

PROJETO DE LEI Nº 3.065/04  
(do Poder Executivo)

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.

EMENDA ADITIVA Nº /2004  
(do Senhor Max Rosenmann)

Acrescente-se um artigo com a seguinte redação:

Art. \_\_\_\_ Para os efeitos do art. 53 da Lei nº 8.078, de 15 de março de 1990, a eventual restituição, pelo credor, de quantias pagas pelo devedor nos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis se limita ao disposto no art. 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514, de 29 de novembro de 1997.

#### JUSTIFICAÇÃO

Nas hipóteses de desfazimento de contratos de compra e venda de imóveis, inclusive aqueles em que há pacto adjeto de alienação fiduciária, é nula a cláusula que preveja a perda total das quantias pagas pelo comprador, devendo ser aferido em cada caso, de acordo com as circunstâncias, o valor a ser restituído.

A alienação fiduciária de bens imóveis atende plenamente a esse princípio, sendo dotada de regime jurídico próprio, que atende ao princípio de vedação do enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, a Lei nº 9.514/97 contempla critério específico de aferição, pelo qual o credor, embora sendo titular da propriedade do imóvel, fica obrigado a vendê-lo, mediante dois leilões públicos, e a entregar o saldo ao devedor, no prazo máximo de cinco dias.

A emenda visa afastar dúvidas quanto à aplicação, no caso específico, do princípio enunciado pelo art. 53 da Lei nº 8.078, de 1990.

**MAX ROSENMAN**  
Deputado Federal – PMDB/PR

