



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.525-A, DE 2013 **(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", para fins de disciplinar o tratamento da alienação fiduciária em garantia; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação deste, da Emenda 1/2019, apresentada na Comissão de Desenvolvimento Urbano, e do PL 4714/2016, apensado, com substitutivo, e pela rejeição da Emenda 1/2013, apresentada na Comissão de Desenvolvimento Urbano, e do PL 7484/2014, apensado (relator: DEP. TONINHO WANDSCHEER).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 7484/14 e 4714/16

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Emendas apresentadas (2)
- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

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, 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

A boa lei que introduziu a alienação fiduciária em garantia nos financiamentos imobiliários no Brasil, no final de 1997, trouxe indubitavelmente grandes avanços na economia do setor imobiliário do País, representado por números crescentes de contratos e forte elevação na venda de imóveis a partir da década seguinte.

Entretanto, já passados mais de quinze anos de sua publicação, a despeito dos indiscutíveis avanços e da segurança jurídica que tal legislação trouxe para o mercado imobiliário brasileiro, a lei da alienação fiduciária em garantia faz por exigir um importante aperfeiçoamento.

Referimo-nos à questão da extensão dos efeitos da extinção da dívida, prevista e admitida no § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, que foi feita para outros financiamentos, que não imobiliários, a exemplo da Lei nº 10.931, de 2004.

Pois bem, para melhor fundamentar este projeto de lei recorre-se a um oportuno artigo, intitulado “PAC para modernização das garantias reais”, de autoria do advogado Lúcio Feijó Lopes, que foi publicado em 3 de julho passado no jornal Valor Econômico, em sua seção “Legislação & Tributos”, na página E2, cujo inteiro teor, pedimos vênias para reproduzir a seguir:

“O Brasil necessita urgente de um Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) para modernizar as formas de garantias reais que lastreiam negócios empresariais. Aquelas previstas na legislação brasileira em vigor estão, em geral, deficientes e tratam de maneira desigual os estrangeiros.

Tomando em conta as operações financeiras, comerciais e societárias mais frequentes no mercado brasileiro, sejam domésticas ou internacionais, veremos que dentre as principais garantias reais utilizadas estão a alienação fiduciária de bens móveis ou imóveis, a hipoteca, os penhores (mercantil, agrícola, rural e industrial) e a cessão fiduciária de direitos creditórios. Há outras, mas essas são bastante comuns.

E para que elas existem no nosso sistema legal? Bingo. Para dar segurança jurídica aos negócios que delas necessitam. Sob o ponto de vista prático, as garantias estão disponíveis para que o credor de uma obrigação inadimplida possa executá-las judicial ou extrajudicialmente e, de forma célere e certa, haver a satisfação da obrigação devida.

Há urgência num pacote legislativo para modernizar as garantias reais para negócios empresariais no país

Parece o óbvio, correto? Mas não é o que acontece no Brasil. Aqui, a maior parte das garantias reais disponíveis apresenta lacunas legais a serem urgentemente sanadas.

Para efeitos deste artigo, vejamos apenas a alienação fiduciária em garantia de imóveis. Originalmente criada pela Lei nº 9.514, de 1997, para lastrear financiamentos imobiliários, esta garantia passou, com a Lei nº 10.931, de 2004, a ser largamente utilizada em negociações empresariais em geral, muito por proteger o credor dos efeitos da recuperação judicial e falência do devedor.

Ocorre que, ao estender esta garantia para obrigações em geral, o legislador não cuidou de excetuar para tais casos a regra do artigo 27, parágrafo 5º, da Lei nº 9.514, de 1997, que estabelece que, declarada a inadimplência e executada a garantia, se no segundo leilão, o maior lance oferecido pelo imóvel não for igual ou superior ao valor do saldo devedor da dívida, considerar-se-á ela extinta. Ora, diferentemente do financiamento imobiliário, cuja dívida é atrelada ao bem imóvel financiado, nas operações empresariais isso não acontece. Muitas vezes é feita uma composição de garantias que, conjuntamente, lastreiam o total do débito.

Imaginemos o caso de uma empresa que toma um empréstimo bancário e, em garantia, constitui 30% do valor da dívida com direitos creditórios (cedidos fiduciariamente), 20% em equipamentos industriais (alienados fiduciariamente) e 50% em imóvel (alienado fiduciariamente). Se ocorrer uma inadimplência e o credor optar por executar primeiro a alienação fiduciária do imóvel (que representa apenas 50% do débito), pela regra do artigo 27, parágrafo 5º, o

devedor poderá ver sua dívida declarada extinta indevidamente. Teríamos, nesta situação, o enriquecimento ilícito do devedor.

Para negócios diversos ao financiamento imobiliário, deve ser permitido ao credor executar cumulativamente as demais garantias. Há, portanto, imediata necessidade de aperfeiçoar esta falha legislativa.

Ainda sobre alienação fiduciária de imóveis, verifica-se também que a lei distingue de forma desigual credores brasileiros dos estrangeiros. Como na garantia de alienação fiduciária há a transferência da propriedade do imóvel, ainda que resolúvel, em se tratando de imóveis rurais, esta garantia fica submetida à Lei 5.709, de 1971, ao Decreto nº 74.965, de 1974, e ao Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ, de 2010.

Ocorre que o Parecer CGU/AGU impôs rígidas restrições à aquisição de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros e empresas brasileiras controladas por estrangeiros. Estas restrições têm impacto direto sobre o instituto da alienação fiduciária. Já que, na hipótese de inadimplência do devedor fiduciante, e sendo o credor estrangeiro, o cartório de registro de imóveis, notificado do fato, não poderá efetuar a consolidação da propriedade em nome do estrangeiro. Se o credor fosse brasileiro, poderia.

