

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

PROJETO DE LEI Nº 6.525 DE 2013

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.

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se a seguinte redação ao Projeto de Lei:

“O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte § 9º:

“Art. 27.

§ 9º A extinção da dívida e a exoneração do devedor da respectiva obrigação, previstas nos §§ 4º e 5º deste artigo, aplicam-se tão somente às operações de financiamento imobiliário, **destinadas à aquisição, construção ou reforma de imóveis residenciais**, não se estendendo, em hipótese alguma, a qualquer outra modalidade de financiamento na qual se utilize contratualmente da alienação fiduciária em garantia”. (AC)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.”

JUSTIFICAÇÃO

Atualmente, é cada vez mais comum a utilização da alienação fiduciária de bens imóveis como alternativa para garantir créditos, em substituição à hipoteca sobre bens imóveis.

Isso se dá em função da demanda por uma modalidade de garantia menos burocrática, que viabilize a recomposição do capital do credor em prazos compatíveis com a atual dinâmica dos negócios, e, conseqüentemente, reduza os custos da operação, tornando o crédito mais acessível à sociedade.

Nesse sentido, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, preencheu uma importante lacuna existente no sistema de garantias do ordenamento jurídico brasileiro, com a instituição da alienação fiduciária de bem imóvel.

O instituto da alienação fiduciária não é privativo dos bancos ou instituições financeiras, podendo ser livremente utilizado por pessoas físicas ou jurídicas, para garantir qualquer tipo de negócio jurídico.

Destarte, andou bem o legislador quando preocupado em garantir a proteção dos mutuários do Sistema Habitacional, estabeleceu a extinção da dívida por ocasião da realização do leilão do imóvel financiado.

No entanto, tal situação não se justifica em outras modalidades de financiamento e empréstimo, que não podem ter o mesmo tratamento do crédito imobiliário, pois acaba por inviabilizar a concessão de crédito mais barato diante de uma garantia que vem sendo utilizada, mas que em alguns casos, traz prejuízo para credores que ficam impossibilitados de cobrar a totalidade do seu crédito.

Dessa forma, entendemos oportuno o Projeto em questão, porém, na forma do substitutivo apresentado, a fim de deixar claro que se trata de operações de financiamento imobiliário destinadas à aquisição, construção ou reforma de imóveis residenciais.

Com isso, resolve um grande problema enfrentado pelos credores de operações diversas do Sistema Financeiro Imobiliário, que muitas vezes deixam de optar pela garantia de alienação fiduciária para garantia de suas operações, considerando que em eventual inadimplência e excussão da garantia, terão que considerar quitada a dívida por valor muito inferior ao seu crédito.

Nesse sentido, a aprovação do Projeto na forma ora proposta se faz necessária para deixar claro que somente ocorrerá a quitação da dívida nas operações de financiamento imobiliário destinadas à aquisição, construção ou reforma de imóveis residenciais garantindo, com isso, um importante avanço e preocupação social com a sociedade sem estender tal benefício às demais atividades do mercado.

Sendo que, não corrigida tal distorção serão os credores obrigados a optar pela hipoteca, que traz custo muito mais elevado para os consumidores, além de, para sua excussão ser necessária adoção de procedimento judicial, abarrotando as prateleiras do Judiciário.

Ademais, este Projeto, ao deixar claro que somente ocorrerá a quitação da dívida nas operações destinadas à financiamento imobiliário, está em consonância com o disposto no artigo 9º, da Lei nº 13.476/2017, que estabelece que se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal

continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º, do art. 27, da Lei nº 9.514/1997.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres pares em torno da presente proposta.

Sala da Comissão, de abril de 2019.

DEPUTADO VINICIUS CARVALHO