



**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2025**

(Do Sr. EVAIR VIEIRA DE MELO)

*Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para estabelecer o prazo de quarenta e cinco dias para a purgação da mora em sede de financiamentos imobiliários com finalidade residencial garantidos por alienação fiduciária.*

**O Congresso Nacional** decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para estabelecer o prazo de quarenta e cinco dias para a purgação da mora em sede de financiamentos imobiliários com finalidade residencial garantidos por alienação fiduciária.

**Art. 2º** O art. 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26-A. ....

*§ 1º Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, acrescida dos encargos de que trata o §1º do art. 26 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.*

*§ 2º Expirado o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para a purgação da mora de que trata o §1º, a*



*consolidação da propriedade fiduciária será averbada, a requerimento do credor fiduciário, no registro de imóveis competente, não mais cabendo ao devedor ou ao terceiro fiduciante o direito à convalescência do contrato a que se refere o art. 26, § 5º desta Lei, permanecendo, tão somente, o direito de preferência sobre o imóvel.*

.....” (NR)

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

## JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição tem por objetivo aprimorar a legislação correlata às alienações fiduciárias constituídas no âmbito de financiamentos habitacionais, garantindo uma maior segurança jurídica àqueles que tomam crédito visando à concretização do sonho da casa própria.

Atualmente, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, veicula em seu bojo regras específicas aplicáveis aos “procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para **aquisição ou construção de imóvel residencial [...]**” (art. 26-A, *caput*).

Dentre elas, extrai-se, da conjugação dos respectivos art. 26, § 1º e art. 26-A, §§ 1º e 2º que, em casos de inadimplência, o devedor de financiamento habitacional conta com **45 dias à purgação da mora** após a intimação extrajudicial, assim entendidos



como a soma do prazo geral de 15 dias à regularização dos débitos (art. 26, §1º) com o prazo complementar de 30 dias (art. 26-A, §§1º e 2º), somente ao fim dos quais poderá o credor fiduciário promover a averbação da consolidação da propriedade em seu favor.

Segundo as regras vigentes, pois, até o esgotamento desse último prazo, afigura-se viável ao devedor quitar as despesas em aberto e convalidar o contrato, evitando a sua extinção.

Confirmam-se, a propósito, os dispositivos em questão:

*Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.*

*§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.*

[...]

*Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei*



*nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos 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 e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.*

[...]

A partir de tais disposições, reconhecemos que, na prática, o devedor fiduciante, em situações tais, conta com 45 dias para quitar o débito em aberto – providência que equivale, compreendemos, ao ato de purgação da mora.

Parece-nos, assim, que não há razão para que se estabeleça um prazo para purgação da mora e um prazo sucessivo para a consolidação da propriedade se, até esse último ato, o contrato pode ser convalidado pelo pagamento.

Seguindo a máxima da operabilidade, que norteia a legislação privada, o ordenamento jurídico deve priorizar a simplicidade, facilitando a interpretação e a aplicação de seus institutos<sup>1</sup>. Nesse contexto, não se busca “*rápidas formas de solucionar pretensões, bem como meios que evitem a eternização de incertezas e conflitos*”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Método, 2016. p. 50.

<sup>2</sup> ROSENVALD, Nelson; FARIAS Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil**. v.1. Salvador: Juspodivm, 2016. p. 57.



Fato é que a redação hoje vigente, ao invés de facilitar a interpretação do espírito da lei, dificulta-a. Um exemplo disso é a inconsistência observada nos Códigos de Normas e Procedimentos Extrajudiciais elaborados pelas Corregedorias de Justiça Estaduais, que, em alguns casos, exigem a purgação de mora em 45 dias, enquanto em outros, essa exigência é ignorada.

Por tais razões, entendemos que relevante o presente Projeto de Lei, que conduzirá a uma hermenêutica mais serena da matéria, apaziguando debates acalorados sobre o tema e dando maior previsibilidade à sociedade e ao mercado.

A partir desses argumentos e propostas de aperfeiçoamento legislativo, entendemos que a proposição é relevante e significativa, de tal sorte que pugnamos pelo reconhecimento dos nobres pares e pela consequente aprovação.

Sala das Sessões, em            de            de 2025.

**Deputado EVAIR VIEIRA DE MELO**

