



Câmara dos Deputados
Deputado Federal Zé Vitor- PL/MG

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026
(Do Sr. ZÉ VITOR)

Inclui o parágrafo único ao art. 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Inclui-se o parágrafo único ao art. 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 38

Parágrafo único: A utilização de instrumento particular com efeitos de escritura pública na hipótese prevista neste artigo pode se dar tanto por integrantes como por não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI.

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

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição busca estimular a redução de custos para todos os brasileiros que se utilizam da alienação fiduciária de bens imóveis, como por exemplo, a cadeia do agronegócio e adquirentes de imóveis (principalmente para fins de moradia).

Há uma discussão atualmente se não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI podem valer-se de instrumentos particulares com força de escritura pública.





Câmara dos Deputados

Deputado Federal Zé Vitor- PL/MG

Há tanto decisões judiciais entendendo que apenas integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI poderiam valer-se desta prerrogativa quanto decisões em sentido contrário.

Inclusive o STF está julgando a matéria no MS 40223, o que não impede o parlamento de legislar sobre o tema, além de poder trazer maior previsibilidade e segurança jurídica.

A alienação fiduciária de bem imóvel tem se tornado uma das principais senão a principal garantia contratual em áreas como imobiliário, agronegócio, bancário e financeiro, dentre outras.

Muitos credores que disponibilizam crédito imobiliário (como empreendedores imobiliários, construtoras, construtores) e crédito ou obrigações em geral (revendas, agroindústrias, tradings, exportadoras, fintechs etc) não são integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI e a operação com a alienação fiduciária de bem imóvel exigiria a modalidade de escritura pública com maiores custos que seriam repassados ao cidadão brasileiro ao final.

Como o registro de instrumento particular com força de escritura pública é mais barato e menos burocrático do que lavratura e registro da escritura pública, tornando mais acessível o acesso ao crédito, a utilização da primeira modalidade é bom para o cidadão brasileiro, inclusive o adquirente de imóvel, empresários e produtores rurais.

Assim, por se tratar de alteração legislativa altamente benéfica aos cidadãos brasileiros, contamos com o apoio dos nobres pares para a célere aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado ZÉ VITOR

