



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.484, 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".

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-6525/2013.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 30 de abril de 2014.

Deputado CARLOS BEZERRA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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 II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA 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 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.

§ 3º [*Revogado pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013*](#)

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 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 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 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 a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

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.

.....

.....

LEI Nº 5.741, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1971

Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

Art. 7º Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 8º É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalidará o contrato hipotecário.

.....

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 1º de dezembro de 1971; 150º da Independência e 83º da República.

EMÍLIO G. MÉDICI
Alfredo Buzaid
José Costa Cavalcanti

FIM DO DOCUMENTO