



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.933, DE 2019 **(Do Sr. Bosco Saraiva)**

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, de forma a dispor sobre adimplemento substancial de dívidas, e dá outras providências.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-3287/2015.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, de forma a dispor sobre adimplemento substancial de dívidas, e dá outras providências.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passam a vigorar acrescido do seguinte art. 1.363-A:

“Art. 1.363-A. Considera-se adimplemento substancial o pagamento superior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da dívida.”

Art. 3º O art. 1.364 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.364. Salvo na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A, vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, não antes de decorridos noventa dias do inadimplemento, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Parágrafo único. Na hipótese de adimplemento substancial, o devedor permanecerá na posse direta da coisa, continuando o devedor obrigado pela dívida restante.” (NR)

Art. 4º O art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Salvo na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, 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 sessenta 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.

§ 1º-A. Na hipótese de adimplemento substancial, o devedor permanecerá na posse direta da coisa, continuando o devedor obrigado pelo restante da dívida.

.....” (NR)

Art. 5º O art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá, salvo na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, vender, não antes de decorridos noventa dias do inadimplemento ou mora, a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.

.....

§ 3º-A. Na hipótese de adimplemento substancial de que trata o art. 1.363-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o devedor permanecerá na posse direta da coisa, continuando o devedor obrigado pela dívida restante.”

.....” (NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Este é um projeto de grande relevância para a sociedade brasileira, uma vez que propiciará maior segurança e previsibilidade nas operações de alienação fiduciária em garantia e nas operações crédito com oferecimento de garantia real, uma vez que incorpora em nossa legislação o conceito já amplamente empregado na doutrina e na jurisprudência sobre adimplemento substancial de dívidas.

De acordo com o Enunciado 361 da 4ª Jornada de Direito Civil¹, “o *adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475*”.

Trata-se de entendimento que busca trazer maior segurança jurídica às relações contratuais nas hipóteses em que parte significativa do contrato já foi cumprido.

¹ Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>>. Acesso em: set.2019.

Há que se esclarecer que a doutrina do adimplemento substancial não significa que o devedor estará desobrigado do adimplemento da dívida em sua totalidade, mas tão somente que, quando existir o adimplemento substancial, o devedor manterá a posse do bem objeto da alienação fiduciária em garantia. Ocorre que, em regra, na alienação fiduciária o credor obtém, no caso de qualquer inadimplemento, a posse direta do bem para sua subsequente venda em procedimento extrajudicial que transcorre de forma extremamente célere, o que poderá acarretar grandes prejuízos ao devedor ainda que quase a totalidade da dívida já tenha sido paga.

Em que pese o largo reconhecimento à doutrina do adimplemento substancial, a ausência de sua previsão expressa em nosso ordenamento jurídico acarreta insegurança quanto aos parâmetros que serão empregados pelo juízo competente nas lides que versarem sobre o tema.

A esse respeito, alguns parâmetros são oferecidos pelo poder Judiciário a respeito. Assim, em decisão à Apelação Cível nº 70066490087/TJ-RS, julgada em 08/out/2015, a ementa destaca que, *“provado nos autos que o réu já realizou o pagamento do equivalente a 82% do valor do bem por ele adquirido, caracterizado está o adimplemento substancial do contrato (...) O fato de estar sendo reconhecido o adimplemento substancial do contrato, não significa que o devedor esteja sendo liberado do pagamento do saldo devedor, pois o credor poderá ajuizar os valores que entende devidos (...)”*.

Por sua vez, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ, no REsp 1.581.505/SC aponta que não apenas critérios quantitativos relativos ao inadimplemento, mas também aspectos qualitativos – como o esforço e a diligência do devedor em adimplir integralmente; o grau de satisfação do interesse do credor; a existência de outros remédios capazes de atender ao interesse do credor com efeitos menos gravosos ao devedor; a ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica obrigacional e o prejuízo que adviria para o devedor e para terceiros a partir da resolução, dentre diversos outros aspectos².

Não obstante, essa decisão também reconhece que o adimplemento mínimo é também um dos principais aspectos para a aferição do adimplemento substancial, de maneira que, ao mesmo tempo em que no caso em questão o adimplemento de cerca de 70% da dívida não foi considerado substancial, foram apresentados diversos critérios que anteriormente haviam sido adotados para, nos respectivos casos, recepcionar a tese do adimplemento substancial:²

- atraso na última parcela (REsp 76.362/MT);
- inadimplemento de 2 parcelas (REsp 912.697/GO);
- inadimplemento de valores correspondentes a 20% do valor total do bem (REsp 469.577/SC);
- inadimplemento de 10% do valor total do bem (AgRg no AgREsp 155.885/MS); e

² Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jun-18/direito-civil-atual-stj-avanca-delimitacao-adimplemento-substancial-parte>. Acesso em: set.2019.

- inadimplemento de 5 parcelas de um total de 36, correspondendo a 14% do total devido (REsp 1.051.270/RS).

Nesse contexto, consideramos que é de crucial importância que esta Casa Legislativa apresente parâmetros objetivos que permitam a identificação do adimplemento substancial. Nesse sentido, em face dos parâmetros apresentados pelo judiciário, consideramos razoável e necessário estipular que o adimplemento de 75% por cento da dívida permita a caracterização de adimplemento substancial.

Há que se ressaltar que essa diretriz não significa, em hipótese alguma, que a parte residual da dívida não possa ser adimplida ou mesmo executada pelo credor, mas tão somente que o devedor permanecerá na posse do bem alienado fiduciariamente.

Ademais, consideramos importante estipular que, nos casos em que não estiver caracterizado o adimplemento substancial, o bem alienado fiduciariamente não poderá ser vendido antes de decorridos 90 dias, de forma a possibilitar ao devedor o adimplemento da dívida, de maneira a evitar os prejuízos – que podem ser expressivos – da rápida venda do bem por valor reduzido para o levantamento, a qualquer custo, de recursos para a quitação do montante devido.

Desta forma, certos da substancial importância da presente matéria para a remoção da insegurança jurídica ainda existente em nosso ordenamento quanto à caracterização do adimplemento substancial, contamos com o apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 10 de setembro de 2019.

Deputado BOSCO SARAIVA
SOLIDARIEDADE/AM

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 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

PARTE ESPECIAL

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO IX
DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

.....

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

- I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;
- II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.

.....

.....

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. 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.

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (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. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)](#)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará 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. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária 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 no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

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 leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 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.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

DECRETO-LEI Nº 911, DE 1º DE OUTUBRO DE 1969

Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências.

OS MINISTROS DA MARINHA DE GUERRA, DO EXÉRCITO E DA AERONÁUTICA MILITAR, usando das atribuições que lhes confere o artigo 1º do Ato Institucional nº 12, de 31 de agosto de 1969, combinado com o § 1º do artigo 2º do Ato Institucional nº 5, de 13 de dezembro de 1968,

DECRETAM:

Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)](#)

§ 1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionados pelas partes.

§ 2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a

assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014)

§ 3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas todas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

§ 4º Os procedimentos previstos no *caput* e no seu § 2º aplicam-se às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014)

Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário. (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
