 31 - A alteração proposta visa a ajustar a redação de modo a retirar a menção inadequada à figura do avalista e a evitar que se possa atribuir a sub-rogação ao terceiro não interessado.

- Art. 36 - A alteração proposta visa a explicitar a inclusão da alienação fiduciária nas disposições do artigo.

- Art. 38 - A enunciação do dispositivo deve especificar o inciso II do art. 134 do Código Civil.

- Art. 40 - A competência para expedir instruções relativas à execução da lei deve ser do Ministro de Estado da Fazenda, na forma do disposto no inciso II do parágrafo único do art. 87 da Constituição. Além disto, o CMN, o BACEN, a CVM e a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) já dispõem de competência legal para disciplinar a matéria relativa às respectivas áreas de atuação. É oportuno acentuar que o projeto, na forma redigida, independe de regulamentação pelo Poder Executivo e suas normas entrarão em vigor na data de sua publicação.

Quanto ao mérito:

- Deve ser suprimida a parte final do inciso IV do art. 5º, de forma restringir a contratação de seguros obrigatórios, pelos tomadores de financiamento, aos casos de morte e invalidez permanente. O seguro contra danos físicos encarece, em alguns casos desnecessariamente, as operações de financiamento.

- Deve ser suprimido o § 3º do art. 5º, visando a adequar-se o texto às modificações introduzidas no artigo em questão.

- Deve ser incluído um parágrafo único no art. 8º, de forma a explicitar a possibilidade de securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação, nos termos da Lei 4.591/64.

- Devem ser alterados os incisos II e III do art. 24, de forma, respectivamente, a explicitar as condições de reposição do crédito do fiduciário e a aprimorar a terminologia usada.

- Deve ser substituída, no § 1º do art. 25, a expressão "sobre o valor do principal da dívida", por "sobre o valor do contrato", uma vez que a base de incidência da multa deve ser este valor, pois no momento em que se tornar exigível a multa, a dívida já estará quitada e, portanto, não poderá servir como base de cálculo.

- Devem ser alterados os §§ 1º, 2º, 3º e § 4º do art. 26, para ajustar os procedimentos de intimação ao princípio geral segundo o qual o chamamento da parte deve ser feito pessoalmente, com vistas a assegurar a plena eficácia do comando constitucional do direito de ampla defesa do contraditório (art. 5, inciso LV, da Constituição Federal). Assim, propõe-se que a intimação do devedor se faça pessoalmente, pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou, por sua solicitação, pelo oficial de Títulos e Documentos, com aviso de recebimento, mas sempre pessoalmente. Outrossim, inclui-se a possibilidade, a critério dos pactuantes, de estabelecer contratualmente um prazo de carência a partir do qual se procederá a intimação.

- Deve ser emendado o § 4º do art. 27, de forma a prever a inclusão da indenização por benfeitorias no valor que sobejar ao leilão, a ser entregue ao devedor, evitando-se a retenção do imóvel prevista no art. 516 do Código Civil.

- Deve ser alterada a redação do art. 29, com o objetivo de facultar ao fiduciante, com a anuência do fiduciário, a transmissão de todos os direitos relativos ao imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia e não apenas a posse direta. Destarte, a parte final do dispositivo revela-se desnecessária.

- Deve ser alterada a redação do art. 30, de modo a suprir lacuna do texto deste dispositivo quanto ao prazo para a desocupação do imóvel. O prazo proposto é de 60 dias, bem superior ao do despejo liminar previsto na lei de inquilinato, que é de 15 dias.

- Deve ser incluído um artigo, no final do capítulo da alienação fiduciária, prevendo que, na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente. Isto porque, na alienação fiduciária, ocorre efetiva transmissão da propriedade para o financiador (embora propriedade resolúvel), enquanto que na hipoteca não ocorre essa transmissão. Na alienação fiduciária, a posse direta fica com o financiado e a posse indireta fica com o financiador. Sucede, então, que, na hipótese de insolvência do financiado, se a garantia for hipoteca, o financiador deve habilitar seu crédito nos autos da falência ou da insolvência civil, concorrendo com os demais credores na ordem da preferência legal. Já na alienação fiduciária, o financiador não concorre com nenhum outro credor, pois, sendo dele a propriedade do bem, basta requerer a sua restituição para investir-se na posse direta, até

então com o financiado. A restituição é assegurada ao dono da coisa, sendo invocada com muita freqüência no direito falimentar.

- Deve ser suprimido o art. 35, pois a constituição de fundos com títulos de crédito imobiliários é matéria já contemplada na Lei 8.668/93.

- Deve ser incluído, onde couber, um artigo de forma a inserir na Lei de Registros Públicos o registro da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. Tratando-se de nova modalidade de operação imobiliária, importa explicitar o assentamento a que está sujeita no Registro de Imóveis.

- Deve ser incluído, onde couber, um artigo de modo a inserir na Lei de Registros Públicos a averbação do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetido a regime fiduciário, para plena eficácia do regime fiduciário que eventualmente vier a gravar os créditos securitizados.

De resto, diante das manifestações acima expostas, o projeto original do Poder Executivo, na forma do Substitutivo ora apresentado, coaduna-se com os preceitos constitucionais relativos à iniciativa e à competência de análise do Congresso Nacional. Ademais, sob o ponto de vista da juridicidade, a matéria adequa-se aos padrões e princípios assentados em nosso ordenamento jurídico. A técnica legislativa está apurada nos termos do Substitutivo. Por fim, o projeto em questão, as emendas apresentadas e o Substitutivo não têm repercussão sobre as finanças públicas.

Desse modo, considerando que o PL 3.242/97, todas as emendas apresentadas e o Substitutivo em anexo não implicam aumento de despesa ou redução de receita para o Tesouro Nacional, não cabendo pronunciamento quanto à sua compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira, voto:

- pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação das emendas nº 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25 e do projeto do Poder Executivo, nos termos do Substitutivo ora apresentado;

- pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição, das emendas nº 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26;

- pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição da emendas nº 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29;

- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição, da emenda nº 13 e 14.

Sala das Sessões, em 19 de Agosto de 1997.

Deputado JOSÉ CHAVES
Relator

70740000.999

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PROJETO DE LEI nº 3.242, DE 1997

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN -, outras entidades

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN - poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

Seção IV
Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liqüidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liqüidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca

da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (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 15 (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 5 (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 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, inciso II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....
I - .....
35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
II - .....
17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.

Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 19 de Agosto de 1997.

Deputado JOSE CHAVES
Relator

70740000.999

ESTA PRESIDÊNCIA NÃO SUBMETERÁ A VOTOS AS EMENDAS DE PLENÁRIO Nº 4, 6, 13, 14, 16, 17, 23, 24, 27, 28 E 29, NOS TERMOS DO § 6º DO ART. 189 DO REGIMENTO INTERNO, POR TEREM SIDO CONSIDERADAS INCONSTITUCIONAIS OU INJURÍDICAS PELA COMISSÃO ESPECIAL.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

20/8/97

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos regimentais, a **RETIRADA** DE PAUTA do Requerimento de Urgência, que solicita urgência, nos termos do art. 155 do RICD, para a apreciação do Projeto de Resolução nº 136, de 1997, do Senhor Deputado Ricardo Gomyde, que "cria a Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar denúncias de favorecimento e tráfico de influência no âmbito da Comissão Nacional de Arbitragem", matéria sobre a Mesa.

Sala das Sessões, em de agosto de 1997.

PTB

PDT

PL

PSDB

PPB

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SECRETARIA-GERAL DA MESA - SGM
Serviço Eletrônico de Votação / Núcleo de Informática.
Nº da Vot.: 178

S = 270
N = 152
A = 11
T = 433

Data: 20/08/97.

Votação: PROJ. RES. Nº 136/97 - Req. retirada de pauta - Req. urgência

Nº	DEPUTADO:	O VOTO É: SIM	NÃO	ABST.		PAINEL SIM	NÃO	ABST.
		+ 2	+ 11			- 7	- 4	- 1
1	Nilson Gibson - PSB - PE		X			X		
2	Neiva Moreira - PDT - MA		X			X		
3	Robson Tuma - PSL - SP	X			-	X		
4	Severino Cavalcanti - PPB - PE		X			=	=	=
5	Pimentel Gomes - PSDB - CE		X			X		
6	Marcel Filho - PMDB - MS		X		-	X		
7	PAES DE ANDRADE - PMDB - CE		X					X
8	JOÃO LEÃO - PSDB - BA		X			X		
9	SOCORRO Gomes - PCdoB - PA		X			X		
10	HERMES Parcianello - PMDB - PR		X		-		X	
11	Roberto Brant - PSDB - MG	X					X	
12	Pedro Valadares - PSB - SE		X				X	
13	Wilson Campos - PSDB - PE		X				X	
		SIM	NÃO	ABST.	NO TOTAL			
	TOTAL DE RETIFICAÇÕES :	- 5	+ 7	- 1	+ 1			

Edilson S. Alencar
318.6004
SGM

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SECRETARIA-GERAL DA MESA - SGM
Serviço Eletrônico de Votação / Núcleo de Informática.
Nº da Vot.: 178

S = _____
N = _____
A = _____
T = _____

Data: 20/08/97.

pág 2

Votação: PRC nº 136/97

Nº	DEPUTADO:	O VOTO É: SIM (+1)	NÃO (—)	ABST. (—)	PAINEL SIM (-1)	NÃO (—)	ABST. (—)
1	MARCOS VINICIUS - PFL - SP	X			X		
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
		SIM	NÃO	ABST.	NO TOTAL		
	TOTAL DE RETIFICAÇÕES :						

Ø

Edilson S. Alencar
318.6004
SGM

Prop Res. 136/94 - Req. retirado de pauta do req. de urgência

RESULTADO DE VOTAÇÃO:

	PAINEL	RETIFICAÇÕES	RESULTADO FINAL
SIM	270	- 5	265
NÃO	152	+ 7	159
ABST.	11	- 1	10
TOTAL	433	+ 1	434

EMENDA Nº 30

art. 3º caput. substitutivo

CÂMARA DOS DEPUTADOS

CLASSIFICAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 3242/97

[x] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA

[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PL Nº 3242/97, DO PODER EXECUTIVO

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO ZAIRE REZENDE	B/PMDB	MG	01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Suprima-se do caput do art. 3º a expressão "não financeiras".

