

PROJETO DE LEI Nº , DE 2016
(Do Sr. Carlos Bezerra)

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”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, dando nova redação ao § 5º do seu art. 27 e acrescentando novo parágrafo a esse mesmo artigo.

Art. 2º O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27.

.....

§ 5º - A No caso de financiamento de imóvel habitacional, 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.

.....” (NR)

Art. 3º O art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte § 8º:

“Art. 27.

.....

§ 8º As disposições dos §§ 5º e 6º deste artigo não se aplicam às operações de financiamento não-habitacional e às de autofinanciamento realizadas por grupos de consórcio. (NR)”

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Ao ser instituída a alienação fiduciária sobre bens imóveis, cogitava-se sua aplicação restrita ao mercado habitacional, face o alcance social dos financiamentos concedidos nesse mercado. Desse modo, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, concedeu perdão da dívida em relação aos saldos residuais, nos casos em que, por inadimplemento do devedor, seu imóvel fosse levado a leilão e nele não se alcançasse valor igual ou superior ao valor da dívida.

Sucede que o art. 51 da Lei nº 10.931, de 2004, estendeu a aplicação da alienação fiduciária de bens imóveis para garantia das obrigações em geral, sejam habitacionais ou empresariais, admitindo, inclusive, a prestação dessa garantia por terceiros.

Essa permissão legal abre amplas possibilidades de financiamento para o setor produtivo, mas, paradoxalmente, inibe sua expansão.

Com efeito, o art. 27 da Lei 9.514/97 dispõe que, em caso de inadimplemento do devedor-fiduciante, o credor-fiduciário obterá a satisfação do seu crédito com a quantia que vier a ser apurada na venda do imóvel em leilão. Ressalva o § 5º, entretanto, que se não houver lance que alcance o valor da dívida, o devedor ficará exonerado de pagar o eventual saldo devedor

remanescente, tendo o credor-fiduciário que apropriar-se do imóvel e dar seu crédito por satisfeito.

Trata-se de perdão de dívida que, se, por um lado, justifica-se para financiamentos habitacionais, não se justifica para operações de crédito destinadas às atividades empresariais em geral.

A presente proposição visa excluir do benefício do perdão as operações de financiamento não-habitacional em geral e as de autofinanciamento do tipo “consórcio”.

Com efeito, nos empréstimos destinados a atividades empresariais, não se justifica o perdão caso o produto da venda do bem dado em garantia seja inferior ao valor da dívida.

De outra parte, nos grupos de autofinanciamento tipo “consórcio”, a quitação por valor inferior ao da dívida beneficiaria a pessoa do consorciado-devedor, mas causaria irreparável prejuízo a todas as demais pessoas participantes do consórcio, que ocupam posição paritária do ponto de vista social e econômico, pois sobre estas pessoas recairia o prejuízo correspondente ao saldo residual, subvertendo o princípio da função social do contrato, na medida em que repercutiria negativamente sobre toda a comunidade dos participantes do grupo.

Com as limitações que propomos no presente projeto de lei acreditamos que será resgatado o sentido social decorrente do perdão da dívida nos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis.

Sala das Sessões, em de de 2016.

Deputado CARLOS BEZERRA