Para contornar estas limitações, bastaria uma alteração legislativa para determinar que, para o caso de alienação fiduciária em garantia de imóvel rural em favor de credor estrangeiro, ao consolidar a propriedade em seu benefício, o mesmo teria um prazo específico (e.g. até 90 dias) para leiloá-lo a terceiro, que seja brasileiro. Desta forma, a lei passaria a dar tratamento paritário a brasileiros e estrangeiros.

Este artigo teria ainda inúmeros outros pontos a discutir. Seja sobre restrições a garantias reais em áreas de fronteira, hoje proibidas para estrangeiros, mas que, com a solução sugerida acima, seria plenamente viável. Ou sobre os penhores, que carecem de melhor proteção contra recuperação judicial e falência do devedor.

O fato é que há urgência num pacote legislativo para modernizar as garantias reais para negócios empresariais no país. Por certo, viabilizariam mais investimentos nacionais e internacionais, tão necessários e desejados por todos nós”.

Isto posto e diante da importância que a modernização da legislação da alienação fiduciária em garantia pode representar para a economia

nacional, esperamos contar com o indispensável apoio de nossos Pares para a breve aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 8 de outubro de 2013.

Deputado CARLOS BEZERRA

<p align="center">LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p>
--

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 I

DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

.....

.....

LEI Nº 5.709, DE 7 DE OUTUBRO DE 1971

Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e dá outras providências.

O PRESIDENTE DE REPÚBLICA,

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

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta lei.

§ 1º Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.572, de 30/9/1978)

Art. 2º (Revogado pela Lei nº 6.815, de 19/8/1980)

.....

.....

DECRETO Nº 74.965, DE 26 DE NOVEMBRO DE 1974

Regulamenta a Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição, e tendo em vista o disposto no artigo 19, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971,

DECRETA:

Art. 1º. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista neste regulamento.

§ 1º Fica também sujeita ao regime estabelecido por este regulamento a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas neste regulamento não se aplicam aos casos de transmissão causa mortis.

Art. 2º. A pessoa estrangeira, física ou jurídica, só poderá adquirir imóvel situado em área considerada indisponível à segurança nacional mediante assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

.....

.....

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.

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 convalescerá 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

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.

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.

Sucedee 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.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

EMENDA ADITIVA Nº 1/2013

Inclua onde couber os seguintes artigos ao Projeto de Lei nº 6.525 de 2013:

Art. O art. 160 e o art. 176 da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 160.

“§ 3º Incumbe ao escrevente ler para o notificando o conteúdo da notificação, entregar-lhe a contrafé, portar por fé se este a recebeu ou a recusou e obter sua assinatura ou certificar que o notificando não a apôs na notificação.

§ 4º Quando, por três vezes, o escrevente houver procurado o notificando em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo requerente sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar a qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, porteiro ou zelador, de que, no dia imediato, voltará a fim de efetuar a notificação, na hora que designar, e, no dia e na hora designados, independentemente de novo requerimento, comparecerá ao local a fim de realizar a diligência.

§ 5º Se o notificando não estiver presente, o escrevente procurará informar-se das razões da ausência, ou então, se houver suspeita de ocultação, dará por efetivada a notificação e deixará contrafé com pessoa da família ou com qualquer vizinho, porteiro ou zelador, conforme o caso, consignando na certidão o nome do receptor da contrafé.

§ 6º Efetivada a notificação com hora certa, o titular do Serviço de Registro de Títulos e Documentos enviará ao notificando carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhe ciência da ocorrência.

§ 7º Nas cidades contíguas de fácil comunicação e nas que se situem na mesma região metropolitana, o escrevente poderá efetuar, em qualquer delas, notificações, intimações e quaisquer outros atos a que esteja legalmente habilitado.

§ 8º As diligências atribuíveis aos oficiais e escreventes dos Serviços dos Registros de Imóveis serão promovidas de acordo com as disposições deste artigo e parágrafos.

§ 9º Aos procedimentos referidos nos parágrafos anteriores aplicam-se subsidiariamente as disposições do Código de Processo Civil relacionados aos atos de intimação e notificação.

“Art. 176.

§ 9º Nas hipóteses de direito de superfície, inclusive constituído por cisão, os direitos reais de gozo ou de garantia e, bem assim, os atos de indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, ou sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, consignada, no respectivo assentamento, a incomunicabilidade entre os direitos e obrigações vinculados a cada um desses bens e identificadas as dívidas e obrigações pelas quais responde cada um desses patrimônios.”

Art. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 8º

“§ 2º A securitização de créditos, em geral, garantidos por direitos reais vinculados a imóveis poderá ser realizada de acordo com os critérios estabelecidos por esta lei.”

Art. 23.

§ 1º

“§ 2º O contrato de alienação fiduciária da propriedade superveniente de bem imóvel é passível de registro em data contemporânea à da sua celebração, por força do art. 167, I, nº 29, da Lei nº 6.015/1973.”

“Art. 24.

“Parágrafo único. No caso do inciso VI do caput deste artigo, caso o valor convencionado pelas partes seja inferior àquele atribuído pelo órgão municipal competente para efeito do imposto de transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, decorrente da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este será o valor mínimo para oferta do imóvel no primeiro leilão.”

“Art. 26.

“§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, seu representante legal ou procurador se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial do Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá 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, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.”