JUSTIFICAÇÃO

As companhias securitizadoras de créditos imobiliários adquirirão créditos imobiliários e, com lastro nestes créditos, emitirão e colocarão no mercado financeiro Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, captando, dessa forma, recursos junto a investidores institucionais ou não, respondendo, ainda, com seu patrimônio, por essas operações. Isto caracteriza, claramente, uma atividade financeira requerendo necessária fiscalização do Poder Público.

Wagner Rossi - PMDB - aprovamento

1 / 1

DATA

PARLAMENTAR (ZAIRE REZENDE)

ASSINATURA

3

Adita § ao art. 17 da Subst

EMENDA Nº 31

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº
3242/97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [x] ADITIVA
[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO ESPECIAL PARA APRECIAR O PL. Nº 3242/97, DO PODER EXECUTIVO

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO ZAIRE REZENDE	B/PMDB	MG	01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se o seguinte § 4º ao art. 17:

"§ 4º As operações de financiamento imobiliário direcionadas à habitação popular não poderão ser garantidas pela alienação fiduciária dos respectivos imóveis."

JUSTIFICAÇÃO

As classes de menor renda são as que mais sofrem os efeitos da instabilidade econômica e do desemprego, sendo por isso mais vulneráveis ao processo sumário de retomada dos imóveis previsto no projeto de lei, e relativo à alienação fiduciária.

Wagner Rossi – PMDB - apoiamento
Aloko Arantes – Bloco do
Deputado

2N

1 1
DATA

PARLAMENTAR (ZAIRE REZENDE)
ASSINATURA

modifica expressão do § 1º do art. 26

EMENDA Nº / 32

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242 /97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [x] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA

[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO COLBERT MARTINS	PMDB	BA	01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Substitua-se no § 1º do art. 26 a expressão "no prazo de 15 (quinze) dias" por "no prazo de 40 (quarenta) dias"

JUSTIFICAÇÃO

O mecanismo de retomada do imóvel por falta de pagamento deve ser célere, para dar segurança aos investidores do retorno dos financiamentos imobiliários. Todavia não deve ser tão sumário que possa levar à intranqüilidade social. O prazo para purgação da mora definido no projeto é por demais exíguo para permitir ao fiduciante solucionar a pendência de pagamento. A permanência de prazo tão reduzido poderá, inclusive, desestimular a contratação de financiamentos imobiliários pelo sistema, tendo em vista que qualquer dificuldade financeira, proveniente de desemprego, doença ou outra vicissitude, sujeita o financiado a perder o imóvel que até então vinha pagando satisfatoriamente. Já o prazo proposto, de 40 dias, lhe permite tomar providências para levantar os recursos destinados a saldar o débito, como requerer férias no emprego, realizar horas extras e outras formas de obter remuneração adicional, ou obter crédito de curto prazo junto a instituição financeira.

Wagner Lopes PMDB apoiamento
Alexandre Gomes PSB

25

13 / 08 /97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

substitui o art. 30 da subst.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº / 33

PROJETO DE LEI Nº 3.242 /97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [ ] ADITIVA

[ ] AGLUTINATIVA [x] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO NOEL DE OLIVEIRA	PMDB	RJ	01/01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Dê-se ao art. 30 a seguinte redação:

"Art. 30. É assegurado ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida, para desocupação em 90 (noventa) dias, desde que comprovada, na forma do art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome."

JUSTIFICAÇÃO

Pretendemos com a emenda oferecer ao ocupante do imóvel (ex-fiduciante) prazo adequado para a consecução de uma outra moradia. O novo sistema de financiamento imobiliário deverá ser instrumento de solução dos problemas habitacionais do país e não mecanismo de despejo sumário e escandaloso de seus financiados. O prazo proposto em nada prejudica o negócio bancário, pois o leilão poderá ser realizado com o imóvel ainda ocupado e, se bem sucedido, já terá o financiamento sob responsabilidade de uma outra pessoa.

Wagner Dornj - PMDB - apoiamento

Alexandre Cardoso - PSB

31

13/ 08/ 97
DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

Adita § ao art. 8º

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA Nº / 34

PROJETO DE LEI Nº 3.242 / 97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [x] ADITIVA

[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO NEY LOPES	PFL	RN	01/ 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se ao art. 8º do Substitutivo do Relator o seguinte § 2º:

"
.....

§ 2º Serão permitidas às companhias securitizadoras a aquisição e a securitização de créditos imobiliários oriundos de alienação de unidades em edificação sob o regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando tais créditos contarem, cumulativamente, com a garantia de recebimento, mediante seguro específico ou aval prestado por instituição financeira, e com a garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e do construtor."

JUSTIFICAÇÃO

As operações típicas das companhias securitizadoras são a compra de créditos imobiliários e a emissão de títulos para colocação no mercado de valores mobiliários, objetivando captar recursos internos e externos. Esses créditos, quando oriundos de unidades ainda em construção e na condição de lastro para a emissão de certificados que serão colocados no mercado, para a garantia do investidor, e por consequência, da credibilidade do próprio SFI, terão que contar com seguros específicos ou aval, como propomos, que lhes garanta tanto a liquidez como a conclusão dos respectivos imóveis que lhes deram origem.

..

19 /08 / 97

DATA

PARLAMENTAR

(Vice-líder Bloco)

ASSINATURA

Adita expressão ao caput do art. 6º

EMENDA Nº / 35

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242 /97

CLASSIFICAÇÃO

[ ] SUPRESSIVA [ ] SUBSTITUTIVA [x] ADITIVA

[ ] AGLUTINATIVA [ ] MODIFICATIVA

COMISSÃO DE

AUTOR	PARTIDO	UF	PÁGINA
DEPUTADO AUGUSTO VIVEIROS	PFL	RN	01/ 01

TEXTO/JUSTIFICAÇÃO

Acrescente-se ao final do art. 6º, *caput,* a expressão: "submetendo-se ao regime da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976."

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem a finalidade de explicitar que a emissão e a negociação de certificados de recebíveis imobiliários obedecerá à disciplina da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, que "dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários". Muito embora não haja dúvidas de que estes títulos, que em muito se assemelham às debêntures, têm a natureza e as características de valores mobiliários, é importante deixar claro no texto da lei, para resguardo dos investidores e para a confiança do público no SFI, que sua negociação se fará dentro do âmbito e segundo as regras do mercado de valores mobiliários.

13

19/9/97

DATA

PARLAMENTAR

ASSINATURA

Fluminense - PFL

Substitua-se no § 1º do art. 26 do substitutivo

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 37 /97
(Deputado José Aristodemo Pinotti)

Emenda ao Substitutivo apresentado pelo relator ao PL 3.242/97.

Substitua-se no § 1º do art. 26 a expressão "no prazo de 15 (quinze) dias" por "no prazo de 40 (quarenta) dias"

JUSTIFICAÇÃO

O mecanismo de retomada do imóvel por falta de pagamento deve ser célere, para dar segurança aos investidores do retorno dos financiamentos imobiliários. Todavia não deve ser tão sumário que possa levar à intranqüilidade social. O prazo para purgação da mora definido no projeto é por demais exíguo para permitir ao fiduciante solucionar a pendência de pagamento. A permanência de prazo tão reduzido poderá, inclusive, desestimular a contratação de financiamentos imobiliários pelo sistema, tendo em vista que qualquer dificuldade financeira, proveniente de desemprego, doença ou outra vicissitude, sujeita o financiado a perder o imóvel que até então vinha pagando satisfatoriamente. Já o prazo proposto, de 40 dias, lhe permite tomar providências para levantar os recursos destinados a saldar o débito, como requerer férias no emprego, realizar horas extras e outras formas de obter remuneração adicional, ou obter crédito de curto prazo junto a instituição financeira.

Deputado **José Aristodemo Pinotti**

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 37 /97
(Deputado José Aristodemo Pinotti)

Emenda ao Substitutivo apresentado pelo relator ao PL 3.242/97.

Substitua-se no § 1º do art. 26 a expressão "no prazo de 15 (quinze) dias" por "no prazo de 40 (quarenta) dias"

JUSTIFICAÇÃO

O mecanismo de retomada do imóvel por falta de pagamento deve ser célere, para dar segurança aos investidores do retorno dos financiamentos imobiliários. Todavia não deve ser tão sumário que possa levar à intranqüilidade social. O prazo para purgação da mora definido no projeto é por demais exíguo para permitir ao fiduciante solucionar a pendência de pagamento. A permanência de prazo tão reduzido poderá, inclusive, desestimular a contratação de financiamentos imobiliários pelo sistema, tendo em vista que qualquer dificuldade financeira, proveniente de desemprego, doença ou outra vicissitude, sujeita o financiado a perder o imóvel que até então vinha pagando satisfatoriamente. Já o prazo proposto, de 40 dias, lhe permite tomar providências para levantar os recursos destinados a saldar o débito, como requerer férias no emprego, realizar horas extras e outras formas de obter remuneração adicional, ou obter crédito de curto prazo junto a instituição financeira.

Deputado **José Aristodemo Pinotti**

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Emenda Substitutiva do Deputado José Aristodemo Pinotti

Emenda ao Substitutivo apresentado pelo relator ao PL 3242/97.

NOME/PARTIDO/GAB.	ASSINATURA
PINOTTI PMDB 303	
	(BLOCO PT - PC do B e PDT)

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

EMENDA ADITIVA nº /97 38
(Dep. Colbert Martins)

Emenda ao Substitutivo apresentado pelo Relator do PL 3.242/97.

Acrescente-se ao art. 27º o seguinte parágrafo 7º:

"....

§ 7º A Comissão do leiloeiro oficial referida no inciso II do § 3º, limitar-se-á a 2% (dois por cento) do lance vencedor."

JUSTIFICAÇÃO

A comissão do leiloeiro tem sido um fator de acréscimo exagerado das despesas de alienação dos imóveis retomados por inadimplência dos contratos de financiamento imobiliário, em detrimento da devolução ao inadimplente do valor de alienação que sobrejar à dívida e despesas de alienação.

