

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre a vedação, no processo penal, de medidas assecuratórias incidentes sobre imóveis cujo financiamento seja garantido por alienação fiduciária.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 125 do Decreto-Lei nº 3.689, de 3 de outubro de 1941 – Código de Processo Penal, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 125.

Parágrafo único. É vedado o sequestro de bem imóvel cujo financiamento seja garantido por alienação fiduciária, desde que, à época da celebração do negócio, inexistisse qualquer persecução penal em andamento em face do adquirente da unidade imobiliária (NR). “

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

JUSTIFICAÇÃO

O processo penal contemporâneo é cada vez mais voltado à constrição patrimonial. Nesse contexto, as medidas assecuratórias patrimoniais atingiram um protagonismo antes inimaginável no marco regulatório do direito processual penal tradicional, sendo um dos principais mecanismos dos órgãos de persecução penal no combate à criminalidade econômica.

Contudo, as medidas assecuratórias patrimoniais trazem consigo o risco de atingir indivíduos e pessoas jurídicas alheios à persecução penal, comprometendo a natureza de sua própria atividade econômica. Isso ocorre, por exemplo, com construtoras e incorporadoras, na condição de credoras fiduciárias. Pois é corriqueiro que indiciados tenham constritos os



seus direitos sobre imóveis adquiridos em alienação fiduciária. Contudo, à época da celebração do negócio imobiliário, inexistia qualquer persecução penal em andamento em face do comprador da unidade imobiliária.

Em tais casos, contrapõe-se, de um lado, o suposto direito estatal sobre os direitos dos imóveis adquiridos pelo indiciado e, de outro, o direito do credor fiduciário sobre a dívida garantida pelo imóvel. Nessa encruzilhada de indivíduos e direitos concorrendo sobre um mesmo bem, frequentemente ocorre a exigência do Estado que, para o levantamento da constrição, haja a devolução dos recursos pagos pelo investigado sobre o direito do imóvel. Do outro lado, a construtora/incorporadora aplica cláusulas contratuais, com a incidência de multa e penalidades, despesas decorrentes da manutenção do imóvel que, em muitos casos, ultrapassam até mesmo o valor já pago pelo devedor fiduciário, inexistindo quantia a ser devolvida ao Estado, frente à equação de créditos/débitos. Fica então a questão: os direitos das construtoras/incorporadoras previstos contratualmente se sobrepõem à exigência estatal de devolução integral dos recursos pagos pelo investigado? De igual forma, como o credor fiduciário pode se proteger quando medidas assecuratórias patrimoniais recaem sobre os bens alienados fiduciariamente?

A jurisprudência, em geral, tem aceitado o levantamento da constrição do bem em benefício do credor fiduciário, mediante o depósito em juízo dos valores já pagos pelo investigado. Porém, como já ressaltado, não é incomum que, após a decretação das medidas assecuratórias patrimoniais, os investigados deixem de pagar as parcelas do financiamento do imóvel e de arcar com os ônus decorrentes da posse do imóvel, como despesas condominiais e de IPTU. Nessas ocasiões, o credor fiduciário acaba arcando com tais despesas, sob pena de serem executadas judicialmente, tendo em vista ainda ser o proprietário do bem. Além disso, não se pode perder de vista que multas e encargos contratuais, decorrentes de atrasos no pagamento das parcelas e da rescisão do contrato por inadimplemento, são juridicamente válidas e é direito do credor recebê-las, em razão do ônus por ele suportado do não cumprimento contratual. Assim, podem e devem ter seu valor deduzido do saldo já quitado pelo investigado. Portanto, os valores de eventuais penalidades contratuais, ônus e encargos pagos pelo credor fiduciário e outras



cobranças devem ser descontados do montante já pago pelo investigado, sendo o restante do valor, caso exista, depositado em juízo para liberação do bem constrito. Isso porque, se por um lado é vedado o enriquecimento ilícito, sendo necessário o depósito judicial dos valores já pagos pelo investigado ao credor fiduciário, por outro lado as penalidades e indenizações pela resolução contratual permanecem plenamente válidas mesmo com a decretação de medidas assecuratórias.

Trata-se de um ponto importantíssimo e muitas vezes negligenciado pelo Poder Judiciário, razão pela qual rogamos o apoio dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

2025-2656