“Art. 27.

“§ 5º No caso de operações de crédito garantidas por propriedade fiduciária de imóvel habitacional nas quais o valor adotado para efeito do primeiro leilão não exceda a quinhentos salários mínimos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º.”

“§ 6º - A As disposições dos parágrafos quinto e sexto deste artigo não se aplicam às operações de crédito, em geral, não destinadas a fins habitacionais, e às de auto-financiamento realizadas por grupos de consórcio, de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, hipóteses em que o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente caso no procedimento de venda do bem não haja oferta de quantia suficiente para pagamento

integral da dívida garantida, seus encargos e despesas de cobrança.”

“§ 8º Incumbe ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor o pagamento dos foros, pensões, impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel a partir da data em que for imitado na posse até a data em que, eventualmente, esta vier a ser transferida ao fiduciário, se consolidada a propriedade (art. 30).”

“Art. 30.

“Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário contratadas com entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema de Financeiro Imobiliário, uma vez averbada a consolidação da propriedade nos termos dos §§ 7º e 8º do art. 26, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, de que tratam o art. 27 e seus parágrafos, resolver-se-ão em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.”

“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computável e exigível desde a data da consolidação da propriedade até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.”

Art.. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 206.

§ 1º

“VI – a pretensão do condomínio contra o condômino para haver as cotas de rateio de despesas condominiais, ordinárias ou extraordinárias.”

“Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em face do condomínio, relativos às despesas ordinárias e extraordinárias de conservação, manutenção e reforma do edifício, inclusive multas e juros moratórios.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto neste artigo, excluem-se os débitos referentes a consumo de força e luz, telefone, gás, lavanderia, restaurante, água, esgoto e de outras obrigações de natureza pessoal não relacionadas à manutenção e conservação do edifício.

“Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia, incidente sobre bens móveis ou imóveis, sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena, de que trata o art. 1.231 do Código Civil.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia confere ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor direito real de aquisição sobre o bem gravado e sujeita-o ao pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, das taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, sobre ele incidentes.

Parágrafo único. Se o credor fiduciário vier a ser se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passará a responder pelos encargos de que trata este artigo, a eles se sujeitando a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.”

“Art. 1.369.

“§ 2º O conjunto de direitos e obrigações vinculado à construção ou à plantação e, bem assim, aquele correspondente aos direitos e obrigações vinculado ao solo, instituídos nos termos deste Código ou da Lei nº

10.257, de 10 de julho de 2001, constituem patrimônios autônomos, que não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio próprio do concessionário ou do concedente, e só respondem por dívidas e obrigações vinculadas ao negócio relacionado à respectiva edificação ou à construção, no primeiro caso, ou ao solo, no segundo, a eles se aplicando o inciso IX do art. 119 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.”

JUSTIFICAÇÃO

No final da década de 1990 foram introduzidas profundas inovações no sistema de garantias reais do direito brasileiro, fundamentalmente com base no conceito da fidúcia e da separação patrimonial, entre as quais se destacam a alienação fiduciária de bens imóveis, a afetação patrimonial das incorporações imobiliárias e o direito de superfície.

As normas legais assim instituídas vieram a ser aplicadas somente a partir do início dos anos 2000, mas recentemente os efeitos de sua repercussão na prática vêm recomendando aperfeiçoamentos, visando melhor explicitar suas funções, simplificar e desburocratizar sua implementação, suprir lacunas que se mostraram quando de sua aplicação prática.

Em relação aos instrumentos criados pela Lei nº 9.514/1997 para criação e expansão do mercado de créditos imobiliários, algumas importantes alterações são necessárias para afastar dúvidas e incertezas e visando a segurança jurídica na sua aplicação.

No que tange à securitização de créditos imobiliários, aspecto especialmente relevante para efeito de segurança jurídica do mercado é a efetiva existência de vínculo do crédito securitizado a um direito real imobiliário, que constitua lastro efetivo de conversão do bem em dinheiro para efeito de resgate do investimento. A presente proposição visa suprir essa lacuna, ao preconizar a inserção de um § 2º ao art. 8º da Lei nº 9.514/1997, pelo qual fique claro que o conceito de *crédito imobiliário* abrange todo e qualquer crédito que tenha vínculo real com imóveis.

Em relação ao contrato de alienação fiduciária de bens imóveis, alguns aperfeiçoamentos são necessários visando assegurar o equilíbrio da relação jurídica, adequar o contrato à abrangência que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/2004 e conferir maior eficácia à excussão da garantia.

Aspecto relevante refere-se à possibilidade de constituição de garantias reais sobre a propriedade superveniente de bem imóvel, de que tratam o § 1º do art. 1.420 e o § 3º do art. 1.361, o primeiro referente às garantias reais em geral e o segundo referente especificamente à alienação fiduciária de propriedade superveniente.

O fato de o § 3º do art. 1.361 integrar o capítulo do Código Civil que regula a propriedade fiduciária de coisa móvel infungível não restringe a aplicação das normas codificadas a essa espécie de bem; antes, as normas do Código Civil sobre a matéria aplicam-se a todas as espécies de propriedade fiduciária em garantia, sejam as relativas a bens móveis corpóreos ou incorpóreos ou a bens imóveis, por força do art. 1.368A do Código Civil, segundo o qual as diversas espécies de propriedade fiduciária sujeitam-se aos seus regimes jurídicos próprios, mas aplicam-se as normas gerais do Código Civil “naquilo que não for incompatível com a legislação especial.”