Deputado **Colbert Martins**

Aldo Rebelo
PT - DF - Pcdb 3

adita § ao art. 7º

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA 39

Acrescente-se o seguinte Parágrafo ao Artigo 7º:

"Parágrafo 3° - Só poderá haver a contratação de juros flutuantes, quando não tiver sido adotada a cláusula de reajuste prevista no inciso IX deste artigo."

JUSTIFICAÇÃO

A adoção, a um só tempo, de juros flutuantes e de reajustamento monetário é incompatível, pois ambos mecanismos visam corrigir os efeitos de variações inflacionárias em níveis imprevisíveis.

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

LUIS ROBERTO PONTE
Deputado Federal - PMDB/RS
VICE LIDER DO PMDB

GER 3.17.23.004-2 - (JUN/95)

(SE HOUVER)

O PROJETO FOI EMENDADO:

PARA OFERECER PARECER ÀS EMENDAS DE PLENÁRIO, EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL, CONCEDO A PALAVRA AO SR. DEPUTADO ..... ~~JOSÉ ROCHA~~ JOSÉ CHAVES
.....

~~SOBRE A MESA REQUERIMENTO NOS SEGUINTES TERMOS:~~

PASSA-SE À VOTAÇÃO.

(SE HOUVER)

Apdo

EM VOTAÇÃO O SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR DESIGNADO PELA MESA EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL, RESSALVADOS OS DESTAQUES.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

(SE APROVADO) - ESTÁ PREJUDICADA A PROPOSIÇÃO INICIAL E AS EMENDAS ~~A ELE~~ OFERECIDAS, RESSALVADOS OS DESTAQUES.

DEN 35 1a 29

FOLHA DE INSCRIÇÃO PARA <u>ENCAMINHAMENTO</u>, EM TURNO ÚNICO, DO PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997 (SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO)

RELAÇÃO DE INSCRIÇÃO DOS ORADORES **CONTRÁRIOS À** MATÉRIA

1. Jurcéia Nepomuceno S
2. Gilney Viana S
3. .....
4. .....
5. .....
6. .....
7. .....
8. .....

RELAÇÃO DE INSCRIÇÃO DOS ORADORES **A FAVOR DA** MATÉRIA

1. PAULO ~~CORDEIRO~~
2. ~~Mirando~~ Izan Wigyta Tantra S
3. Ricardo Izar
4. .....
5. Ricardo Izar - Dep. José Chaves
6. .....
7. .....
8. .....

EM VOTAÇÃO AS EMENDAS DE PLENÁRIO Nº 34
....., COM PARECER FAVORÁVEL.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

Dep Simotti. Relatado 20/8

EM VOTAÇÃO AS EMENDAS DE PLENÁRIO Nºs 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38 e 39
....., COM PARECER CONTRÁRIO.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

EMENDA 34 - DEP. NEY LOPES

Inclusão do §3º no art. 5º

34

aprovada 20/8/97

Art. 5º ...

§3º - Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do INCORPORADOR ou CONSTRUTOR quanto a entrega da Obra.

---/

Atendimento da emenda nº 34

Com a seguinte redação:

Lote: 76
PL Nº 3242/1997
Caixa: 166
244

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, inciso II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....
I - .....
35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
II - .....
17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.

Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara dos Deputados:

Requeremos, nos termos do Art. 162, inciso XIV, do Regimento Interno, votação em globo de todos os destaques simples apresentados ao Projeto de Lei nº 3.242-A/97, do Poder Executivo, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária da coisa imóvel e dá outras providências".

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

DEP. SANDRO MABEL
VICE-LIDER GOVERNO

- PSDB

GER 3.17.23.004-2 - (SET/94)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 18, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

CÂMARA DOS DEPUTADOS 018

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 4º, ao art. 5º :

"Art. 5º .....

§ 4º O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos casos de contratação de seguro para garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra, em que figurará como beneficiário o mutuário, cabendo à empresa construtora o pagamento dos repectivos prêmios e demais custos da contratação do seguro.

JUSTIFICATIVA

A proposta de criação do Sistema Financeiro Imobiliário, em que pese o objetivo de ampliar as fontes de recursos para financiar a construção de imóveis, deverá contar com um custo financeiro bastante elevado,tendo em vista a quantidade de intermediários financeiros que estarão operando no sistema. Além do agente financeiro, a proposta cria, ainda, a figura da companhia de securitização e do agente fiduciário, o que certamente envolverá o encarecimento do financiamento. Aliado a isso a proposta envolve a contratação de seguros obrigatórios a serem pagos pelo mutuário, alguns dos quais deveriam ser de responsabilidade da empresa construtora, como é o caso do seguro para garantia da qualidade da construção e do prazo de entrega da obra. Diante disso, julgamos conveniente propor a inclusão do dispositivo em tela, de forma a aliviar o mutuário do pagamento de tais despesas.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

Inocêncio Oliveira - PFL

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 08, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

rejeitado

Aditiva § 4º ao art. 17

CÂMARA DOS DEPUTADOS 08

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Insira-se o seguinte § 4º no art. 17 da proposição em epígrafe:

"Art. 17. .....

"§ 4º As operações no âmbito do SFI destinadas ao financiamento habitacional para famílias com renda de até 12 (doze) salários mínimos, que não possuam outro imóvel, serão garantidas exclusivamente na forma do inciso I."

JUSTIFICAÇÃO

As operações de financiamento habitacional voltadas à população de baixa renda devem necessariamente preocupar-se com a questão social. As formas de garantia enumeradas nos incisos II, III e IV do art. 17, geram instabilidade para as famílias, em virtude da rapidez do processo de cobrança em caso de inadimplência. O sistema hipotecário, neste particular, torna-se mais apropriado para esta faixa de renda.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

70534700 049

GER 3 17 23.004-2 (JUN/96)

Ufjf - de

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 10, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

rejeitado

Aditiva § ao art. 26

CÂMARA DOS DEPUTADOS

010

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 8º no art. 26 da proposição em epígrafe:

"Art. 26. .....

"§ 8º No caso de imóveis habitacionais, só considerar-se-á constituída a mora, para os efeitos do disposto neste artigo, a partir do vencimento e não pagamento de prestações sucessivas cuja soma equivalha a, no mínimo, 3% (três por cento) do valor total da dívida."

JUSTIFICAÇÃO

Não se pode conceber que, para os imóveis habitacionais, o mecanismo criado dê margem à consolidação da propriedade em nome do fiduciário a partir de qualquer valor de inadimplemento. Do ponto de vista social, tal possibilidade, inspirada na alienação fiduciária de bens móveis, resultaria numa situação de instabilidade que acabaria por inviabilizar o próprio SFI.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

29

70534700.049

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 11, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

rejeitada art. 34 do substitutivo

CÂMARA DOS DEPUTADOS 011

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 33 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 33. Os contratos relativos a financiamento imobiliário regulado por esta lei poderão estipular que controvérsias entre as partes sejam dirimidas mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996."

JUSTIFICAÇÃO

As disposições referentes a contratos devem-se restringir às operações no âmbito do SFI. Estipulações genéricas podem gerar interpretações duvidosas sobre a aplicabilidade da arbitragem aos contratos firmados em outros sistemas.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

32

70534700 049

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 12, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

rejeitado

Adita artigo ao projeto (antes do art. 39)

CÂMARA DOS DEPUTADOS 012

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Insira-se o seguinte art. 39 na proposição em epígrafe, renumerando-se os dispositivos subseqüentes:

"Art. 39. Dos depósitos em caderneta de poupança, no mínimo 20% (vinte por cento) serão destinados aos financiamentos habitacionais nos termos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH -, vedada a utilização desta parcela para financiamentos imobiliários regulados por esta lei."

JUSTIFICAÇÃO

Importa dissociar parcela dos recursos do SBPE para utilização em financiamentos habitacionais vinculados ao SFH, dirigidos à população de baixa renda. As operações criadas no SFI têm características de livre mercado, que não se coadunam com as demandas daquela faixa de renda, onde se concentra, majoritariamente, o déficit habitacional.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL-104

35

70534700 049

14

GER 3 17 23.004-2 (JUN/96)

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária da coisa imóvel e dá outras providências. Pendente de parecer da Comissão Especial.

REQUERIMENTO DE DESTAQUE

DA BANCADA DO BLOCO PT/PDT/PCdoB

Requeremos, nos termos do § 2º do art. 161 do Regimento Interno, destaque para votação em separado da emenda nº ~~16~~ 05 (CINCO)

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

DEPUTADO ALDO ARANTES
Líder do PT/PDT/PCdoB

Justificação

A emenda destacada configura as companhias securitizadoras como instituição financeira. Isto traz a vantagem de incluir estas instituições sob a fiscalização do Banco Central, fazendo-as obedecer as normas rígidas referentes às demais financeiras.

Permanecendo estas companhias como não-financeiras, elas não poderão ser enquadradas na relação mínima entre patrimônio próprio e o volume de operações realizadas, parte obrigatória para avaliação de risco e para uma gestão segura e não temerária. Com um pequeno capital inicial estas companhias poderão operar imensos volumes de créditos e títulos, sem qualquer controle. Isto necessariamente aumentará o risco sistêmico do setor financeiro, com quem as securitizadoras manterão diversos canais de comunicação.

reputada

Aditiva ao art. 3º

CÂMARA DOS DEPUTADOS 05

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Acrescente-se o seguinte § 2º ao art. 3º da proposição em epígrafe, transformando-se o parágrafo único em § 1º:

"Art. 3º .....

"§ 2º As companhias securitizadoras serão submetidas à fiscalização do Banco Central do Brasil - BACEN - e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM -, cada qual no âmbito de sua competência."

JUSTIFICAÇÃO

O projeto é omisso no que se refere a fiscalização a ser exercida sobre as companhias securitizadoras. Tendo em vista a sua área de atuação, faz-se necessário que tanto o BACEN, em relação às questões patrimoniais, quanto a CVM, em relação à negociação de títulos no mercado, acompanhem permanentemente as atividades destas companhias, como forma de garantir os investidores e a credibilidade do mercado criado.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

4

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária da coisa imóvel e dá outras providências. Pendente de parecer da Comissão Especial.

