



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 373, DE 2013

Altera o art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e o art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a notificação do devedor previamente à venda extrajudicial de bem objeto de alienação fiduciária em garantia, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a notificação do devedor previamente à venda extrajudicial de bem objeto de alienação fiduciária em garantia.

Art. 2º O art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“**Art. 2º**

.....

§ 4º O proprietário fiduciário ou o credor deverá comunicar a data e as condições da venda de que trata o *caput* deste artigo ao devedor com antecedência mínima de dez dias por meio de carta expedida com aviso de recebimento.

§ 5º Frustradas as tentativas de venda extrajudicial do bem após o transcurso do prazo de noventa dias da consolidação da propriedade e da posse plena exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, a dívida considerar-se-á extinta até o valor do bem.

§ 6º Para efeito do § 5º deste artigo, considerar-se-á como valor do bem aquele calculado em consonância com critérios indicados no contrato ou, na sua ausência, o valor estimado de acordo com a média aritmética de quantias constantes de tabela de referência de cotação do bem com reconhecida respeitabilidade, admitida a incidência de fatores de reajuste que majorem ou diminuam o valor do bem conforme as suas características e seu estado de conservação.” (NR)

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

“Art. 27.

.....

§ 9º O fiduciário deverá comunicar a data e as condições do público leilão a que se refere o *caput* deste artigo ao devedor com antecedência mínima de dez dias por meio de carta expedida com aviso de recebimento.” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Poucos negócios estão tão presentes no cotidiano dos nossos brasileiros como os financiamentos de bens com alienação fiduciária em garantia.

Seria um desserviço do Poder Legislativo deixar lacuna na legislação referente a um instituto jurídico com essa grande relevância social.

A proposição em pauta, afinada à jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça (STJ) – a qual, infelizmente, não garante a desejada segurança jurídica por não vincular as demais instâncias do Poder Judiciário nem os atores da sociedade civil –, supre as omissões legais atualmente existentes e proporciona maior previsibilidade jurídica à dinâmica da alienação fiduciária em garantia.

Com ela, os agentes econômicos e os consumidores se confortarão com a segurança de saber o itinerário dos procedimentos pertinentes à venda extrajudicial dos bens objetos de alienação fiduciária em garantia.

Em resumo, o projeto em exame assegura explicitamente o direito do devedor a ser cientificado da data da venda extrajudicial do bem objeto da garantia fiduciária. A corte máxima em matéria infraconstitucional, o STJ, já consolidou esses entendimentos, apesar de ainda se verificar que vários agentes econômicos e muitos magistrados das instâncias iniciais do Poder Judiciário não acompanham essa orientação jurisprudencial em virtude da lacuna legal atualmente existente.

Por fim, avança a proposição em exame para minuciar o modo como a cientificação do devedor deve ocorrer e elucidar a responsabilidade decorrente da desvalorização do bem no caso de morosidade do credor em promover a venda extrajudicial.

E é sob a certeza de que a proposição contribuirá para o progresso do País que conclamo os nobres Parlamentares a aderir à sua célere aprovação.

Sala das Sessões,

Senador **CIRO NOGUEIRA**

LEGISLAÇÃO CITADA

**Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos**

DECRETO-LEI Nº 911, DE 1º DE OUTUBRO DE 1969.

Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências.

OS MINISTROS DA MARINHA DE GUERRA, DO EXÉRCITO E DA AERONÁUTICA MILITAR, usando das atribuições que lhes confere o artigo 1º do Ato Institucional nº 12, de 31 de agosto de 1969, combinado com o § 1º do artigo 2º do Ato Institucional nº 5, de 13 de dezembro de 1968,

DECRETAM:

Art 1º O artigo 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a ter a seguinte redação:

.....

 Art 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver.

§ 1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionados pelas partes.

§ 2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registada expedida por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos ou pelo protesto do título, a critério do credor.

§ 3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas todas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

.....
 Art 9º O presente Decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se desde logo, aos processos em curso, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 1 de outubro de 1969; 148º Independência e 81º da República.

AUGUSTO HAMANN RADEMAKER GRÜNEWALD
 AURÉLIO DE LYRA TAVARES
 MÁRCIO DE SOUZA E MELLO
Luís Antônio da Gama e Silva
Antônio Delfim Netto

Este texto não substitui o publicado no DOU de 3.10.1969

.....

**Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos**

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.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Do Sistema de Financiamento Imobiliário

Seção I

Da finalidade

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

.....

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. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001)~~

~~§ 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 imitado na posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.223, de 2001)~~

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 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 imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

.....

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 20 de novembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

Antonio Kandir.

Este texto não substitui o publicado no DOU de 21.11.1997 e retificado no DOU de 24.11.1997

.....

(Às Comissões de Assuntos Econômicos; e de Constituição, Justiça e Cidadania, cabendo à última decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, de 17/09/2013.