



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado **Filipe Barros** – PL/PR

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023
(Do Sr. Filipe Barros)

Altera a Lei ° 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 2º do Art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26....

§ 2º Transcorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de inadimplência por parte do fiduciante, fará jus à propriedade do imóvel em nome do fiduciário.” (NR)

Art. 2º Acrescenta-se § 9º ao Art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 26....

§ 9º Se adimplidos mais de 70 % (setenta por cento) do valor do imóvel previsto em contrato em parcelas pagas pelo fiduciante, fica proibida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário e o consequente leilão público do bem imóvel, sendo permitida, entretanto, a inscrição do fiduciante em dívida ativa.” (NR)

Art. 3º O Art. 27, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27 Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de 30 dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, deverá ingressar com pedido de tutela provisória ante o Poder Judiciário manifestando-se pelo interesse de promover público leilão para a alienação do imóvel. Caso deferida a decisão, o fiduciário terá o prazo de 15 dias para a promoção do leilão.” (NR)

Art. 4º O Art. 300, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 passa a vigorar com a seguinte redação:





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Filipe Barros** – PL/PR

Apresentação: 20/12/2023 13:12:29.847 - MESA

PL n.6126/2023

“Art. 300 A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, ou quando para manifestação de interesse do fiduciário de alienação fiduciária em realização de leilão público.

§ 4º A decisão de tutela em alienação fiduciária não poderá ser tomada sem que ouvida ambas as partes do processo.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal de 1988 estabelece o direito à moradia dentre os direitos sociais consignados em seu art. 6º. É indiscutível que o princípio da dignidade da pessoa humana, princípio norteador da Carta Magna, está intrinsecamente ligado a moradia digna.

Por conta disso, em 1997, após uma crise do financiamento imobiliário pela ausência de garantias, o Congresso Nacional aprovou a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que instituiu, dentre possíveis garantias nos contratos de financiamento, a cláusula de alienação fiduciária.

A cláusula de alienação fiduciária consiste na alienação de bem imóvel ao fiduciador até que a dívida do financiamento seja completamente adimplida, momento em que o imóvel passa definitivamente a posse ao fiduciante.

O tema gerou diversas controvérsias jurídicas, chegando a ser julgado pela Suprema Corte no julgamento do Recurso Extraordinário 860.631 SP, no qual se decidiu pela constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária.

Segundo o texto legal vigente, em contratos com cláusula de alienação fiduciária o inadimplemento de uma parcela já é suficiente para dar cabo ao processo de execução extrajudicial. Ademais, todo o procedimento é feito sem a necessária fiscalização do Poder Judiciário, que pode acabar em leilão do imóvel do fiduciante.

No julgamento da causa no STF, o Relator afirma que o procedimento não é inconstitucional, dentre várias razões, por permitir com que os indivíduos ingressem no Poder Judiciário sempre que se sentirem lesados.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Filipe Barros** – PL/PR

Apresentação: 20/12/2023 13:12:29,847 - MESA

PL n.6126/2023

Em decorrência da recente decisão, a presente proposição visa estabelecer procedimento equânime nos seguintes termos:

- a) O aumento do tempo de inadimplência para que se leve a cabo a execução extrajudicial. De acordo com a legislação vigente, a inadimplência de uma pequena parcela já gera a possibilidade de acionamento da cláusula. Por exemplo: em contrato que tem por duração 360 meses, não nos parece razoável que um mero inadimplemento ocasione na perda do uso do imóvel;
- b) A impossibilidade de perda do uso do imóvel quando já quitado grande parte do contrato. Mais uma vez, não nos parece razoável que o fiduciante que já tenha quitado parte considerável do valor do imóvel perca o direito de usá-lo por mera inadimplência; e
- c) Por fim, a supervisão do Poder Judiciário quando da intenção do fiduciário realizar leilão público. Por se tratar de direito social intrinsecamente ligado ao princípio da dignidade humana, compete ao Poder Judiciário maior fiscalização acerca do mesmo.

Nota-se que o objetivo central do presente projeto é estabelecer maiores garantias ao direito à moradia consignado na Constituição Federal, sem, contudo, interferir nos mercados legitimamente postos.

Mediante o exposto, solicito o apoio dos pares para a apresentação da presente proposição.

Sala de Sessões, de de 2023

Filipe Barros
Deputado Federal
PL-Paraná

