



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.271, DE 2021 **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Acrescenta o § 4º ao art. 835 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, para dispor sobre a penhora de bem alienado fiduciariamente.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta o § 4º ao art. 835 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, para dispor sobre a penhora de bem alienado fiduciariamente.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta o § 4º ao art. 835 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, para dispor sobre a penhora de bem alienado fiduciariamente.

Art. 2º O art. 835 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“Art. 835.

.....

.

§ 4º É possível a penhora de bem alienado fiduciariamente em favor do exequente.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A alienação fiduciária em garantia surge no direito brasileiro com a Lei nº 4.728, de 1965, com a finalidade de promover garantia mais eficaz a créditos e, em consequência, incentivar as instituições financeiras a conceder empréstimos em condições mais favoráveis aos consumidores. Instituíam-se uma política de estímulo econômico. O procedimento especial de execução encontra sua disciplina no Decreto-lei nº 911, de 1969, que sofreu diversas modificações, porém continua em vigor.



Há também disposições especiais relativas à alienação fiduciária de bens imóveis. A matéria é regulada sobretudo pela Lei nº 9.514, de 1997, inicialmente destinada a disciplinar esse tipo de garantia para a aquisição da casa própria. Porém, após a edição da Lei nº 10.931, de 2004, em especial diante do teor do art. 51, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que os imóveis podem ser dados em garantia qualquer que seja a natureza da dívida contraída, permitindo, ainda, que terceiro ofereça um bem de seu patrimônio para garantir a prestação do devedor.¹

A alienação fiduciária em garantia é um contrato que tem por finalidade instituir uma garantia: a propriedade fiduciária. Nesse contrato, o bem passa a ser de propriedade do credor, uma propriedade limitada, contudo: até que seja satisfeita a obrigação, a posse do bem permanece com o devedor e, após a quitação da dívida, a propriedade retorna à titularidade do devedor. Se não for paga a dívida nos termos estabelecidos, consolida-se a propriedade no patrimônio do credor, mas este tem o dever de promover a alienação do bem e, com o valor obtido, satisfazer a prestação que lhe era devida, restituindo o que sobrar ao devedor.

Essa modalidade de garantia real apresenta vantagens para o credor se comparada às garantias tradicionais, como o penhor e a hipoteca. Em síntese, lhe franqueia meios de execução mais ágeis e evita os riscos da insolvência ou da falência do devedor.

No caso dos bens móveis, a instituição financeira tem a prerrogativa de se valer do seguinte procedimento especial: por meio de ação de busca e apreensão, obtém a posse do bem (em geral, um veículo), mediante medida liminar (DL nº 911/69, art. 3º, *caput*). Pode o devedor reaver a posse se, em cinco dias, pagar a integralidade da dívida (DL nº 911/69, § 2º) –

¹ “A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004” (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª TURMA. **REsp nº 1.542.275-MS**. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 24 nov. 2015. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1468533&tipo=0&nreg=201501642884&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20151202&formato=PDF&salvar=false>). Cf., no mesmo sentido, SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 4ª TURMA. **AgInt no AgRg no AREsp nº 772.722-PR**. Relator: Min. Isabel Gallotti, 18 abr. 2017. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1591411&tipo=0&nreg=201502176364&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20170425&formato=PDF&salvar=false>.



e não apenas as prestações em atraso com os acréscimos contratuais.² Não havendo o pagamento, o credor pode vender o bem (independentemente de leilão), ressarcindo-se de seu crédito e devolvendo o valor a maior, se houver (DL nº 911/69, art. 2º, *caput*).

Em se tratando de bens imóveis, após a notificação extrajudicial realizada pelo cartório de registro de imóveis, tem o devedor o prazo de 15 dias para purgar a mora, sob pena de consolidação da propriedade no patrimônio do credor (Lei nº 9.514/97, art. 26, §§ 1º, 5º e 7º), iniciando-se os procedimentos de leilão extrajudicial (Lei nº 9.514/97, *caput*). A partir desse momento, o devedor tem o direito de preferência, isto é, de depositar o mesmo valor oferecido no primeiro leilão para “recomprar” o imóvel nas mesmas condições oferecidas a terceiros (Lei nº 9.514/97, art. 27, § 2º-B).