De acordo com o art. 167, I, nº 29, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), são registráveis não somente a venda pura, como, também, a venda condicional; sendo a alienação fiduciária legalmente qualificada como venda condicional (Lei nº 9.514/1997, art. 22), seu título constitutivo é admitido a registro tão logo celebrado o contrato, muito embora a eficácia da garantia somente se verifique no futuro, quando do implemento da condição, isto é, quando do pagamento da dívida garantida e do consequente cancelamento da propriedade fiduciária existente ao tempo da contratação da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

Embora não produza efeito enquanto não realizada a condição (pagamento da dívida e cancelamento do registro da propriedade fiduciária anterior), o registro do contrato de alienação fiduciária de propriedade superveniente tem efeito assecuratório do direito subordinado a condição, de modo que, uma vez implementada a condição, a qualidade do crédito garantido pela propriedade fiduciária é aquela verificada na data do contrato, ressalvado que, tratando-se de crédito garantido por direito real, a validade deste perante terceiros é determinada pela data do registro.

Para explicitar essa particularidade, propõe-se a inclusão de um novo parágrafo ao art. 23, que trata do registro, para explicitar que o contrato de alienação fiduciária da propriedade superveniente será efetivada por força do disposto no art. 167, I, 29, da Lei de Registros Públicos.

Alteração relevante diz respeito ao requisito estabelecido pelo art. 24 da Lei nº 9.514/1997, qual seja, “a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão”, sendo esse, naturalmente, o valor de mercado do imóvel.

Nas operações de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de garantia fiduciária, tem sido adotada no mercado a indicação do valor da compra e venda, com atualização monetária. Sucede que, no prolongado prazo dos financiamentos, pode ocorrer defasagem entre o valor indicado no contrato e o valor real de mercado, sobretudo em época de grande valorização imobiliária, como se constata nos últimos anos. Nesses casos, logo no primeiro leilão o imóvel pode vir a ser ofertado e arrematado por valor muito inferior ao de mercado, com injustificável prejuízo para as partes, notadamente para o devedor fiduciante caso não haja saldo positivo.

Para afastar esse risco, propõe-se a inclusão de um parágrafo ao referido art. 24, para o efeito de ser tomado como referencial a avaliação realizada pela Prefeitura para cálculo do ITBI devido para efeito de consolidação da propriedade no credor, tendo em vista que essa avaliação ocorre cerca de 30 dias antes do leilão e, portanto, é o valor mais próximo da realidade do mercado e que prevalecerá se se constatar que é superior ao valor atribuído no contrato pelas partes.

Esse valor goza de alto grau de confiabilidade, pois, como se sabe, as Prefeituras avaliam os imóveis para efeito de cobrança do ITBI com o rigor necessário a aproximá-lo o mais possível do valor real de mercado, visando favorecer a arrecadação, até porque esse imposto constitui uma das principais fontes de recursos das municipalidades. Trata-se, assim, de valor que atende equitativamente o interesse das partes, na medida em que a quantia arrecadada pode ser suficiente para satisfazer o crédito e, ainda, propiciar saldo em favor do devedor.

Importa, também, adequar às normas do Código de Processo Civil a disposição da Lei nº 9.514/1997 relativa à publicação de editais de notificação do devedor fiduciante, abrindo prazo para purgação de mora nos financiamentos contratados com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Na redação atual do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, admite-se a notificação por edital caso o devedor fiduciante, seu representante legal ou procurador se encontre em outro local, incerto e não sabido.

A redação ora proposta acrescenta a situação de inacessibilidade do local onde se encontrar o notificando, tal como preconiza o art. 231, II, do Código de Processo Civil, reproduzida no art. 256, II, do Projeto de Código de Processo Civil, que integra a primeira parte desse Código aprovada por esta Casa na sessão de 6 de novembro corrente.

Ainda em relação ao procedimento de notificação do devedor fiduciante, importa notar que, apesar de a Lei nº 9.514/1997 ter atribuído relevante papel aos oficiais/serventuários do Registro de Imóveis e do Registro de Títulos e Documentos, em razão da criação de novas modalidades de registros, averbações e procedimentos de notificação e intimação, as normas sobre os procedimentos de notificação contidas na Lei nº 6.015/1973 não sofreram alteração, permanecendo em vigor aquelas que haviam sido formuladas no início da década de 1970 e não atendem adequadamente às inovações introduzidas no direito positivo nos últimos anos.

Para suprir essa lacuna, propõe-se atualizar as normas procedimentais relativas à efetivação das notificações legalmente atribuídas aos oficiais e escreventes dos Registro de Títulos e Documentos e dos Registros de Imóveis, mediante simples adaptação dos procedimentos atribuídos aos oficiais de justiça constantes do Código de Processo Civil, art. 231, II.

Aspecto de extraordinária importância refere-se aos efeitos do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, pelo qual, em caso de inadimplemento que resulte em leilão do imóvel, ficará o devedor exonerado da obrigação de pagar o saldo remanescente caso no leilão não se alcance o valor da dívida, encargos e despesas do leilão. A norma é adequada para financiamentos de natureza social, nos quais o mutuário necessita de subsídios, diretos ou indiretos, para aquisição de moradia. Entretanto, é absolutamente incompatível com a estrutura e função dos financiamentos usuais do mercado financeiro, sejam os financiamentos habitacionais para adquirentes não enquadrados entre os de menor renda, sejam para operações de auto-financiamento denominadas “consórcio”, sejam os financiamentos destinados a atividades empresariais, tipicamente destinadas a lucro.

