



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.070-A, DE 2007

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências".; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. LUIZ CARLOS BUSATO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, dando nova redação ao § 5º do seu art. 27 e acrescentando novo parágrafo a esse mesmo artigo.

Art. 2º O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27.

.....

§ 5º - A No caso de financiamento de imóvel habitacional, se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

.....” (NR)

Art. 3º O art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte § 8º:

“Art. 27.

.....

§ 8º As disposições dos §§ 5º e 6º deste artigo não se aplicam às operações de financiamento não-habitacional e às de autofinanciamento realizadas por grupos de consórcio. (NR)”

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Ao ser instituída a alienação fiduciária sobre bens imóveis, cogitava-se sua aplicação restrita ao mercado habitacional, face o alcance social dos financiamentos concedidos nesse mercado. Desse modo, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, concedeu perdão da dívida em relação aos saldos residuais, nos casos em que, por inadimplemento do devedor, seu imóvel fosse levado a leilão e nele não se alcançasse valor igual ou superior ao valor da dívida.

Sucedendo que o art. 51 da Lei nº 10.931, de 2004, estendeu a aplicação da alienação fiduciária de bens imóveis para garantia das obrigações em geral, sejam habitacionais ou empresariais, admitindo, inclusive, a prestação dessa garantia por terceiros.

Essa permissão legal abre amplas possibilidades de financiamento para o setor produtivo, mas, paradoxalmente, inibe sua expansão.

Com efeito, o art. 27 da Lei 9.514/97 dispõe que, em caso de inadimplemento do devedor-fiduciante, o credor-fiduciário obterá a satisfação do seu crédito com a quantia que vier a ser apurada na venda do imóvel em leilão. Ressalva o § 5º, entretanto, que se não houver lance que alcance o valor da dívida, o devedor ficará exonerado de pagar o eventual saldo devedor remanescente, tendo o credor-fiduciário que apropriar-se do imóvel e dar seu crédito por satisfeito.

Trata-se de perdão de dívida que, se, por um lado, justifica-se para financiamentos habitacionais, não se justifica para operações de crédito destinadas às atividades empresariais em geral.

A presente proposição visa excluir do benefício do perdão as operações de financiamento não-habitacional em geral e as de autofinanciamento do tipo “consórcio”.

Com efeito, nos empréstimos destinados a atividades empresariais, não se justifica o perdão caso o produto da venda do bem dado em garantia seja inferior ao valor da dívida.

De outra parte, nos grupos de autofinanciamento tipo “consórcio”, a quitação por valor inferior ao da dívida beneficiaria a pessoa do consorciado-devedor, mas causaria irreparável prejuízo a todas as demais pessoas participantes do consórcio, que ocupam posição paritária do ponto de vista social e econômico, pois sobre estas pessoas recairia o prejuízo correspondente ao saldo residual, subvertendo o princípio da função social do contrato, na medida em que repercutiria negativamente sobre toda a comunidade dos participantes do grupo.

Com as limitações que propomos no presente projeto de lei acreditamos que será resgatado o sentido social decorrente do perdão da dívida nos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis.

Sala das Sessões, em 15 de maio de 2007.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

.....

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

.....

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

** § 7º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

** § 8º acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

LEI Nº 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis ns. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e ns 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

CAPÍTULO V DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

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.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão pretende alterar o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e acrescentar um novo § 8º ao mesmo artigo, para determinar que o benefício da extinção da dívida relativa à alienação fiduciária aplica-se somente aos financiamentos de imóveis habitacionais. Hoje, esse benefício é concedido após a realização do segundo leilão do imóvel alienado, quando o maior lance oferecido não alcança o valor da dívida, somada às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais (inclusive tributos) e às despesas condominiais.

A proposta foi despachada, também, à Comissão de Finanças e Tributação e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Neste Órgão Técnico, durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, objeto do projeto de lei em foco, dispõe que, em caso de inadimplemento do devedor-fiduciante, o credor-fiduciário poderá obter a satisfação do seu crédito com a quantia que vier a ser apurada na venda do imóvel em leilão. Como já mencionamos em nosso relatório, se não houver lance que alcance o valor da dívida, no segundo leilão, o devedor fica dispensado de pagar o saldo devedor remanescente, tendo o credor-fiduciário que dar seu crédito por satisfeito. Em outras palavras, fica perdoada a dívida.

O cuidado do legislador justifica-se para financiamentos habitacionais, mas, como bem apontou o Autor da proposição, não seria necessário o mesmo benefício para as operações de crédito destinadas às atividades empresariais em geral. Isso porque, na primeira hipótese, o interesse é proteger o comprador da casa própria, visto que está em jogo o patrimônio de uma família, enquanto na segunda, estamos falando de imóveis comerciais. Assim, salvo melhor juízo, não vemos motivo para que seja aplicado tratamento semelhante a casos tão diferentes.

A proposição também se preocupa com a extinção da dívida em contratos junto a grupos de autofinanciamento, os conhecidos consórcios. Nesses casos, concordamos novamente com o Autor da proposta que a quitação por valor inferior ao da dívida beneficiaria a pessoa do consorciado-devedor, mas

causaria irreparável prejuízo a todos os demais consorciados. É importante notar que essas pessoas teriam que arcar com o prejuízo correspondente ao saldo residual, o que nos parece profundamente injusto.

Quer nos parecer, portanto, que a iniciativa do nobre Deputado Carlos Bezerra é bastante oportuna e reúne mérito suficiente para sua aprovação. Além de fazer trazer maior equidade para os contratos, tratando de forma desigual os desiguais, acreditamos que a medida deve repercutir positivamente no mercado imobiliário como um todo. Isso porque, quanto maior for a segurança dada ao investidor de retorno do recurso investido, tanto menor tende a ser o custo do financiamento. E todos sabemos que um custo operacional menor favorece o acesso dos interessados na aquisição de unidades imobiliárias.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 1.070, de 2007.

Sala da Comissão, em 18 de dezembro de 2007.

Deputado Luiz Carlos Busato
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje aprovou, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 1.070/2007, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Luiz Carlos Busato.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Angela Amin - Presidente, Filipe Pereira, Evandro Milhomen e Moises Avelino - Vice-Presidentes, Carlos Brandão, Chico Abreu, Eliene Lima, Eunício Oliveira, Fernando Chucre, Flaviano Melo, José Ailton Cirilo, José Paulo Tóffano, Lázaro Botelho, Luiz Carlos Busato, Zezéu Ribeiro, Jackson Barreto.

Sala da Comissão, em 2 de abril de 2008.

Deputada ANGELA AMIN
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