Ocorre que, por mais diversas razões, pode não convir ao exequente valer-se de tais procedimentos especiais. Nesses casos, há dúvida acerca da possibilidade de execução pelas vias ordinárias, uma vez que parece contraintuitivo que se permita ao credor penhorar um bem que, em tese, já integra o seu patrimônio. As mesmas questões podem surgir no caso da alienação fiduciária de bem móvel regulada pelo Código Civil, que não se enquadre nas hipóteses da Lei nº 4.728, de 1965 (a lei se restringe à chamada alienação fiduciária mercadológica).

Para evitar conflitos interpretativos dessa natureza apresentamos esta proposição, na esteira do entendimento já exarado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.766.182-SC:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE. PEDIDO DE PENHORA DE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DO PRÓPRIO CREDOR.

- 1. Controvérsia em torno da possibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente em favor do próprio exequente.*
- 2. Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em decorrência do inadimplemento da cédula de crédito bancário, sendo formulado pedido de penhora do próprio bem alienado fiduciariamente.*

² O STJ entendeu não ser possível a purgação da mora (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 2ª SEÇÃO. REsp nº 1.418.593/MS. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 18 jun. 2014).



3. *Indeferimento pelo juízo singular do pedido de penhora sob o fundamento de que o bem alienado fiduciariamente em favor da parte exequente impossibilita a concessão da medida, pois o bem não integraria o patrimônio do devedor.*

4. *O acórdão recorrido negou provimento ao agravo de instrumento interposto, ensejando o presente recurso especial da parte exequente.*

5. *Consoante a jurisprudência do STJ, a intenção do devedor fiduciante, ao afetar o imóvel ao contrato de alienação fiduciária, não é, ao fim e ao cabo, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, como sucede na compra e venda tradicional, mas simplesmente garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula.*

6. *O presente posicionamento apenas reafirma o entendimento da Terceira e da Quarta Turma desta Corte de que a penhora pode recair sobre o bem dado em garantia no contrato de alienação fiduciária se o credor optar pelo processo executivo (pretensão de cumprimento), ao invés da ação de busca e apreensão (pretensão resolutória).*

7. *Possibilidade, também na linha de precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, de que, nas hipóteses de pedido de penhora formulado por terceiro de bem objeto de alienação fiduciária, sendo a sua propriedade do credor fiduciário, não se admite a constrição, sendo permitida apenas a penhora dos direitos do devedor fiduciário decorrentes do contrato de alienação fiduciária.*

8. **RECURSO ESPECIAL PROVIDO.**

(SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª TURMA. REsp nº 1.766.182-SC, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. 9 jun. 2020)

A propriedade de que é titular o credor fiduciante, como visto, é limitada, devendo proceder à venda do bem no caso de consolidação. Assim, em casos nos quais o valor do bem é muito superior ao restante da dívida, pode ser mais interessante promover a execução por quantia certa, mormente quando a dívida se consubstanciar em título executivo extrajudicial. Nesse caso, não se exclui a possibilidade de, buscando outros bens no patrimônio do devedor (sobretudo pela via do Bacenjud), não encontrar o credor exequente bens suficientes para a satisfação do seu crédito. Em um cenário em que a execução por quantia certa recaia sobre o bem alienado fiduciariamente e outros bens, seria desarrazoado impor a cisão procedimental. Ademais, a



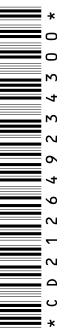
realização de execução judicial tende a afastar eventuais questionamentos de violação dos direitos do devedor ou de exercício abusivo da posição jurídica.

Ante o exposto, submeto esta proposição à apreciação dos ilustres pares, na certeza de obter o necessário apoio para sua aprovação e conversão em lei ordinária.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2020-12190



* C D 2 1 2 6 4 9 2 3 4 3 0 0 *

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 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015

Código de Processo Civil.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

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

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO II
DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

.....

TÍTULO II
DAS DIVERSAS ESPÉCIES DE EXECUÇÃO

.....

CAPÍTULO IV
DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA

.....

Seção III
Da Penhora, do Depósito e da Avaliação

Subseção I
Do Objeto da Penhora

.....

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

- I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
- II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;
- III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;
- IV - veículos de via terrestre;
- V - bens imóveis;
- VI - bens móveis em geral;
- VII - semoventes;
- VIII - navios e aeronaves;
- IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

XIII - outros direitos.

§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no *caput* de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

§ 2º Para fins de substituição da penhora, equiparam-se a dinheiro a fiança bancária e o seguro garantia judicial, desde que em valor não inferior ao do débito constante da inicial, acrescido de trinta por cento.