Trata-se de aspecto que reclama urgente aperfeiçoamento, sobretudo após a promulgação da Lei nº 10.931, de 2004, que em seu art. 51 estendeu a aplicação da garantia fiduciária para quaisquer obrigações, abrangendo as operações de crédito empresarial, em geral, admitindo, inclusive, a prestação dessa garantia por terceiros.

Para esses financiamentos, e outros não caracterizados como de interesse social, a regra geral é o reembolso integral do valor financiado, dispondo o Código Civil, aliás, ao regular a alienação fiduciária em garantia, que “quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante” (art. 1.366).

Dada essa realidade, propõe-se seja suprida essa lacuna mediante inserção de dois parágrafos ao art. 26, o primeiro limitando a exoneração do pagamento do saldo remanescente em favor dos tomadores de financiamento de valor não excedente a 500 salários mínimos e o segundo dispondo que tal exoneração não se aplica aos financiamentos não destinados a fins habitacionais e às operações de auto-financiamento denominadas “consórcio”, já excluídas desse benefício pelo § 6º do art. 14 da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, que regula as operações de “consórcio”. Por essa forma, preserva-se o equilíbrio da relação obrigacional.

A redação do § 8º do art. 27 refere-se ao “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”, expressão que, a par de imprópria, no contexto, pode dar causa a controvérsias, pois, na verdade, nos termos do parágrafo único do art. 23 da mesma Lei nº 9.514/1997 a posse direta é deferida ao fiduciante desde a data do registro do contrato de alienação fiduciária. Propõe-se nova redação a esse parágrafo, para suprimir essa impropriedade e para incluir, entre as obrigações do fiduciante, a de pagamento do foro, devido em relação aos imóveis objeto de enfiteuse.

O art. 30 também deve ser objeto de aperfeiçoamento para explicitar que, depois que estiver caracterizado o inadimplemento do fiduciante, nos termos da certidão do oficial do Registro de Imóveis, e, em consequência, a propriedade plena já estiver registrada em nome do fiduciário, as ações judiciais que versarem sobre controvérsias relacionadas às estipulações contratuais serão resolvidas em perdas e danos. A proposição, no nosso entender, não deve ser aplicada generalizadamente, mas deve ser aplicada restritivamente às entidades integrantes do SFI e do SFH tendo em vista sua capacidade patrimonial para assumir tal responsabilidade.

A nova redação proposta para o art. 37-A da Lei nº 9.514/1997 visa adequá-lo ao entendimento já firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual o termo inicial da exigibilidade da taxa de ocupação do imóvel é a data da consolidação da propriedade no patrimônio do fiduciário, pois a partir

dessa data a propriedade plena é atribuída ao fiduciário, considerada injusta a posse do fiduciante, razão pela qual é devida a taxa de ocupação.

São igualmente necessárias adaptações a disposições do Código Civil relativas à propriedade fiduciária em garantia e ao direito de superfície, de modo a explicitar seus efeitos.

Em relação à tipificação da propriedade fiduciária em garantia, suas normas gerais encontram-se dispostas no Código Civil de 2002, que, naturalmente, a submete às disposições gerais do regime jurídico geral das garantias, ao dispor no art. 1.367 que a essa espécie de propriedade aplicam-se os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 desse mesmo Código.

E efetivamente, ao contratar a alienação fiduciária em garantia, o proprietário do bem o transmite ao credor apenas com função de garantia, continuando a exercer todos os direitos econômicos sobre o bem, agindo como verdadeiro proprietário pleno. Sucede que há diversas leis especiais sobre a matéria, e essa dispersão de textos legislativos pode dar causa a equivocada interpretação que equipara esse direito real de garantia ao direito real de propriedade plena de que trata o art. 1.228 do Código Civil, daí resultando a também equivocada identificação do proprietário fiduciário como um verdadeiro proprietário, e não um titular de direito real limitado, de garantia, que, nessa posição contratual, é impedido de fazer qualquer uso do bem.

Com efeito, apesar de essa garantia ser denominada “propriedade fiduciária”, trata-se apenas de um gravame que incide sobre o bem. Como garantia, o credor tem apenas o direito de promover a venda do bem para, com o produto da venda, obter a satisfação do seu crédito, não lhe sendo permitido apropriar-se do bem, salvo nas hipóteses da regra geral do art. 685-A do Código de Processo Civil, que trata da adjudicação do bem penhorado pelo credor exequente.

De outra parte, a despeito de a doutrina reconhecer a natureza jurídica do direito do devedor fiduciante, qualificando-o como um direito real de aquisição, é recomendável, em atenção ao princípio do *numerus clausus*, seja ele assim tipificado no Código Civil, de modo a afastar quaisquer dúvidas ou incertezas quanto aos atributos desse direito, em benefício não só do devedor fiduciante, mas, também, dos seus cessionários e sucessores.

Assim, propõe-se nova redação ao seu art. 1.367, para consignar de maneira explícita a distinção entre a propriedade plena e a propriedade

fiduciária em garantia, a inclusão de um novo artigo, de nº 1.368-B, para qualificar o direito do fiduciante como direito real de aquisição sobre o bem objeto da garantia, com as prerrogativas e obrigações inerentes à natureza desse direito e à posse qualificada atribuída ao fiduciante, e de um parágrafo único, para explicitar que o credor fiduciário tornar-se-á responsável pelos impostos, taxas e demais encargos sobre o objeto da garantia caso venha a adjudicá-lo ou dele se tornar proprietário, por qualquer forma, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

No que tange ao direito de superfície, introduzido no direito positivo brasileiro pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e também pelos arts. 1.369 e seguintes do Código Civil de 2002, é necessário definir com clareza os efeitos da sua constituição, notadamente a segregação patrimonial entre a propriedade do solo e a propriedade da construção ou da plantação.

