

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI Nº 1.070, DE 2007**

*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”.*

**Autor:** Deputado CARLOS BEZERRA

**Relator:** Deputado LUIZ CARLOS BUSATO

#### **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 perdoadada 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