REQUERIMENTO DE DESTAQUE

DA BANCADA DO BLOCO PT/PDT/PCdoB

Requeremos, nos termos do § 2º do art. 161 do Regimento Interno, destaque para votação em separado da emenda nº ~~22.05~~ 22

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

DEPUTADO ALDO ARANTES
Líder do PT/PDT/PCdoB

JUSTIFICAÇÃO

Um dos principais problemas do projeto é dar o mesmo regime fiduciário para imóveis comerciais e residenciais. A alienação fiduciária aplicada a imóveis residenciais tem repercussões sociais negativas. A alienação fiduciária além de implicar em prazos sumários de execução e tomada do imóvel, implica na possibilidade de prisão para o mutuário. Em circunstância extrema, o mutuário que tenha dificuldades em abandonar o imóvel nos exíguos prazos previstos, poderá ter sua prisão decretada, pressionando, desta forma indigna a família a desocupar o imóvel residencial.

Para que a figura da prisão por dívida não volte a fazer parte do cotidiano do cidadão brasileiro, um retrocesso social inaceitável que nos colocará numa situação de exceção entre todas as nações do mundo, é que oferecemos esta emenda no sentido de manter a hipoteca como garantia para o financiamento de imóvel residencial.

Rejeitada

CÂMARA DOS DEPUTADOS 022

adita § ao art. 17 do Subst.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte parágrafo ao art. 17:

"Art. 17 .....

§ . Nas operações de financiamento para casa própria somente se admitirá a concessão de garantia por hipoteca."

JUSTIFICATIVA

Nosso objetivo com esta emenda é o de impedir a alienação fiduciária da casa própria, e, assim, evitar as consequências altamente indesejáveis da perda quase imediata do imóvel em caso de inadimplência. Para garantir a operação, será adotado o regime da hipoteca que mais se ajusta às condições e características desse tipo de operação.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT PTB/PDT/PSB

Inocêncio Oliveira - PFL-104

21

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SECRETARIA-GERAL DA MESA - SGM
Serviço Eletrônico de Votação / Núcleo de Informática.

Nº da Vot.: 180

S = ____
N = ____
A = ____
T = ____

Data: 20 / 08 / 97.

Votação: PL. 3242/97 - DVS - Emenda nº 22

\+ —

Nº	DEPUTADO:	O VOTO É: SIM	NÃO	ABST.		PAINEL SIM	NÃO	ABST.
		//	+2	//		-2	//	//
1	Regina Lino - PMDB - AC		X			X		
2	Neuton de Couto - PMDB - SC	■	X			X		
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
		SIM	NÃO	ABST.	NO TOTAL			
TOTAL DE RETIFICAÇÕES :		-2	+2	=				

Edilson S. Alencar
318.6004
SGM

AL 3242/97 - DOS mundo 22

RESULTADO DE VOTAÇÃO:

	PAINEL	RETIFICAÇÕES	RESULTADO FINAL
SIM	107	-2	105
NÃO	294	+2	296
ABST.	4		4
TOTAL	405		405

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária da coisa imóvel e dá outras providências. Pendente de parecer da Comissão Especial.

REQUERIMENTO DE DESTAQUE

DA BANCADA DO BLOCO PT/PDT/PCdoB

Requeremos, nos termos do § 2º do art. 161 do Regimento Interno, destaque para votação em separado da emenda nº ~~23~~ 09.

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

DEPUTADO ALDO ARANTES
Líder do PT/PDT/PCdoB

O texto do Projeto estabelece um prazo de 15 dias para o devedor pagar sua dívida em atraso, prazo findo o qual o oficial do cartório passará o imóvel para o nome do financiador. A emenda destacada estabelece, para os casos em que o imóvel seja residencial, um prazo maior, de ~~90~~ 60 dias.

Acreditamos que este prazo atenderá melhor a capacidade de pagamento do mutuário da casa própria, evitando tragédias sociais ou pelo menos minorando-as.

CÂMARA DOS DEPUTADOS 09

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao § 1º do art. 26 da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 26. .....

"§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 60 (sessenta) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais."

JUSTIFICAÇÃO

O prazo de 15 (quinze) dias previsto originalmente é inconcebível para qualquer tipo de operação envolvendo imóveis. O montante de recursos comprometido nas operações imobiliárias não se coaduna com a exigência de pagamento em prazo tão exíguo, principalmente com as conseqüências advindas do inadimplemento no sistema de alienação fiduciária.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

70534700 049

Inocêncio Oliveira - PFL-104

PROJETO DE LEI Nº 3.242, DE 1997
(Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária da coisa imóvel e dá outras providências. Pendente de parecer da Comissão Especial.

REQUERIMENTO DE DESTAQUE

DA BANCADA DO BLOCO PT/PDT/PCdoB

Requeremos, nos termos do § 2º do art. 161 do Regimento Interno, destaque para votação em separado da emenda de Plenário nº 36 , que altera o § 4º do art. 27 do substitutivo de Plenário.

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

DEPUTADO ALDO ARANTES
Líder do PT/PDT/PCdoB

substitua o § 4º do art. 27
do substitutivo

20/8/97

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A, DE 1997

Nº 36

EMENDA MODIFICATIVA

O § 4º do art. 27 passa a ter a seguinte redação:

"Art. 27 .....

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no primeiro leilão, conforme §1º, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §2º e 3º, fato que importará em quitação recíproca. No caso de ocorrer o segundo leilão, conforme §2º, a importância correspondente ao valor do lance vencedor será dividida entre o credor e o devedor, proporcionalmente à parcela da dívida e à parcela do valor do imóvel já quitada pelo devedor.

Sala das Sessões, 19 de agosto de 1997.

JUSTIFICAÇÃO

(EM PLENÁRIO)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

(Da Bancada do PSB)

Requer **Destaque para Votação em Separado para manutenção do art. 40 do projeto original.**

Senhor Presidente,

Requeremos, nos termos do art. 161, § 2° do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, **Destaque para Votação em Separado** para a manutenção do art. 40 do texto original do PL n° 3.242/97 - **SFI**, encaminhado pelo Poder Executivo.

"Art. 40 - O Conselho Monetário Nacional - CMN, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, no âmbito das respectivas competências, poderão expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei."

Sala das Sessões, em 20.08.97

Deputado **Alexandre Cardoso**
Vice-Líder do PSB

Deputado **Michel Temer**
D.D. Presidente da Câmara dos Deputados

EM VOTAÇÃO A REDAÇÃO FINAL.

AQUELES QUE FOREM PELA APROVAÇÃO PERMANEÇAM COMO SE ACHAM.

A MATÉRIA VAI AO SENADO FEDERAL

SUBSTITUTIVO DO RELATOR	PROJETO DO EXECUTIVO
CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
Seção I Da finalidade	Seção I Da finalidade
Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.	Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI - tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.
Seção II Das entidades	Seção II Das entidades
Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, **os bancos de investimento,** os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias **e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN -, outras entidades.**	Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e **outras entidades , a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN .**

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN - poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.	Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN - poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.
Seção III Do financiamento imobiliário	Seção III Do financiamento imobiliário
Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado **e** observadas as prescrições legais.	Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado,observadas as prescrições legais.
Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.	Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

PROJETO DE LEI Nº 3.242-A/97 - SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:	Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:
I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;	I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;	II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
III - capitalização dos juros;	III - capitalização dos juros;
IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.	IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente, **bem como contra os riscos de danos físicos sobre os imóveis objeto da operação e da garantia.**
§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.	§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.
§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.	
	Parágrafo 2º Além dos seguros obrigatórios de que trata o inciso IV deste artigo, as partes poderão estipular a contratação de outros seguros para garantia de qualidade da construção, do prazo de entrega de obra e da reposição integral do empréstimo.

	Parágrafo 3º Nas apólices figurará como beneficiária a entidade financiadora, imputando-se ao tomador do empréstimo o pagamento dos respectivos prêmios e demais custos da contratação do seguro.
Seção IV Do Certificado de Recebíveis Imobiliários	Seção IV Do Certificado de Recebíveis Imobiliários
Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.	Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI - é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.
Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.	Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.
Art. 7º O CRI terá as seguintes características:	Art. 7º O CRI terá as seguintes características:
I - nome da companhia emitente;	I - nome da companhia emitente;
II - número de ordem, local e data de emissão;	II - número de ordem, local e data de emissão;
III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";	III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";
IV - forma escritural;	IV - forma escritural;
V - nome do titular;	V - nome do titular;
VI - valor nominal;	VI - valor nominal;
VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;	VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;	VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;
VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;	VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;
IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;	IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;
X - lugar de pagamento;	X - lugar de pagamento;
XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.	XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.
§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.	§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão através de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.
§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.	§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.
Seção V Da securitização de créditos imobiliários	Seção V Da securitização de créditos imobiliários
Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:	Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;	I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem assim o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;
II - a identificação dos títulos emitidos;	II - a identificação dos títulos emitidos;
III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.	III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.
Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.	
Seção VI Do regime fiduciário	Seção VI Do regime fiduciário
Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira **ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN** e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.	Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime. Parágrafo único Somente pode ser nomeado agente fiduciário instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim **na forma determinada pelo CMN**.
Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:	Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;	I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;
II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;	II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;
III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;	III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;
IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições	IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições
V - a forma de liquidação do patrimônio separado.	V - a forma de liquidação do patrimônio separado.
Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado **nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis**.	Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis.
Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:	Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:
I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;	I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;
II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;	II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;
III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;	III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;	IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;
V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;	V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.	VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.
1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.	1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.
§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, **promoverá a respectiva recomposição**, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.	§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo antecedente, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, recomporá o patrimônio separado, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.
§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.	§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.
Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.	Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por **descumprimento de disposição legal ou regulamentar**, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.	Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.
Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:	Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:
I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;	I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;
II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;	II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem assim à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;
III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;	III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;
IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;	IV - promover, na forma que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.	V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.
§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar **por descumprimento de disposição legal ou regulamentar**, por negligência ou administração temerária.	Parágrafo único O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por negligência ou administração temerária.
§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.	
Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.	Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.
§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.	§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.	§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.
Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14. Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.	Art. 15. **No caso de decretação de regimes especiais na companhia securitizadora**, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14, **na hipótese em que os patrimônios em separado não serão afetados**.
Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.	Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.	§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de 3 (três) dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que **institui** o regime fiduciário.
§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.	§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.
Seção VII Das garantias	Seção VII Das garantias
Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:	Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:
I - hipoteca;	I - hipoteca;
II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;	II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;
III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;	III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;
IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.	IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.
§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.	§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos **e serão averbadas no competente Cartório do Registro de Imóveis.**