Com efeito, o conjunto de direitos e obrigações relacionado ao solo e aquele outro correspondente à construção ou à plantação constituem, cada um, um patrimônio distinto. São incomunicáveis e cada um deles tem vida autônoma, de modo que o titular do solo pode aliená-lo ou gravá-lo independentemente da construção ou da plantação, sem que estas sejam atingidas de maneira alguma pela alienação ou pelo gravame do solo, enquanto durar a concessão; por suas dívidas só responde o solo. Do mesmo modo, o concessionário pode tomar empréstimos e gravar a construção ou a plantação separadamente do solo, e esse gravame perdurará enquanto durar a concessão e não alcança o solo; pelas dívidas do concessionário, ou superficiário, somente responde a construção ou a plantação, e não contaminam o solo, dada a incomunicabilidade desses direitos.

Considerando que a concessão da superfície dá origem à criação de dois direitos de propriedade, caracterizado como propriedade resolúvel aquele relacionado à construção ou à plantação, e que o título de constituição é obrigatoriamente registrado no Registro de Imóveis, torna-se necessário acrescentar ao art. 176 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) um parágrafo fique explicitado que, embora constantes na mesma matrícula, esses direitos de propriedade devem ser registrados separadamente com a indicação da sua incomunicabilidade e com a identificação das dívidas e obrigações pelas quais responde cada um desses patrimônios separados.

A proposição visa dar consequência prática à interpretação do art. 1.369 do Código Civil já consagrada na III e na IV Jornadas de Direito Civil, promovidas pelo Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal,

dispondo o Enunciado nº 249 que “A propriedade superficiária pode ser autonomamente objeto de direitos reais de gozo e garantia, cujo prazo não exceda a duração da concessão da superfície, não se lhe aplicando o art. 1.474”, e o Enunciado nº 321 que “Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel.”

Sala das Comissões, 18 de novembro de 2013.

Deputado **PAES LANDIM**

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 1/2019

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,

consequentemente, 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, 2 de abril de 2019.

DEPUTADO VINICIUS CARVALHO

PARECER DO RELATOR

I – RELATÓRIO

O PL 6.525/2013, de autoria do Deputado Carlos Bezerra (PMDB/MT), altera a Lei n.º 9.514, de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

A proposição visa a disciplinar o tratamento da alienação fiduciária em garantia para assegurar que **a extinção da dívida e a exoneração do devedor da respectiva obrigação, aplicam-se tão somente às operações de financiamento imobiliário**, não se estendendo, em hipótese alguma, a qualquer outra modalidade de financiamento na qual se utilize contratualmente da alienação fiduciária em garantia.

Encontram-se apensados os Projetos de Lei nº PL 7.484/2014 e nº 4.714/2016, todos de autoria do Deputado Carlos Bezerra.

O PL 7.484, de 2014, pretende permitir que o fiduciante possa dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, exonerando-o, por conseguinte, da obrigação de pagar o saldo remanescente, importando o ato em recíproca quitação. A atual redação do dispositivo que trata a matéria prevê 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” (vide § 8º do art. 26 da Lei 9.514, de 1997), não importando o ato em quitação recíproca.

Segundo a Justificação, o PL 7.484, de 2014, pretende conferir ao devedor fiduciante o mesmo tratamento legal conferido ao mutuário, que, pretendendo mitigar os efeitos da mora em benefício do mutuário, o dispensa de pagar o saldo remanescente caso o produto da venda não seja suficiente para cobrir o valor da dívida.

Já o PL 4.714, de 2016, limita a que o “perdão da dívida” seja operado exclusivamente no caso de financiamento de imóvel habitacional, não se aplicando às operações de financiamento não-habitacional e às de autofinanciamento realizadas por grupos de consórcio. O perdão aqui referido trata-se de considerar extinta a dívida se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for “igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais” (vide § 2º do art. 27 da Lei 9.514, de 1997).

A atual redação não limita a extinção da dívida aos casos de financiamento de imóveis habitacionais, o que, na prática, tem alcançado a alienação fiduciária em outras modalidades de crédito ao consumidor, quando, em verdade, por previsão do art. 1.361 do Código Civil, as operações de crédito não habitacionais devem submeter-se à regra geral de liquidação, sendo, neste caso, responsabilidade do devedor por dívida remanescente caso a alienação do imóvel, dado em garantia, não baste para o pagamento da dívida garantida.

Ao Projeto, foi apresentada, nesta Comissão, uma Emenda, de autoria do Deputado Paes Landim, que, em suma, altera:

- os arts. 8º, 23, 24, 26, 27, 30 e 37-A da Lei nº 9.514/1997, para tratar 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;

- os arts. 160 e 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), relativamente às notificações realizadas por meio dos cartórios; e

- os arts. 206, 1.345, 1.367, 1.368-B e 1.369 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (o Código Civil), tendo em vista tratar dos prazos prescricionais, da responsabilidade de quem adquire unidade em condomínio edilício pelos débitos do alienante, da propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis, dos direitos gerados pela alienação fiduciária em garantia e do direito de superfície.

Sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, a Mesa Diretora distribuiu a presente proposição às Comissões de Desenvolvimento Urbano; Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD).

