

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 6.525, DE 2013

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

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

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado ROBERTO BRITTO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 6.525/2013 acrescenta um § 9º no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, a lei dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e disciplina a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

O art. 27 da referida lei dispõe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

A proposta é que se explicita que a extinção da dívida na forma dos §§ 4º e 5º acima se aplica apenas às operações de financiamento imobiliário, não se estendendo a outra modalidade de financiamento na qual se adote a alienação fiduciária em garantia. Seria então acrescido o § 9º, com esse conteúdo.

Apenso encontra-se o PL nº 7.484/2014, também de autoria do Deputado Carlos Bezerra, que “altera o art. 26, § 8º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que ‘dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências’”, a fim de exonerar o devedor fiduciante que der seu direito

eventual ao imóvel em pagamento da dívida da obrigação de pagar o saldo remanescente.

Aberto o prazo regimental, foi apresentada nesta Comissão a Emenda nº 1, aditiva à proposição principal, pelo Deputado Paes Landim. A emenda tem conteúdo muito mais amplo do que o projeto de lei.

Em primeiro lugar, intenta alterar os arts. 160 e 176 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), acrescentando parágrafos sobre as notificações por meio dos cartórios.

Na Lei nº 9.514/1997, traz complementações e ajustes nos arts. 8º, 23, 24, 26, 27, 30 e 37-A, que tratam, respectivamente, do conteúdo do Termo de Securitização de Créditos, do registro do contrato de alienação fiduciária de imóvel, do conteúdo desse contrato, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, do leilão para alienação do imóvel, da reintegração na posse do imóvel pelo fiduciário e do pagamento de taxa de ocupação do imóvel pelo fiduciante.

Na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), modifica os arts. 206, 1.345, 1.367, 1.368-B e 1.369, que dispõem, respectivamente, sobre prazos prescricionais, a responsabilidade de quem adquire unidade em condomínio edilício pelos débitos do alienante, a propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis, os direitos gerados pela alienação fiduciária em garantia e o direito de superfície.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Parece-nos bastante consistente a proposta trazida pelo PL nº 6.525/2013.

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

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

Nesse quadro, podem ser e, pelo exposto na Justificação, estão sendo gerados problemas na interpretação das disposições sobre a extinção da dívida e a exoneração do devedor previstas no art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Justifica-se a preocupação de explicitar a aplicação dos §§ 4º e 5º apenas às operações de financiamento imobiliário.

Por outro lado, temos restrições à transformação em lei das propostas constantes na Emenda nº 1/2013, apresentada nesta Comissão.

Entendemos que as medidas previstas na emenda deveriam ter sido propostas pelo Deputado Paes Landim na forma de um projeto de lei, não como proposição acessória ao PL nº 6.525/2013. Não parece aceitável uma emenda aditiva trazer conteúdo que claramente extrapola a agenda temática delineada pela proposição principal.

É certo que a Emenda nº 1/2013, em parte, relaciona-se à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Mas ela vai bem além desse assunto e, dessa forma, seu conteúdo demandaria atenção cuidadosa, mediante processo legislativo específico.

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

Em face do exposto, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.525/2013, e pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.484/2014 e da Emenda nº 1/2013 apresentada nesta Comissão.

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado ROBERTO BRITTO
Relator