

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2014

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera o art. 26, § 8º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o art. 26, § 8º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, a fim de exonerar o devedor fiduciante que der seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida da obrigação de pagar o saldo remanescente.

Art. 2º O art. 26, § 8º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. ....

.....

§ 8º O fiduciante pode dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27, o que importará recíproca quitação, exonerando-se o fiduciante da obrigação de pagar o saldo remanescente.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Este projeto de lei tem por objetivo aperfeiçoar o art. 26, § 8º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para assegurar que, na hipótese em que o devedor fiduciante der seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, seja ele exonerado da obrigação de pagar o saldo remanescente.

De acordo com o art. 26, *caput*, da Lei nº 9.514, de 1997, em caso de vencimento e não pagamento da dívida, no todo ou em parte, após a constituição do devedor fiduciante em mora, a propriedade do imóvel se consolida em nome do credor fiduciário, que poderá então promover leilão público para alienação desse bem (art. 27).

Por sua vez, o art. 26, § 8º, dispõe que *“o fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27”*.

Contudo, o aludido dispositivo é omissivo quanto à exoneração do fiduciante da obrigação de pagar o saldo remanescente da dívida quando o montante desta é superior ao valor do *“direito eventual ao imóvel”*.

A fim de destacar tal omissão, identifiquemos dois dispositivos legais que conferem ao devedor o mesmo tratamento quando a propriedade do imóvel objeto da garantia da dívida se consolida em nome do credor.

De acordo com o art. 7º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que *“dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação”*, se na praça pública o imóvel não for arrematado, o juiz adjudicará o imóvel hipotecado ao exequente no prazo de quarenta e oito horas, ficando o executado exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida.

E, no caso da alienação fiduciária de bem imóvel, a Lei nº 9.514, de 1997, prevê a realização de um segundo leilão público, nos quinze dias seguintes, se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel (art. 27, § 1º).

O § 2º do art. 27 determina que, *“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”*.

Já o § 5º do art. 27 dispõe que se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor total da dívida, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação do pagamento da diferença entre o valor dessa e o da arrematação do imóvel.

Como se percebe, nesses casos o legislador buscou mitigar os efeitos da mora em benefício do mutuário ao dispor que, caso o produto da venda não seja suficiente para cobrir o valor da dívida, ficará o mutuário dispensado de pagar o remanescente.

No particular, o mesmo tratamento legal deve ser concedido ao devedor fiduciante que, nos termos do art. 26, § 8º, da Lei nº 9.514, de 1997, der seu eventual direito ao imóvel em pagamento da dívida.

Dessa forma, quando a propriedade do bem se consolidar na pessoa do credor fiduciário e o valor do *“direito eventual ao imóvel”* for inferior ao valor a dívida garantida pela alienação fiduciária, deve o devedor ser dispensado do pagamento do saldo remanescente.

Portanto, conclamamos os nobres pares a apoiar a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em                      de                      de 2014.

Deputado CARLOS BEZERRA