Nesta Comissão de Desenvolvimento Urbano compete manifestar-se sobre “habitação e sistema financeiro da habitação”, como prevê a alínea “a” do inciso VII, do art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

É importante deixar registrado que, anteriormente, foi apresentado Parecer do Relator, Dep. Carlos Marun, pela aprovação deste, e pela rejeição da Emenda 1/2013 da CDU, e do PL Nº 7.484/2014, apensado, na forma de Substitutivo, que, no entanto, não foi submetido à votação antes de seu afastamento para assumir cargo no Poder Executivo.

Finda a legislatura, a proposição foi arquivada, e, posteriormente desarquivada, a requerimento do Autor, razão, porque, aberto novo prazo, que se encerrou no dia 1º de abril passado, não foram apresentadas Emendas nesta Comissão.

Para elaboração do presente Parecer, considerou-se o Projeto de Lei principal e os apensados, a Emenda apresentada na Comissão na legislatura anterior, e os Pareceres anteriormente apresentados, ademais de contribuições recebidas por técnicos da área.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Tanto o **PL 6.525, de 2013**, como o **PL 4.714, de 2016**, apensado, têm, em suma, o mesmo objetivo: que a previsão de extinção da dívida, com quitação

recíproca, seja aplicável somente nos casos em que a alienação fiduciária de imóveis seja de imóveis habitacionais.

Nos termos do art. 22 da Lei 9.514, de 1997, “a alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Como, nos termos do § 1º do mesmo art. 22, a alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa de entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), e, nos termos do art. 51 da Lei 10.931, de 2004, a alienação fiduciária de coisa imóvel pode servir para garantia das obrigações em geral, há grande confusão sobre a exoneração do devedor fiduciante em relação ao pagamento do saldo remanescente de sua dívida, caso não se apure, no segundo leilão, valor suficiente para amortizá-la.

Pesquisando sobre o tema, tem-se que há decisão do STJ de que é inaplicável a quitação recíproca prevista na Lei nº 9.514, de 1997 (§ 5º do art. 27) quando o crédito não se relacionar ao sistema imobiliário habitacional.

Em mais detalhes, tem-se que se determinado imóvel for dado em garantia em alienação fiduciária que tenha como objeto uma dívida que não seja em relação a este (financiamento habitacional) não se pode operar a quitação recíproca, com o “perdão da dívida”, devendo, assim, o devedor quitar os demais valores apurados.

Tanto é esta a regra geral, que o Código Civil, em seu art. 1.336, prevê que “quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante”.

Com tais considerações, propõe-se Substitutivo para que o vigente texto do § 5º do art. 27 seja alocado para o art. 26-A (que trata das operações de financiamento habitacional) e que no art. 27 seja aplicada a regra geral de alienações fiduciárias, ou seja, de que o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, mediante ação de execução, caso, no procedimento de venda do bem, não haja oferta de quantia suficiente para pagamento integral da dívida garantida, seus encargos e despesas de cobrança.

Com tal solução, tem-se que um dispositivo que esclareça a não aplicação da quitação recíproca às operações de financiamento não habitacionais e às de financiamento realizadas por grupo de consórcios ficaria redundante. Inclusive porque, esta última, em relação aos consorciados, já é tratada no § 6º do art. 14 da

Lei nº 11.795, de 2008, que prevê que “o *oferecedor de garantia por meio de alienação fiduciária de imóvel* ficará responsável pelo pagamento integral das obrigações pecuniárias estabelecidas no contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, inclusive da parte que remanescer após a execução dessa garantia”.

Sobre o **PL 7.484, de 2014**, apensado, tem-se que, seguindo a mesma linha de raciocínio já traçada até aqui, o fato de o fiduciante (devedor) ter a possibilidade de dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, sem a anuência do fiduciário - hoje prevista, não deve importar em recíproca quitação capaz de exonerá-lo da obrigação de pagar o saldo remanescente de sua dívida.

Isso porque, como já dito, as alienações fiduciárias de bens imóveis não são privativas das entidades que operam no SFI, e nem se prestam somente às operações de financiamento habitacional, ademais de a exigência da anuência do fiduciário (credor) revelar-se muito mais uma medida que beneficia os próprios consumidores, já que a instituição financeira avaliará o contrato, o que resulta, hoje, em maior segurança às relações negociais.

Sobre a **Emenda nº 01, de 2013**, apresentada nesta Comissão, tem-se como louváveis as previsões contidas e suas Justificações, que incluem alterações na lei de registros públicos prevendo, inclusive, condições para o registro do contrato de alienação fiduciária; alterações no Código Civil, incluindo responsabilidade do fiduciante, seu cessionário ou sucessor do direito real ao pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, das taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, sobre ele incidentes; entre outras previsões.

No entanto, por entender ser matéria que escapa à competência desta CDU, deixo de apreciá-la, opinando por sua rejeição nesta Comissão.

Sobre o **Substitutivo apresentado anteriormente**, verifica-se que há previsões já atendidas em normas editadas posteriormente, mas que, em suma, e limitando-se à temática desta CDU, tem conclusão muito próxima à apresentada neste Parecer.

Sobre a **Emenda nº 01, de 2019**, de autoria do Deputado Vinicius Carvalho, apresentada nesta Comissão, tem-se que a pretensão é deixar claro que somente ocorrerá a quitação da dívida nas operações de financiamento imobiliário destinadas à aquisição, construção ou reforma de imóveis residenciais, visando, ao fim, que tal efeito não se estenda às demais atividades do mercado que se utilizam da alienação fiduciária.

