

# PROJETO DE LEI N° 4188 DE 2021

## (Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias, o aprimoramento das regras de garantias, o resgate antecipado de Letra Financeira, a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação, a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados, e altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, e a Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020.

## EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021 a seguinte redação:

“Art. 13. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

.....

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no Registro de Imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

§ 4º É facultado ao credor beneficiário da garantia constituída na forma prevista no § 3º sub-rogar-se na propriedade fiduciária, nos termos do disposto no art. 31.

§ 5º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária facilita ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31.

§ 6º O disposto no § 5º aplica-se à hipótese prevista no § 3º.

§ 7º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 5º.

§ 8º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 5º, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26.

§ 9º O credor garantido pela propriedade superveniente de que trata o § 3º fica sub-rogado, desde a data do registro do respectivo contrato de alienação fiduciária, no direito do fiduciante à percepção da importância que restar do produto de eventual venda do imóvel na forma prevista nos art. 26-A, art. 27 ou art. 27-A, observado o disposto no art. 33-H.” (NR)



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Enrico Misasi e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215680531100>

LexEdit  
CD 215680531100

## JUSTIFICAÇÃO

A redação original do PI 4.188/2021 propõe a inclusão do § 3º ao art. 22 da Lei 9.514/1997 cujo objetivo é explicitar a possibilidade de efetivação de registro, no Registro de Imóveis, da alienação fiduciária da propriedade superveniente, cuja previsão de contratação é expressamente permitida nos termos do art. 1.361, § 3º, do Código Civil (Lei 10.406/2002), que estabelece: “*a propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária*”.

É o caso do tomador de crédito que tomou empréstimo e alienou fiduciariamente um bem em garantia. Necessitando de novo empréstimo, mas não sendo mais proprietário daquele bem, por tê-lo alienado fiduciariamente, não pode gravá-lo em nova garantia, mas a lei permite que dê em garantia a propriedade superveniente desse bem, ou seja, a propriedade na qual ele será novamente investido quando resgatar a dívida garantida pela alienação fiduciária em curso.

Na prática, entretanto, ocorrem dúvidas e incertezas no momento do registro desses contratos no Registro de Imóveis, circunstância que leva ao questionamento em juízo, cujo prolongado processamento compromete a expansão e a circulação do crédito.

A intenção da inclusão do aludido § 3º ao art. 22 da Lei 9.514/1997 é, portanto, superar as ambiguidades mencionadas. Todavia, a redação originalmente proposta peca ao não utilizar nomenclatura já consagrada pelo Código Civil e contém expressões que mal interpretadas podem suscitar controvérsias.

Com efeito, a constituição de garantia sobre propriedade superveniente já era prevista no art. 756 do Código Civil de 1916, que a possibilitava para “*quem possuía a coisa a título de proprietário*” e veio a ser reafirmada pelo § 3º do art. 1.361 e pelo § 3º do art. 1.420 do novo Código Civil, sendo absolutamente desnecessário e inoportuno criar nova expressão para qualificar aquilo que o Código Civil já bem qualifica.

Além de incompatível com a técnica legislativa por empregar expressões distintas para designar a mesma situação, a redação originalmente proposta “*alienação fiduciária de imóvel já alienado fiduciariamente*” introduz no direito positivo ingredientes de insegurança jurídica, na medida em que induz à caracterização de crime de estelionato, representado pela duplidade de venda ou gravame do mesmo bem já gravado (Código Penal, art. 171, § 2º, II), que, no caso específico da alienação fiduciária, encontra-se previsto no § 2º do art. 2º da Lei 4.728/1965, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, segundo o qual “*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, I, do Código Penal.*”

A redação ora apresentada pretende, portanto, ao propor a utilização de expressão consagrada pelo Código Civil e a utilização termos simples e concisos, tanto preservar a coerência e unidade do sistema quanto conferir segurança jurídica. A matéria já se encontra há muito suficientemente esclarecida na melhor doutrina ((Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado*, RT, 2012, § 2.420; Francisco Eduardo Loureiro, *Código Civil comentado*, Coord: Cezar Peluso, Manole, 2018, p. 1.449 e Melhim Chalhub, *Alienação Fiduciária-Negócio Fiduciário*, Melhim Chalhub, GenForense, 7. ed., 2021, pp. 162 e seguintes).



LexEdit  
CD215680531100\*

Ainda, em respeito à melhor técnica legislativa, propõe-se a supressão do § 4º do art. 22 constante da proposta original, renumerando-se os demais e respectivas remissões, tendo em vista que é simples repetição, em outros termos, do que já está previsto no § 3º, que o antecede.

Sala das Sessões, em

de dezembro de 2021.

Deputado **ENRICO MISASI**  
(PV/SP)



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Enrico Misasi e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215680531100>



\* C D 2 1 5 6 8 0 5 3 1 1 0 0 \*



# **Emenda de Plenário a Projeto com Urgência (Do Sr. Enrico Misasi )**

Emenda modificativa ao Projeto  
de Lei nº 4.188, de 2021.

Assinaram eletronicamente o documento CD215680531100, nesta ordem:

- 1 Dep. Enrico Misasi (PV/SP) - LÍDER do PV
- 2 Dep. Cacá Leão (PP/BA) - LÍDER do PP \*-(p\_7731)
- 3 Dep. Wolney Queiroz (PDT/PE) - LÍDER do PDT
- 4 Dep. Hugo Motta (REPUBLIC/PB) - LÍDER do REPUBLIC \*-(P\_5027)
- 5 Dep. Fred Costa (PATRIOTA/MG) - LÍDER do PATRIOTA \*-(p\_6472)

\* Chancela eletrônica do(a) deputado(a), nos termos de delegação regulamentada no Ato da mesa n. 25 de 2015.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Enrico Misasi e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215680531100>