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil.	§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789 a 795 do Código Civil.
§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.	§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese, **além da garantia real principal, dentre as definidas neste artigo.**
Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liqüidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:	Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liqüidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:
I - o total da dívida ou sua estimativa;	I - o total da dívida ou sua estimativa;
II - o local, a data e a forma de pagamento;	II - o local, a data e a forma de pagamento;
III - a taxa de juros;	III - a taxa de juros;
IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.	IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.
Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:	Art. 19. Ao credor fiduciário **incumbe**:
I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;	I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;
II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;	II - promover a intimação dos devedores que não paguem **ao seu credor**, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;	III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;
IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.	IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.
§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liqüidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.	§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liqüidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.
§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.	§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.
Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.	Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.	Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.
Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.	Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.
§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.	§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.
§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.	§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.
§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.	§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.
CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL	CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.	Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.
Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.	
Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.	Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente **Cartório do** Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.
Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.	Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciantea possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.
Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:	Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:
I - o valor do principal da dívida;	I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo **ou do crédito do fiduciário**;	II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo;
III - a taxa de juros e os encargos incidentes;	III - a taxa de juros e **as comissões**;
IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;	IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;	V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;	VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.	VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.
Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.	Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.
§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.	§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do **principal da dívida (art. 24, I)**.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.	§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente **Cartório do** Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.
Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.	Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.
§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, **o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído**, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.	§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente **Cartório do** Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.
§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.	

§3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.	**§ 2º A intimação far-se-á pelo correio, com aviso de recepção, considerando-se feita na data da entrega da carta no endereço do fiduciante ou, se a data for omitida no aviso de recepção, 10 (dez) dias após a entrega da carta à agência postal.**
§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.	Parágrafo 3º Se o aviso de recepção não retornar no prazo de 15 (quinze) dias da entrega da carta à agência postal, a intimação será feita por edital. Parágrafo 4º O edital de intimação será afixado na sede do Cartório do Registro de Imóveis e publicado, uma só vez, no órgão oficial e em jornal de grande circulação na localidade em que estiver situado o iimóvel.
§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.	§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.
§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.	§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter vivos, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.	§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter vivos, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.
Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.	Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 (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 15 (quinze) dias seguintes.	§ 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 15 (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.	§ 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:	§ 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;	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.	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 5 (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.**	§ 4º Nos 5 (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 quitação recíproca,.
§ 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.	§ 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 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.	§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.
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.	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.
Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir **os direitos de que seja titular sobre o** imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.	Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir a posse direta do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente os respectivos **direitos** e obrigações.
Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, **para desocupação em 60 (sessenta) dias**, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.	Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.
Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.	Art. 31. O **avalista**, fiador ou terceiro, interessado **ou não**, que pagar a dívida, ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.
Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.	

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.	Art. 32. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.
CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS	CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS
Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.	Art. 33. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.
Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.	Art. 34 Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.
	Art. 35 É facultada a constituição de Fundos de Investimento Imobiliário, na forma da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, destinados exclusivamente à aplicação em créditos hipotecários, créditos imobiliários ou títulos deles representativos.

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. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, 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.	Art. 37. Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.
Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, **inciso II**, do Código Civil.	Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação da presente lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134 do Código Civil.
Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:	Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta lei:
I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;	I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;
II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.	II - aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens: "Art. 167. .... I - .... 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. II - .... 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."	
	Art. 40. O Conselho Monetário Nacional - CMN, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a Superintendência de Seguros Privados - SUSEPE, no âmbito das respectivas competências, poderão expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.
Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta lei.	

Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.	Art. 42. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 04, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

não acolhida
Jurídica

art. 2º

CÂMARA DOS DEPUTADOS 04

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Dê-se ao art. 2º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

"Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias, as companhias habitacionais e outras entidades a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN."

JUSTIFICAÇÃO

As companhias habitacionais - COHABs - possuem uma estrutura já montada para operar com créditos voltados a imóveis para a população de renda média e baixa, que não pode deixar de ser aproveitada no SFI. A incorporação das COHABs ao sistema permitirá, de um lado, a ampliação da sua faixa de atuação, criando maior dinamismo para estas companhias, e, de outro, o ingresso de beneficiários que estariam excluídos do SFI.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - 104

70534700 049

GER 3 17 23.004-2 (JUN/96)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 16, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

relator da subcomissão

art. 3º do subst

CÂMARA DOS DEPUTADOS 016

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se, ao art. 3º, a seguinte redação:

"Art. 3º. As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições financeiras constituídas sob a forma de sociedade anônima, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

§ 1º. As normas de funcionamento das companhias de que trata este artigo serão expedidas por meio de projeto de lei de iniciativa exclusiva do Presidente da República.

§ 2º . Caberá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar, controlar e fiscalizar a emissão de títulos pelas companhias securitizadoras.

JUSTIFICATIVA

Com a presente emenda objetivamos atenuar alguns defeitos básicos da proposta. Primeiramente, ao estabelecer que as companhias securitizadoras são instituições não financeiras, o projeto peca por omitir-se de um dado essencial - a de que estas companhias estarão operando no centro de uma operação eminentemente financeira detentora de risco e de elevado impacto social e econômico, já que operam predominantemente com recursos de terceiros. Por consequência, seu funcionamento deve se subordinar às regras e controles pertinentes ao setor financeiro, sendo totalmente descabida a sua caracterização como empresa comercial. Adicionalmente, consideramos pertinente que as regras de funcionamento das companhias securitizadoras sejam formuladas no âmbito do Poder Executivo e que contem com a anuência do Poder Legislativo, a fim de conferir maior respaldo legal a esta iniciativa. Por fim, estabelecemos atribuição à CVM para controlar e fiscalizar a emissão de títulos pela companhias securitizadoras.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PPB/PDT/PTdoB

84

Inocêncio Oliveira - PFL-104

GER 3.17.23.004-2 - (JUN/95)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 17, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

rejeitado inconstitucional

adita artº (atual o art. 3º da subst.)

CÂMARA DOS DEPUTADOS

017

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte artigo 4º, renumerando-se os demais:

"Art. 4º . Compete ao Banco Central fiscalizar as entidades integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário."

JUSTIFICATIVA

Com esta emenda sanamos lacuna do projeto de lei complementar que não previa instância fiscalizadora das oeprações e funcionamento do Sistema Financeiro Imobiliário. Nada mais adequado que esta fiscalização seja exercida pelo Banco Central, entidade que atualmente já exerce esta atribuição com respeito ao Sistema Financeiro Habitacional.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PT/PDT PC do B

Inocêncio Oliveira - PFL-104

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Jurídica

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 06, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

rejeitada pela Consultoria Jurídica

Aditiva § ao art. 4º

CÂMARA DOS DEPUTADOS 06

Projeto de Lei nº 3.242, de 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua-se o seguinte § 2º no art. 4º da proposição em epígrafe, transformando-se o parágrafo único em § 1º

"Art. 4º .....

"§ 2º Nas operações de que trata esta lei, não poderão ser utilizados recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS."

JUSTIFICAÇÃO

Faz-se importante explicitar que os recursos do FGTS, utilizados por força de lei para investimentos dirigidos à população de baixa renda, não se incluam no âmbito das operações criadas, que têm uma característica de livre mercado.

Sala das Sessões, em 19 de junho de 1997.

Dep. Nedson Micheleti

Dep. Pe. Roque

Dep. Valdeci Oliveira

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

70534700 049

6

GER 3 17 23.004-2 (JUN/96)

8

CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO

Senhor Presidente,

Requeremos a Vossa Excelência nos termos regimentais, destaque para votação em separado da Emenda nº 23, apresentada ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997.

Sala das Sessões, em

Bloco PT/PDT/PCdoB

GER 3.17.23.004-2 (JUN/96)

inclusão e referência

adita § ao art. 26

CÂMARA DOS DEPUTADOS 023

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 3.242, DE 1997

EMENDA ADITIVA

Inclua-se no art. 26, o seguinte parágrafo:

"Art. 26 .....

§ . Nos casos em que o contrato se referir a financiamento da casa própria, o prazo previsto no § 1º será ampliado para 90 (noventa) dias."

JUSTIFICATIVA

Os prazos impostos para a execução do imóvel, em caso de inadimplência, são extremamente curtos. O mutuário que atrasar sua prestação corre o risco de num período inferior a um mês ter seu imóvel leiloado. Isso equivale a um despejo quase que imediato, que não dá chances mínimas ao mutuário para negociar seu débito ou se recuperar de uma má fase financeira. Considerando o absurdo das condições draconianas impostas à parte mais fraca do contrato de financiamento é que apresentamos a presente emenda que amplia um pouco mais o prazo para o pagamento do débito, garantindo ao mutuário um espaço, ainda que reduzido, para tentar resguardar seu patrimônio.

Sala das Sessões, 23 de junho de 1997.

CHICO VIGILANTE

MATHEUS SCHMIDT

PT/PDT/PCdoB

Inocêncio Oliveira - PFL - 104

26

REDAÇÃO FINAL

PROJETO DE LEI Nº 3.242-C, DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I

DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I

Da finalidade

Art. 1º. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II

Das entidades

Art. 2º. Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as

companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades

Art. 3°. As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III

Do financiamento imobiliário

Art. 4°. As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5°. As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1°. As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2°. As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3°. Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV

Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6°. O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7°. O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1°. O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2°. O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V

Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8°. A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI

Do regime fiduciário

Art. 9°. A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8°, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1°. No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2°. Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3°. A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar,

por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1°. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2°. Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1°. Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2°. A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2° do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1°. Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos

competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2°. A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII

Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1°. As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2°. Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3°. As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1°. As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2°. Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos

dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1°. O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2°. Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3°. Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante,

com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1°. No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2°. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1°. Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2°. O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3°. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por

solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4°. Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5°. Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6°. O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7°. Decorrido o prazo de que trata o § 1°, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

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 § 7° do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1°. 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.