Assim, é certo que o mérito da referida Emenda é exatamente o mesmo da constante no texto Substitutivo, que ora apresento: perdão da dívida somente para financiamentos habitacionais.

Na legislação vigente a regra é a extinção da dívida se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida e encargos (§ 5º do Art. 27 em vigor). Com o Substitutivo que anexo ao presente, tem-se que a extinção da dívida só existirá para os casos do art. 26-A: operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Não poderia deixar de registrar que, dada a temática desta proposição, é importante acrescentar, desde já nesta que, diferentemente da previsão expressa em relação à alienação fiduciária de bens móveis, não há, em relação aos bens imóveis, previsão de que a penhora e outras constrições decretadas sobre o direito aquisitivo do devedor fiduciante, não atingem a propriedade fiduciária do bem objeto da garantia e não impede o exercício dos direitos do credor fiduciário de, em caso de inadimplemento do devedor fiduciante, obter a consolidação da propriedade e promover a venda do bem para realizar a garantia.

Como a Lei 9.514/1997 não trata da questão em relação aos bens imóveis, tem-se que tal falta de definição legal importa em interrupção da execução extrajudicial do crédito fiduciário e dá causa a prolongadas diligências judiciais para que o juízo competente esclareça os limites da constrição, onerando desnecessariamente a execução em prejuízo de ambos os contratantes.

A questão foi debatida na reunião anual da Academia Brasileira de Direito Civil, realizada em setembro de 2018, na qual foi aprovada Declaração de Interpretação e proposição legislativa do seguinte teor:

“os direitos reais de garantia ou constrições de qualquer natureza incidentes sobre o direito real de aquisição de bem móvel ou imóvel de que seja titular o fiduciante não obstam sua consolidação no patrimônio do credor e a venda do imóvel, mas sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.”

Assim, por entender que o tema precisa ser normatizado no contexto da alienação fiduciária em garantia, inserido no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, foi acrescida previsão com o mesmo texto da Declaração de interpretação, acatando-se, assim, a proposição legislativa da antes citada reunião anual.

Um reparo à remissão constante no caput do artigo 27 foi feita, pois citava o “artigo anterior”, e, com a inclusão de art. 26-A, o caput do art. 27 deve ser

adequado para que se refira ao art. 26. Sem alteração de mérito quanto à tal adequação.

Por todo o exposto, e tendo em vista a competência concorrente com a Comissão de Finanças e Tributação, que, na forma da alínea “b”, do inciso X do RICD, também tem como campo temático “sistema financeiro de habitação”, tem-se que a proposição é importante e necessária ao desenvolvimento urbano, uma vez que, ao conferir maior segurança jurídica, fortalece e facilita no oferecimento de melhores condições aos cidadãos.

Em face do exposto, somos pela **APROVAÇÃO** do PL nº 6.525/2013, do PL nº 4.714, de 2016, e da Emenda nº 01 de 2019, desta Comissão, na forma do **SUBSTITUTIVO**, anexo ao presente Parecer, e pela rejeição da Emenda nº 01, de 2013, apresentada nesta Comissão ao PL nº 6.525/2013, e do Projeto de Lei nº 7.484/2014.

É o Voto.

Sala da Comissão, em 11 de abril de 2019.

Deputado **TONINHO WANDSCHEER**

Relator

SUBSTITUTIVO OFERECIDO PELO RELATOR

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.

O Congresso Nacional DECRETA:

Art. 1º A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária e leilão relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (NR)

§ 3º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida e seus acréscimos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de dar quitação ao devedor.

§ 4º Aplicam-se as demais disposições constantes dos arts. 26 e 27, no que não contrariarem o disposto neste artigo”. (NR)

“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 art. 26, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente.

§ 10. Os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante não obstam sua consolidação no patrimônio do credor e a venda do imóvel para realização da garantia, mas sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda”. (NR)

Art. 2º Fica revogado o § 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de abril de 2019.

Deputado **TONINHO WANDSCHEER**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 6.525/2013, o Projeto de Lei nº 4.714/2016, apensado, a Emenda nº 1/2019 desta Comissão, com substitutivo, e rejeitou a Emenda nº 1/2013 desta Comissão e o Projeto de Lei nº 7.484/2014.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Pr. Marco Feliciano - Presidente, José Medeiros - Vice-Presidente, Adriano do Baldy, José Ricardo, Joseildo Ramos, Major Fabiana, Marcelo

Nilo, Norma Ayub, Toninho Wandscheer, Edmilson Rodrigues, Eduardo Braide, Luizão Goulart, Valdevan Noventa e Zé Carlos.

Sala da Comissão, em 29 de maio de 2019.

Deputado PR. MARCO FELICIANO
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO
PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
AO PROJETO DE LEI Nº 6.525, DE 2013.**

(e seus apensos: Projetos de Lei nºs: 7.484/14 e 4.714/16)

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.

O Congresso Nacional DECRETA:

Art. 1º A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária e leilão relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (NR)

.....

§ 3º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida e seus acréscimos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de dar quitação ao devedor.

§ 4º Aplicam-se as demais disposições constantes dos arts. 26 e 27, no que não contrariarem o disposto neste artigo”. (NR)

“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 art. 26, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

.....

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente.

.....

§ 10. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante não obstam sua consolidação no patrimônio do credor e a venda do imóvel para realização da garantia, mas sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda”. (NR)

Art. 2º Fica revogado o § 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 29 de maio de 2019

Deputado Pr. Marco Feliciano
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
