



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.145, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-4933/2019.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 Chalhoub 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 18 de setembro de 2019..

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. 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, 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. 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 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,

cujas posses tenham sido transferidas para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