§ 2°. 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.

§ 3°. 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.

§ 4°. 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 §§ 2° e 3°, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

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

§ 6°. 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.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou

controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de outubro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....

I - .....

.....

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II - .....

.....

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 20 de agosto de 1997.

Relator

Projeto

PS-GSE/ 130 /97 Brasília, 29 de agosto de 1997.

Senhor Secretário,

Encaminho a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à consideração do Senado Federal, nos termos do art. 134 do Regimento Comum, o incluso Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, do Poder Executivo, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", de acordo com o *caput* do art. 65 da Constituição Federal.

Atenciosamente,

Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro-Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Senador RONALDO CUNHA LIMA
Primeiro-Secretário do Senado Federal
N E S T A

PARECER DO RELATOR DESIGNADO PELA MESA EM SUBSTITUIÇÃO À COMISSÃO ESPECIAL

O SR. JOSÉ CHAVES (Bloco/PMDB-PE. Sem revisão do orador.) — Sr. Presidente, Sras. e Srs. Deputados, ontem fizemos a leitura do Substitutivo ao Projeto de Lei nº 3.242, de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária da coisa imóvel e dá outras providências. Procuramos alterar o mínimo possível o projeto original. Recebemos vinte e nove emendas. Algumas acolhemos em parte, outras, totalmente e rejeitamos outras.

Recebemos nesta tarde, como emendas de plenário, nove emendas. Vou ler a seguir cada uma, procurando fazer uma síntese das razões de recebê-las, acatá-las na íntegra ou em parte ou rejeitá-las como um todo.

Ontem paramos na Emenda nº 29. Começaremos, então, pela de nº 30, de autoria do nobre Deputado Zaire Rezende, que suprime do **caput** do art. 3º a expressão "não financeira" para as companhias securitizadoras. O que S.Exa. pretende? Segundo S.Exa., por se tratar de uma atividade financeira, é preciso colocar sob o comando do Governo, talvez do Banco Central, essas instituições.

Como pela ótica do sistema é fundamentalmente a desregulamentação, achamos por bem, mesmo sendo uma empresa que trata de títulos, não aceitar a emenda do nobre Deputado Zaire Rezende. Portanto, a Emenda nº 30 está rejeitada.

A Emenda nº 31, também do Deputado Zaire Rezende, propõe que a alienação fiduciária seja excluída para a habitação de baixa renda, a chamada habitação popular, sugerindo o acréscimo de § 4º ao art. 17, com o seguinte teor:

Art. 17 - .....

§ 4º - As operações de financiamento imobiliário direcionadas à habitação popular não poderão ser garantidas pela alienação fiduciária dos respectivos imóveis.

Fiz rapidamente um histórico. Desejo citar três condições básicas para o investimento na área de habitação no mundo inteiro.

1. estabilidade da moeda;

2. fontes estáveis de recursos;

3. rapidez nos procedimentos judiciários.

Com isso, fica totalmente prejudicada a idéia de que se tenha uma camada da sociedade com alienação fiduciária e outra, não. Na prática, é a mesma coisa que instituir a alienação fiduciária para o automóvel de luxo e não a permitir para o refrigerador. Acreditamos que esta não seja uma prática salutar. Pelo contrário, pois, na verdade, o mutuário de baixa renda normalmente paga melhor do que o de rendimentos altos.

Portanto, a emenda está rejeitada.

A Emenda nº 33, apresentada pelo Deputado Noel de Oliveira, propõe que passe para 90 dias o prazo de desocupação do imóvel. Sugere a seguinte redação ao art. 30:

> Art. 30 - É assegurado ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida, para desocupação em 90 (noventa) dias, desde que comprovada, na forma do art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Desejo dizer que já atendemos a essa emenda em nosso substitutivo, dando um prazo de 60 dias para a desocupação do imóvel. Não é prazo de 60 dias para o mutuário se retirar do imóvel, pois existe toda uma carência negociada entre as partes. Fica em 60 dias o prazo para desocupação. Portanto, rejeitada a emenda do Deputado Noel de Oliveira.

A Emenda nº 34, do Deputado Ney Lopes — feita há poucos instantes —, está voltada para a proteção do comprador durante o regime de construção. Para tanto, acrescenta o seguinte § 3º ao art. 5º.

> Art. 5º - .....

§ 3º - Na alienação de unidades em edificação — é bom prestar atenção porque esse é um caso muito em voga em nosso País —, sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1994, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente de quantias por este pagas, na hipótese de inadimplência do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Não estamos criando um seguro. Estamos obrigando o construtor a oferecer o seguro. Qualquer acréscimo na lei de criação de seguro, por mais justa que seja, vai onerar a prestação final, mas aqui obrigamos a construtora a oferecer o seguro ao adquirente, na hipótese de inadimplência do incorporador ou construtor, quando da entrega do imóvel. Parece-me que, sem forçar, sem colocar algo mais ao consumidor, se dá a garantia de escolha, obrigando o vendedor a oferecer o seguro.

A emenda foi aceita.

A Emenda nº 35, do Deputado Augusto Viveiros — "acrescente-se ao final do art. 6º, **caput**, a expressão 'submetendo-se ao regime da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976" — determina que as companhias securitizadoras, grandes

empresas e empresas de captação tenham registro e, talvez, normatização da CVM — Comissão de Valores Mobiliários.

Recebemos mais de dez emendas neste sentido e, depois de uma aprofundada discussão com técnicos de setores da atividade, chegamos à conclusão de que para cada título recebido pela empresa vamos ter um ônus de 2,5 a 4,4%.

Isso vai de encontro ao espírito do projeto, que visa não só à desregulamentação, como também a não usar dinheiro público, nem o do próprio público.

Essa emenda foi rejeitada.

O Deputado Aldo Arantes, autor da Emenda nº 36, pretende que, após o leilão final, a importância seja dividida entre as partes: vendedor e consumidor. Para isso, sugere nova redação ao § 4º do art. 27.

Art. 27 -.....

§ 4º - Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no primeiro leilão, conforme § 1º, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato que importará quitação recíproca. No caso de ocorrer o segundo leilão,

conforme § 2º, a importância correspondente ao valor do lance vencedor será dividida entre o credor e o devedor, proporcionalmente à parcela da dívida e à parcela do valor do imóvel já quitada pelo devedor.

Nesse sentido, desejo explicar a S.Exa. que, pelo nosso substitutivo, a importância arrecadada será entregue caso o valor obtido com o leilão ultrapasse a dívida. Primeiramente, é paga a dívida, e, após o seu pagamento, o restante é entregue ao consumidor final.

Caso o valor do imóvel não cubra as dívidas, por qualquer deficiência, vale a legislação imobiliária, prática que sempre existiu no nosso País, isto é, o imóvel estará quitado, o que me parece mais lógico, porque acaba atendendo ao consumidor final. Não aceitamos a emenda.

A Emenda nº 37, de autoria do Deputado José Aristodemo Pinotti, tem o seguinte teor:

Substitua-se no § 1º do art. 26 a expressão "no prazo de 15 (quinze) dias" por "no prazo de 40 (quarenta) dias".

A referida emenda amplia o prazo de purgação de mora de 15 para 40 dias. Em nosso substitutivo, mantivemos os 15 dias, a partir, porém, do "V zero", prazo de carência definido entre as partes: 15 dias é a tradição no nosso País.

Em todas as transações em nosso País, seja de loteamento — inquilinato vai a dez dias —, seja de venda de imóveis, a tradição jurídica é de apenas 15 dias. Em contrapartida, estamos dando a oportunidade de se manterem os 15 dias, mas que antes, no contrato entre as partes, possa se dar 30, 60, 90 ou 120 dias ou o prazo que as partes julgarem conveniente.

A penúltima emenda, de nº 38, apresentada pelo Deputado Colbert Martins, limita a taxa do leiloeiro a 2%, e está assim redigida:

Emenda nº 38

Acrescente-se ao art. 27 o seguinte § 7º.

Art. 27 - .....

§ 7º - A comissão do leiloeiro oficial referida no inciso II do § 3º limitar-se-á a 2% (dois por cento) do lance vencedor.

Entendo que há uma legislação específica que pode muito bem definir essa regra. Podem ser 2%, 3% ou um percentual bem menor. Resolvi não acatar.

Por fim, temos a emenda nº 39, cujo autor é o Deputado Luis Roberto Ponte, que acrescenta § 3º ao art. 7º.

Art. 7º - .....

§ 3º - Só poderá haver a contratação de juros flutuantes quando não tiver sido adotada a

cláusula de reajuste prevista no inciso IX deste artigo.

No momento em que pela primeira vez votamos um projeto que deixa o sistema totalmente desregulado, é necessário correr riscos. Esta Casa tem obrigação de correr este risco. Votar a favor ou contra, é uma decisão dela. Fiz a opção no sentido de que não tivéssemos nenhum impedimento para a captação de recursos externos, para aplicar na área de construção. No projeto existia referência a juros flutuantes, e o capital internacional, ao longo de 30 anos exige o juro flutuante. Para não prejudicar a essência do projeto — a captação de recursos externos —, rejeitamos a proposta.

Os juros continuam flutuantes, conforme o nosso substitutivo.

O Sr. Miro Teixeira - Concede-me V.Exa. um aparte para esclarecimento, Sr. Relator?

O SR. JOSÉ CHAVES - Pois não, Deputado Miro Teixeira.

O Sr. Miro Teixeira - V.Exa. relata o projeto que prevê a captação de recursos externos para financiamento imobiliário. Na América Latina existe certa síndrome de pânico com referência às desvalorizações cambiais. Sr. Relator, existe preocupação quanto à proteção do consumidor neste caso? Por uma circunstância independente da vontade das partes, o saldo devedor pode ser onerado por uma desvalorização cambial. Haveria a possibilidade de V.Exa. considerar ainda, em seu parecer, a criação de dispositivo de proteção contra essa possibilidade, estabelecendo a

abrupta desvalorização. Afora o câmbio, é politicamente impossível. Acho muito difícil até para nosso País, para nossa própria Casa.

