



Senado Federal
 Subsecretaria de Apoio às Comissões Mistas
 Substituírei esta cópia pela emenda original devidamente assinada pelo Autor
 em 02/11/13
 Assinatura: Paula Teixeira Matrícula: 208316
 Telefone: 3015 6647

Emenda à Medida Provisória nº 601/2012

Dá nova redação ao § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, acrescentando-lhe mais um parágrafo.

Art. 1º O § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a ter a redação abaixo, acrescentando-se a esse mesmo artigo mais um parágrafo, nos seguintes termos:

“§ 5º No caso de operações de crédito garantidas por propriedade fiduciária de imóvel habitacional nas quais o valor adotado para efeito do inciso VI do art. 24 não exceda a setecentos salários mínimos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º.”

“§ ___ As disposições dos parágrafos quinto e sexto deste artigo não se aplicam às operações de crédito, em geral, não destinadas a fins habitacionais, e às de auto-financiamento realizadas por grupos de consórcio, de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, hipóteses em que o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente caso no procedimento de venda do bem não haja oferta de quantia suficiente para pagamento integral da dívida garantida, seus encargos e despesas de cobrança.”

JUSTIFICAÇÃO

Ao ser instituída a alienação fiduciária sobre bens imóveis, cogitava-se de sua aplicação apenas para garantia dos financiamentos para moradia.

Dado o alcance social dessas operações, sobretudo para as classes de menor renda, o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, prevê que, em caso de inadimplemento que resulte em leilão do imóvel no qual não se alcance o valor da dívida, o devedor ficará exonerado da obrigação de pagar o saldo remanescente.

Posteriormente, a Lei nº 10.931, de 2004, no seu art. 51, estendeu a aplicação dessa garantia para quaisquer obrigações, abrangendo as operações de crédito empresarial, em geral, admitindo, inclusive, a prestação dessa garantia por terceiros.

Sucedo que, que não obstante tenha ampliado o campo de aplicação da alienação fiduciária para operações tão diversificadas, a Lei nº 10.931/2004 não cuidou

Subsecretaria de Apoio às Comissões Mistas
 Recebido em 14/2/2013, às 16:32
 Paula Teixeira - Mat. 255170



de ressaltar as distinções entre elas, e, assim, não excluiu do benefício do perdão da dívida as operações de financiamento não-habitacional.

A regra geral nas operações de empréstimo e financiamento é a exigibilidade da totalidade da dívida, e é nesse sentido que o art. 1.366 do Código Civil, que contém as regras gerais sobre a propriedade fiduciária em garantia, prevê que “quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.”

Efetivamente, admite-se que nos financiamentos destinados a moradia da população de menor renda seja socialmente justificável o perdão da dívida, em caso de execução por inadimplemento do devedor. Mas nada justifica beneficiar o devedor inadimplente nos financiamentos para residências de padrão alto, assim como nas operações de auto-financiamento denominadas “consórcio” e também nas operações de crédito destinadas a atividades empresariais, tipicamente destinadas a lucro.

A omissão da Lei nº 10.931/2004 a esse respeito constitui grave distorção, que foi parcialmente corrigida pela Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, cujo § 6º do art. 14 atribui ao consorciado inadimplente a responsabilidade pelo pagamento integral do saldo devedor, preservando, assim, o equilíbrio da relação obrigacional, mas a lacuna ainda persiste em relação aos financiamentos não-habitacionais em geral.

A presente emenda visa suprir essa lacuna, restringindo o benefício às hipóteses em que a exoneração do pagamento integral da dívida seja socialmente justificável, isto é, aos financiamentos de moradia cujo valor original não exceda a setecentos salários mínimos, excluídos desse benefício os financiamentos não-habitacional, em geral, e os auto-financiamentos do tipo *consórcio*.

Sala das Sessões, em 13 de fevereiro de 2013.

Deputado PAÉS LANDIM