

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera o art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispensar a escritura pública nos atos e contratos de alienação fiduciária em garantia.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 38. ....

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo se aplica a pessoas físicas ou jurídicas que celebrarem atos e contratos a que se refere o Capítulo II desta Lei, não sendo privativo das entidades que operam no SFI." (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 9.514, de 1997, tinha por objetivo fomentar o mercado imobiliário. A Lei é dividida em três capítulos: o primeiro trata do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), o segundo, da alienação fiduciária em garantia e o terceiro, das disposições gerais. Embora relacionados, os dois primeiros capítulos tratam de temas distintos.

A Lei nº 10.931, de 2004, prevê expressamente que a alienação fiduciária em garantia pode ser constituída para a garantia das obrigações em geral. Confira-se:

*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,*



\* C D 2 5 0 6 3 4 4 2 4 9 0 0 \*

*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**.*

Ademais, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514, de 1997, a alienação fiduciária não é privativa das entidades integrantes do SFI. Por isso, a redação do art. 38, ao dispensar a escritura pública como requisito essencial para a celebração de atos e contratos previstos na Lei, aplica-se tanto àqueles relacionados ao SFI, quanto aos demais, de alienação fiduciária em garantia e não associados ao sistema.

Não obstante, outra foi a interpretação acolhida pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça, que inseriu o seguinte texto normativo em seu Código Nacional de Normas, aprovado pelo Provimento nº 149, de 2023, com redação dada pelo Provimento nº 175, de 2024:

Art. 440-AO. A permissão de que trata o [art. 38 da 9.514/1997](#) para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI ([art. 2º da Lei n. 9.514/1997](#)), incluindo:

I - as cooperativas de crédito;

II – as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI.

Parágrafo único. § 1º O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública prevista no [art. 108 do Código Civil](#), como os atos envolvendo:

I - administradoras de Consórcio de Imóveis ([art. 45 da Lei n. 11.795, de 8 de outubro de 2008](#));

II - entidades integrantes do Sistema Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da [Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964](#)).

§ 2º São considerados regulares os instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e os atos conexos celebrados por sujeitos de direito não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, desde que tenham sido lavrados antes de 11 de junho de 2024 (data da entrada em vigor do [Provimento CN n. 172](#)).



\* C D 2 5 0 6 3 4 4 2 4 9 0 0 \*

Consideramos que a alienação fiduciária em garantia é instrumento jurídico importante para a dinamização das atividades negociais, propiciando aos créditos garantia de célere execução, beneficiada pela separação patrimonial. Nesse sentido, submetê-la aos custos de emolumentos em todos os contratos que não se relacionem ao SFI contraria o interesse público. O Min. Gilmar Mendes, ao julgar o RMS nº 39.930, ressaltou que a taxa cobrada para a lavratura de escritura pública gira em torno de 2% a 3% do valor do imóvel.

Ante o exposto, consideramos inadiável consignar expressamente no texto da Lei nº 9.514, de 1997, que a opção pelo instrumento particular é aplicável a quaisquer partes que celebrem atos e contratos em que se aliena a propriedade em garantia, não se restringindo aos integrantes do SFI.

Rogo, portanto, o indispensável apoio dos ilustres pares para a aprovação do projeto que ora submeto à apreciação.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

2025-1139