Minhas palavras estão gravadas. Sua preocupação procede, porque no passado isso já aconteceu. Mas está na hora de correr risco, Deputado. Já que não temos dinheiro público, já que não temos dinheiro do público, vamos correr o risco. Há de se encontrar uma fórmula que compense essa situação. Jamais alguém vai tomar imóvel sem ter o comprador final exercido seus direitos; jamais uma maxidesvalorização vai elevar tanto o valor de um imóvel que não possa ser vendido em leilão.

É uma preocupação pertinente, mas impossível em termos de política macro. Do ponto de vista pessoal, é uma exceção à regra. Mas está dentro da lógica que a imprensa mundial tanto anuncia e é uma preocupação de V.Exa., combativo Deputado da Oposição.

Lamento profundamente, por uma questão de consciência, sem orientação nenhuma, decidir na solidão de um plenário e não acatar a ponderação de V.Exa. Espero um crédito de confiança.

A poupança não entra neste projeto. A poupança não é dinheiro público, mas é dinheiro do público.

O Sr. Miro Teixeira - Refiro-me à poupança inicial exigida do consumidor, a entrada, digamos assim. Aquilo é uma poupança familiar. Haveria possibilidade de V.Exa. imaginar algum dispositivo no sentido de lhe dar proteção, produzindo um

privilégio para esse crédito, no caso de se tornar inadimplente o consumidor, a exemplo do que existe com créditos trabalhistas na Lei de Falências, por exemplo?

O SR. JOSÉ CHAVES - Deputado, a Emenda nº 34, do Deputado Ney Lopes, prevê exatamente um seguro, que não é obrigatório. Quem tem conhecimento do Sistema Financeiro de Habitação — assim como o Deputado Nedson Micheleti — sabe que muitas vezes o valor do seguro é maior que o da prestação. Se fôssemos começar a colocar seguro, iríamos exigir seguro de vida. E não é essa a prática em nosso País hoje. Mas temos oportunidade de fazer isso e a empresa é obrigada a oferecer. Quem já alugou um automóvel, sabe que há dois tipos de aluguel: com o seguro ou sem seguro, mas a empresa é obrigada a oferecer o seguro e quem aluga, obrigado a saber do risco.

Não tenho nesta hora alguma solução. Vou esclarecer um pouco mais o objetivo do projeto: não é a casa própria, não é a moradia, não é uma política de habitação — o que, aliás, falta neste País. Mas é, antes de tudo, um projeto que pode amanhã criar empregos, empregos e empregos. Dessa forma, esperamos dinamizar a construção civil, sem poder fazer as justas proteções que V.Exa. tanto pede.

Era somente isso, Sr. Presidente.

O Sr. Noel de Oliveira - Concede-me V.Exa. um aparte, Sr. Relator?

O SR. PRESIDENTE (José Maurício) - Eminente Deputado Noel de Oliveira, a Mesa foi extremamente tolerante com o ilustre Deputado Miro Teixeira. Estabelece o

§ 2º, inciso III, do art. 176, do Regimento Interno, que o Relator não pode ser aparteado durante a apresentação de seu relatório.

O Sr. Noel de Oliveira - Sr. Presidente, na realidade, S.Exa. não seria aparteado, somente iria dar um esclarecimento. Mas agora ele já se retirou da tribuna.

O SR. PRESIDENTE (José Maurício) - Desse modo, até por tolerância da Mesa, não poderia atender a V.Exa.

O Sr. Noel de Oliveira - Muito obrigado.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
SEÇÃO DE SINOPSE

PROJETO DE LEI N.º 3.242 de 1997

AUTOR

PODER EXECUTIVO
(MSC Nº 670/97)

EMENTA Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

(Estabelecendo que as companhias securitizadoras terão por finalidade a aquisição e securitização dos critérios imobiliários e a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificadas de Recebíveis Imobiliários - CRI; introduzindo o regime fiduciário no SFI).

ANDAMENTO (PRAZO 45 DIAS)

Sancionado ou promulgado

Publicado no Diário Oficial de

Vetado

Razões do veto-publicadas no

MESA

Despacho: Às Comissões de Economia, Indústria e Comércio; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação.

ENTRADA NA CÂMARA : 11.06.97

PRAZO PARA EMENDAS : 1a. SESSÃO 13.06.97
2a. SESSÃO 16.06.97
3a. SESSÃO 17.06.97
4a. SESSÃO 20.06.97
5a. SESSÃO 23.06.97

PRAZO NA CÂMARA : 01.08.97

PLENÁRIO

12.06.97 É lido e vai a imprimir.

COORDENAÇÃO DE COMISSÕES PERMANENTES

12.06.97 Encaminhado às Comissões de Economia, Indústria e Comércio; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação.

VIDE VERSO...

ANDAMENTO

PL Nº 3.242/97

	COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO
18.06.97	Distribuido ao relator, Dep. RUBEM MEDINA (AVOCADO)
	MESA
19.06.97	Foram apresentadas 29 emendas, assim distribuidas: 01, pelo Dep. Pedro Corrêia, 02,e 03 pelo Dep. Carlos Aleluia; 04,05,06,07,08,09,10,11 e 12, pelo Dep. Nedson Micheletì; 13, 14 e 15, pelo Dep. Ricardo Izar; 16,17,18,19,20, 21,22 e 23 pelo Dep. Chico Vigilante ; 24,25,26,27,28 e 29, pelo Dep. Roberto Ponte.
	MESA
25.06.97	Indeferido Ofício nº 2.046/97, da Comissão da Amazônia e de Desenvolvimento, solicitando audiência para esta Comissão.
	MESA
25.06.97	Ato da Presidência: O Presidente da Câmara dos Deputados, no uso de suas atribuições,resolve nos termos do artigo 34, inciso II do Regimento Interno, constituir Comissão Especial destinada a apreciar e proferir pa recer sobre este projeto.
	MESA
	Despacho: Às Comissões de Economia, Indústria e Comércio; de Desenvolvimento Urbano e Interior; de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Redação, À Comissão Especial, nos termos do Art.34, II, do Regimento Interno. (NOVO DESPACHO)
	PLENÁRIO
27.06.97	É lido e vai a imprimir

ANDAMENTO

PRONTO PARA A ORDEM DO DIA

04.08.97 É lido e vai a imprimir, pendente de parecer da Comissão Especial ao Projeto e às emendas apresentadas em Plenário. (PL. nº 3.242-A/97)

PLENÁRIO

05.08.97 Discussão em Turno Único.
Designação do Relator, Dep. José Chaves, para proferir parecer ao projeto e as Emendas de Plenário em substituição à CESP, que solicita o prazo de duas sessões para a apresentação do parecer.
Em consequência o projeto sai da pauta da Ordem do dia.

MESA

06.08.97 Deferido Aviso nº 1002/97, da Presidência da República, encaminhando a MSC 00869 de 1997, solicitando o cancelamento da urgencia constitucional deste projeto.

PLENÁRIO

07.08.97 Apresentação de requerimento pelos deps. Luiz Eduardo, Líder do Governo; Inocêncio Oliveira, Líder do PFL; Geddel Vieira Lima, Líder do Bloco PMDB/PSD/PSL/PRONA; Aécio Neves, Líder do PSDB e Paulo Heslander, Líder do PTB, solicitando, nos termos do art. 155 do RI, URGÊNCIA para este projeto.

PLENÁRIO

12.08.97 Aprovado o requerimento dos Senhores Líderes, apresentado na sessão do dia 07.08.97, solicitando, nos termos do art. 155 do RI, URGÊNCIA para este projeto: SIM-309; NÃO-91; ABST-03; TOTAL-403.

VIDE VERSO

ANDAMENTO

PLENÁRIO

13.08.97 Discussão em Turno Único.
Designação do Relator, Dep. José Chaves, para proferir parecer em substituição à CESP, que solicita prazo para apresentação de seu parecer. A Presidência concede o prazo de 01 sessão.

PLENÁRIO

14.08.97 Discussão em Turno Único.
Designação do Relator, Dep. José Chaves, para proferir parecer em substituição à CESP, que solicita prazo para apresentação de seu parecer. A Presidência concede o prazo de 01 sessão.

PLENÁRIO

19.08.97 Discussão em Turno Único.
Apresentação do requerimento do Dep. Sérgio Miranda, na qualidade de Líder do Bloco PT/PDT/PC do B, solicitando a retirada da pauta da Ordem do Dia deste projeto. Retirado pelo autor.
Designação do Relator, Dep. José Chaves, para proferir parecer ao projeto e as Emendas de Plenário, em substituição à CESP, que conclui pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e das Emendas de Plenário nºs 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25, com substitutivo; pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição das Emendas de Plenário nºs 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26; pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das Emendas de Plenário nºs 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das Emendas de Plenário nºs 13 e 14.
Aprovado o requerimento do Dep. Sérgio Miranda, na qualidade de Líder do Bloco PT/PDT/PC do B, solicitando o adiamento da discussão por uma sessão.

VIDE VERSO

ANDAMENTO

PRONTO PARA A ORDEM DO DIA

19.08.97 É lido e vai a imprimir, tendo parecer do Relator designado pela Mesa em substituição à Comissão Especial, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e das emendas de Nºs 02, 03, 07, 15, 19, 20, 21 e 25, com Substitutivo; pela constitucionalidade, juridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 01, 05, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 22 e 26; pela constitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 04, 06, 16, 17, 23, 24, 27, 28 e 29; e pela inconstitucionalidade, injuridicidade e, no mérito, pela rejeição das emendas de nºs 13 e 14. (PL 3.242-B/97).

