



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.714, 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".

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 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 11 de março de 2016.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

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. 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 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

CAPÍTULO V

DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

.....

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.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