§ 3º Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.

Art. 836. Não se levará a efeito a penhora quando ficar evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.

§ 1º Quando não encontrar bens penhoráveis, independentemente de determinação judicial expressa, o oficial de justiça descreverá na certidão os bens que guarnecem a residência ou o estabelecimento do executado, quando este for pessoa jurídica.

§ 2º Elaborada a lista, o executado ou seu representante legal será nomeado depositário provisório de tais bens até ulterior determinação do juiz.

LEI Nº 4.728, DE 14 DE JULHO DE 1965

Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

Seção I

Atribuições dos órgãos administrativos

Art. 1º Os mercados financeiro e de capitais serão disciplinados pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizados pelo Banco Central da República do Brasil.

Art. 2º O Conselho Monetário Nacional e o Banco Central exercerão as suas atribuições legais relativas aos mercados financeiro e de capitais com a finalidade de:

I - facilitar o acesso do público a informações sobre os títulos ou valores mobiliários distribuídos no mercado e sobre as sociedades que os emitirem;

II - proteger os investidores contra emissões ilegais ou fraudulentas de títulos ou valores mobiliários;

III - evitar modalidades de fraude e manipulação destinadas a criar condições artificiais da demanda, oferta ou preço de títulos ou valores mobiliários distribuídos no mercado;

IV - assegurar a observância de práticas comerciais equitativas por todos aqueles que exerçam, profissionalmente, funções de intermediação na distribuição ou negociação de títulos ou valores mobiliários;

V - disciplinar a utilização do crédito no mercado de títulos ou valores mobiliários;

VI - regular o exercício da atividade corretora de títulos mobiliários e de câmbio.

.....

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. 1º O artigo 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com tôdas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1º A alienação fiduciária somente se prova por escrito e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, será obrigatoriamente arquivado, por cópia ou microfilme, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do credor, sob pena de não valer contra terceiros, e conterà, além de outros dados, os seguintes:

- a) o total da dívida ou sua estimativa;
- b) o local e a data do pagamento;
- c) a taxa de juros, os comissões cuja cobrança fôr permitida e, eventualmente, a cláusula penal e a estipulação de correção monetária, com indicação dos índices aplicáveis;
- d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 2º Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não fôr proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 3º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 4º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 5º Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 6º É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não fôr paga no seu vencimento.

§ 7º Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

§ 8º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art.171, § 2º, inciso I, do Código Penal.

§ 9º Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no artigo 1279 do Código Civil.

§ 10 A alienação fiduciária em garantia do veículo automotor, deverá, para fins probatórios, constar do certificado de Registro, a que se refere o artigo 52 do Código Nacional de Trânsito."

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 tôdas 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*)

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no *caput*, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo. (*Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior. (*Primitivo § 6º renumerado e com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

§ 9º Ao decretar a busca e apreensão de veículo, o juiz, caso tenha acesso à base de dados do Registro Nacional de Veículos Automotores - RENAVAM, inserirá diretamente a restrição judicial na base de dados do Renavam, bem como retirará tal restrição após a apreensão. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

§ 10. Caso o juiz não tenha acesso à base de dados prevista no § 9º, deverá oficiar ao departamento de trânsito competente para que:

I - registre o gravame referente à decretação da busca e apreensão do veículo; e

II - retire o gravame após a apreensão do veículo. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

§ 11. O juiz também determinará a inserção do mandado a que se refere o § 9º em banco próprio de mandados. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

§ 12. A parte interessada poderá requerer diretamente ao juízo da comarca onde foi localizado o veículo com vistas à sua apreensão, sempre que o bem estiver em comarca distinta daquela da tramitação da ação, bastando que em tal requerimento conste a cópia da petição inicial da ação e, quando for o caso, a cópia do despacho que concedeu a busca e apreensão do veículo. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará a instituição financeira para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

§ 14. O devedor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos. (*Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014*)

§ 15. As disposições deste artigo aplicam-se no caso de reintegração de posse de veículos referente às operações de arrendamento mercantil previstas na Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)*](#)

Art. 4º Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Capítulo II do Livro II da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 13.043, de 13/11/2014\)*](#)

.....

.....

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 noutra 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 convalidará 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, 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

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

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

.....

.....

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

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

.....

CAPÍTULO V

DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

.....

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

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

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
