

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,***



*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](#)).



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 aliene 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

