

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta o § 9º ao art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a consolidação sucessiva de imóveis alienados fiduciariamente em garantia da mesma dívida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta o § 9º ao art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a consolidação sucessiva de imóveis alienados fiduciariamente em garantia da mesma dívida.

Art. 2º O art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte § 9º:

“Art. 26.

.....

§ 9º Se a mesma dívida for garantida pela alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, a consolidação da propriedade em nome do fiduciário opera-se apenas em relação àqueles cujo valor seja suficiente para o pagamento da dívida, despesas e demais encargos; quando este montante não for alcançado em leilão, consolida-se no patrimônio do fiduciário a propriedade dos demais imóveis. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, o que dinamizou sobremaneira o mercado

imobiliário brasileiro, permitindo a maior oferta de crédito para a aquisição de imóveis.

Os inegáveis avanços da lei não obstam a que este Poder Legislativo se debruce sobre questões pontuais a merecer alguns retoques, de modo a promover o aperfeiçoamento da disciplina normativa em vigor.

Nesse sentido, importante modificação diz respeito à dívida garantida pela alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, uma vez que o procedimento legal se revela, em certas circunstâncias, desnecessariamente oneroso para o devedor fiduciante.

Quando há mora no pagamento de qualquer das parcelas da dívida, o devedor fiduciante é intimado pelo oficial do Registro de Imóveis para o pagamento da parte em atraso, acrescida dos demais encargos contratuais e despesas no prazo de quinze dias. Não purgada a mora, consolida-se a propriedade em nome do credor fiduciário. Por não haver regra específica para a dívida garantida por dois ou mais imóveis ocorre a consolidação de ambos como propriedade do credor fiduciário, ainda que apenas um deles baste para saldar o débito.

Quando isso acontece, a propriedade – agora do fiduciário – deve voltar ao patrimônio do fiduciante. Mas, para que isso ocorra, será necessário recolhimento do ITBI, eventualmente do laudêmio, além de emolumentos de notários e registradores. A lei deve, portanto, ser adaptada de modo que regule a matéria de forma mais razoável para ambas as partes envolvidas, evitando a realização de atos – e gastos – desnecessários. Nesse sentido, assim se manifestou Melhim Chalhub em artigo publicado no Jornal Valor Econômico:

Outra situação merecedora de intervenção legislativa é o procedimento de leilão de dois ou mais imóveis alienados fiduciariamente em garantia de uma mesma dívida.

[...]

A situação configura uma excessiva onerosidade, que justifica a instituição de norma especial segundo a qual a consolidação da propriedade e o leilão se façam em operações sucessivas, e somente na medida do necessário. Assim, se o

produto da venda do primeiro imóvel for suficiente para o pagamento, os imóveis cuja propriedade ainda não foi transmitida ao credor serão liberados ao devedor mediante simples cancelamento da propriedade fiduciária, sem a despesa de impostos.

Assim, cremos razoável que a consolidação dos imóveis só ocorra de forma conjunta quando a alienação de um deles não seja suficiente para a satisfação do débito.

Ante o exposto, submetemos a proposição aos ilustres pares, a quem rogamos o indispensável apoio para sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2019..

Deputado CARLOS BEZERRA