PLENÁRIO

20.08.97 Discussão Em Turno Único.
Discussão do projeto pelos Deps. Inácio Arruda, José Lourenço, Ricardo Izar, Arnaldo Madeira, Roberto Brant, Gilney Viana, Feu Rosa, Marconi Perillo, Luiz Carlos Hauly e Yeda Crusius.
Encerrada a discussão.
Apresentação de mais 09 Emendas de Plenário, assim Distribuídas: Emendas 30 e 31 pelo Dep. Zaire Rezende; Emendas 32 e 38 pelo Dep. Colbert Martins; Emenda 33 pelo Dep. Noel de Oliveira; Emenda 34 pelo Dep. Ney Lopes; Emenda 35 pelo Dep. Augusto Viveiros; Emenda 36 pelo Dep. Aldo Arantes; Emenda 37 pelo Dep. José Pinotti e Emenda 39 pelo Dep. Luis Roberto Ponte.
Designação do Relator, Dep. José Chaves, Para proferir parecer as Emendas de Plenário nºs. 30 a 39, em substituição a CESP, que conclui pela aprovação da Emenda nº 34 e rejeição das demais.

Continua no verso...

ANDAMENTO

PLENÁRIO

20.08.97 Continuação da Página anterior.

Encaminhamento da votação pelos Deps. Inácio Arruda, Wigberto Tartuce, Gilney Viana, Ricardo Izar e José Chaves.

Em votação o substitutivo do Relator da CESP, ressalvados os destaques: APROVADO.

Prejudicados: o projeto inicial e as Emendas de Plenário 01 a 29, ressalvados os destaques.

Em votação a Emenda de Plenário nº 34, com parecer favorável: APROVADA.

Em votação as Emendas de Plenário nºs 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38 e 39, com parecer contrário, ressalvados os destaques: REJEITADAS.

Aprovado o requerimento do Dep. Luiz Eduardo, Líder do Governo, e outros, solicitando a votação em Globo dos destaques simples.

Em votação os destaques simples: REJEITADOS.

Em votação a Emenda de Plenário nº 05, objeto de DVS do Dep. Aldo Arantes: REJEITADA.

Em votação a Emenda de Plenário nº 22, objeto de DVS do Dep. Aldo Arantes: REJEITADA.

Verificação de Votação, solicitada pelo Dep. Aldo Arantes, Líder do Bloco PT/PDT/PC do B: SIM-105; NÃO-296; ABST-04; TOTAL-405: REJEITADA.

Em votação a Emenda de Plenário nº 09, objeto de DVS do Dep. Aldo Arantes: REJEITADA.

Em votação a Emenda de Plenário nº 36, objeto de DVS do Dep. Aldo Arantes: REJEITADA.

Retirado o DVS do Dep. Alexandre Cardoso.

Em votação a Redação Final, oferecida pelo Relator, Dep. APROVADA.

Vai ao Senado Federal.

(PL. 3.242-C/97).

MESA

AO SENADO FEDERAL, ATRAVÉS DO OF.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
14/NOV 14 56 036626

Ofício nº 1260 (SF)

Senhor Primeiro-Secretário,

Comunico a Vossa Excelência que, aprovado sem alterações pelo Senado Federal, em revisão, foi encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Presidente da República, para os fins constantes do art. 66 da Constituição Federal, o Projeto de Lei da Câmara nº 36, de 1997 (PL nº 3.242, de 1997, nessa Casa), que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Senado Federal, em 14 de novembro de 1997

Senador Ademir Andrade
no exercício da Primeira Secretaria

ARQUIVE-SE
Em / /
Secretário-Geral da Mesa

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Ubiratan Aguiar
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados

ess/

PRIMEIRA SECRETARIA
Em, 14 / 11 / 1997 Ao Senhor
Secretário-Geral da Mesa.
Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro Secretário

CÂMARA DOS DEPUTADOS

25 NOV 15 36 97 037115

COORDENAÇÃO DE COMUNICAÇÕES
PROTOCOLO GERAL

Ofício nº 367 (SF)

Senhor Primeiro-Secretário,

Encaminho a Vossa Excelência, para os devidos fins, o incluso autógrafo do Projeto de Lei da Câmara nº 36, de 1997 (PL nº 3.242, de 1997, nessa Casa), sancionado pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República, que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".

Senado Federal, em 25 de novembro de 1997

Senador Carlos Patrocínio
Primeiro-Secretário, em exercício

PRIMEIRA SECRETARIA

Em, 26 / 11 / 1997, Ao Senhor
Secretário-Geral da Mesa.

Deputado UBIRATAN AGUIAR
Primeiro Secretário

ARQUIVE-SE
Em 28 / 11 / 97
Secretário - Geral da Mesa

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Ubiratan Aguiar
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados
ess/

Aviso nº 1.595 - SUPAR/C. Civil.

Brasília, 20 de novembro de 1997.

Senhor Primeiro Secretário,

Encaminho a essa Secretaria Mensagem com a qual o Excelentíssimo Senhor Presidente da República restitui dois autógrafos do texto aprovado do Projeto de Lei nº 36, de 1997 (nº 3.242/97 na Câmara dos Deputados), que se converteu na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Atenciosamente,

CLOVIS DE BARROS CARVALHO
Ministro de Estado Chefe da Casa Civil
da Presidência da República

A Sua Excelência o Senhor
Senador RONALDO CUNHA LIMA
Primeiro Secretário do Senado Federal
BRASÍLIA-DF.

SENADO FEDERAL
Subsecretaria de Ata
PLC 36/97 FL 166

Mensagem nº 196, de 1997.

Mensagem nº 1.409

Junte-se ao processado do Projeto de Lei da Câmara nº 36, de 1997.
A publicação
Em 23/11/97

Senhores Membros do Congresso Nacional,

Nos termos do artigo 66 da Constituição Federal, comunico a Vossas Excelências que acabo de sancionar o projeto de lei que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências". Para o arquivo do Congresso Nacional, restituo, nesta oportunidade, dois autógrafos do texto ora convertido na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Brasília, 20 de novembro de 1997.

SENADO FEDERAL
Subsecretaria de Ata
PLC 36/97 FL 167

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 P R E S I D E N T E D A R E P Ú B L I C A
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
Do Sistema de Financiamento Imobiliário

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III
Do financiamento imobiliário

SENADO FEDERAL
Subsecretaria de Ata
PLC 36/97 FL 168

Sanciono
20.11.97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O **Congresso Nacional** decreta:

CAPÍTULO I
Do Sistema de Financiamento Imobiliário

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1° As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2° As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3° Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV
Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1° O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2° Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1° Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2° A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2° do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1° Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2° A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1° As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2° Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3° As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1° As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2° Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1° O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2° Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3° Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II
Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1° No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2° À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1° Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2° O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3° A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4° Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5° Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6° O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7° Decorrido o prazo de que trata o § 1°, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

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 § 7° do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° 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.

§ 4° 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 §§ 2° e 3°, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

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

§ 6° 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.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III
Disposições Gerais e Finais

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....

I - .....

.....

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II - .....

.....

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Senado Federal, em 14 de novembro de 1997

Senador Antonio Carlos Magalhães
Presidente do Senado Federal

ess/.

SENADO FEDERAL
PROTOCOLO LEGISLATIVO
P.L.C. Nº 36/97

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Da finalidade

Art. 1°. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II
Das entidades

Art. 2°. Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as

companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades

Art. 3°. As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III

Do financiamento imobiliário

Art. 4°. As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5°. As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1°. As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2°. As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3°. Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV

Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6°. O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7°. O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1°. O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2°. O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V

Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8°. A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI

Do regime fiduciário

Art. 9°. A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8°, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1°. No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2°. Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3°. A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar,

por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1°. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2°. Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1°. Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2°. A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2° do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1°. Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos

competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2°. A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII

Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1°. As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2°. Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3°. As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1°. As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2°. Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos

dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1°. O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2°. Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3°. Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante,

com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1°. No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2°. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1°. Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2°. O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3°. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por

solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4°. Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5°. Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6°. O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7°. Decorrido o prazo de que trata o § 1°, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

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 § 7° do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1°. 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.

§ 2°. 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.

§ 3°. 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.

§ 4°. 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 §§ 2° e 3°, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

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

§ 6°. 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.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou

controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....

I - .....

.....

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II - .....

.....

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, 27 de agosto de 1997.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEI Nº 9.514/97

PROJETO DE LEI Nº 3.242/97

AUTOR: PODER EXECUTIVO

SANCIONADO EM: 20.11.97

PUBLICADO NO D.O. de 21.11.97, pág. 27182, col. 01

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 I
Do Sistema de Financiamento Imobiliário

Seção I
Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEI Nº 9514/97.

Seção II
Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III
Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV
Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

I - nome da companhia emitente;

II - número de ordem, local e data de emissão;

III - denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV - forma escritural;

V - nome do titular;

VI - valor nominal;

VII - data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII - taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX - cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X - lugar de pagamento;

XI - identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1° O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2° O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V
Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8° A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individuação do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI
Do regime fiduciário

Art. 9° A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8°, submeter-se-á às seguintes condições:

I - a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II - a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III - a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V - a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I - constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II - manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III - destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV - estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V - não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI - só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1° No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2° Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3° A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

GER 3.17 Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1° O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2° Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1° Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2° A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2° do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1° Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2° A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII
Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1° As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2° Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3° As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos,

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

CAPÍTULO II
Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal

Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4° Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5° Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6° O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7° Decorrido o prazo de que trata o § 1°, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

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 § 7° do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1° 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.

§ 2° 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.

§ 3° 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.

§ 4° 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 §§ 2° e 3°, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

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

§ 6° 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.

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.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO III
Disposições Gerais e Finais

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei n° 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3°, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

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. 6°, 7° e 8°, 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.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as

CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEI Nº 9514/97

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

"Art. 167. .....

I - .....

.....

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II - .....

.....

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 20 de novembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO
Pedro Malan

CÂMARA DOS DEPUTADOS

LEI Nº 9.514/97
PROJETO DE LEI Nº 3.242/97
AUTOR: PODER EXECUTIVO
SANCIONADO EM: 20.11.97
PUBLICADO NO D.O. de 24.11.97, pág. 27349, col. 01

RETIFICAÇÃO
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.

(Publicada no DOU de 21 de novembro de 1997, Seção 1)

Na página 27185, 1ª coluna, nas assinaturas, leia-se: Fernando Henrique Cardoso, Pedro Malan e Antonio Kandir.