

16/17 – Alterações na legislação federal referente à alienação fiduciária de bem imóvel

Prezados Senhores,

No último dia 12 de julho foi publicada, no Diário Oficial da União (“DOU”), a Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017, conversão da Medida Provisória (“MP”) nº. 759, de 22 de dezembro de 2016, que dentre outras providências estabeleceu mudanças na Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, que trata da alienação fiduciária de bem imóvel, em primeira análise com o intuito de estimular o mercado de crédito imobiliário, considerado fundamental para a retomada econômica do país e, ao mesmo tempo, evitar a desfiguração do instituto da alienação fiduciária de bem imóvel pelo Poder Judiciário, decorrente de uma série de decisões judiciais desencontradas e exaradas em todo o país, causando imbróglio em torno do instituto.

As alterações propostas pelo Governo Federal, que já haviam sido introduzidas por meio da MP nº. 759/16, modificaram, por meio do artigo 67 da Lei nº. 13.465/17, a redação original ou vigente de quatro dos doze artigos do capítulo específico da alienação fiduciária e outros dois artigos das disposições gerais e finais da referida Lei nº. 9.514/97, sendo tais alterações sinteticamente reproduzidas abaixo:

- (i) **Inclusão do § único ao artigo 24: estabelecimento de valor mínimo para venda do imóvel**, quando o valor do imóvel determinado contratualmente pelas partes for inferior ao utilizado como base de cálculo para apuração do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos* (“ITBI”), sendo esse o exigível por força da consolidação da propriedade para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão, com o evidente objetivo de diminuir a possibilidade de discussão judicial do valor do imóvel objeto do leilão;
- (ii) **Inclusão do § 3º-A ao artigo 26: intimação por hora certa**, quando por duas vezes o Oficial de Registros houver procurado o devedor sem o encontrar e, existindo suspeita motiva de ocultação, poderá ser intimada qualquer pessoa da família ou vizinho de que voltará no dia útil imediato na hora que designar e que, na ausência do intimando, dará por feita a intimação. Há que salientar, entretanto, que para ocorrência de intimação por hora certa deve ocorrer a suspeita motivada, observada pelo notificante, da ocultação do notificado;
- (iii) **Inclusão do § 3º-B ao artigo 26: intimação por hora certa em locais de acesso controlado**, quando o devedor residir em condomínio edilício, loteamento ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso; nesses casos, a intimação por hora certa poderá ser feita por funcionário da portaria, responsável pelo recebimento de correspondência e a aludida intimação

se refere a dar ciência do retorno do notificador no dia e hora designado e não da intimação da purgação da mora;

- (iv) **Inclusão do artigo 26-A, § 1º: prazo de averbação da consolidação da propriedade, nos contratos de financiamento habitacional; nesses casos a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no Registro de Imóveis em 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora, assim, deve a averbação ocorrer no trigésimo dia (e não até o trigésimo dia), tratando-se de prazo peremptório cujo descumprimento resultará na exigência de novo procedimento de intimação.** Para efeitos de mencionado artigo, entende-se por “financiamento habitacional” aquele concedido com recursos legalmente direcionados à aquisição de imóvel para moradia;
- (v) **Inclusão do artigo 26-A, § 2º: pagamento das parcelas até a data de averbação da consolidação,** sendo assegurado ao devedor fiduciário o direito de pagar as parcelas da dívida e despesas até a data da averbação da consolidação da propriedade, recuperando, assim o contrato fiduciário. A rigor, o prazo de purgação da mora foi, neste caso, estendido de 15 (quinze) para 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que diante dos critérios estabelecidos, o credor fiduciário está obrigado a consolidar a propriedade no trigésimo dia e o devedor fiduciário tem assegurado o direito de efetuar o pagamento até a data da consolidação;
- (vi) **Inclusão do § 2º-A ao artigo 27: comunicação da data dos leilões ao devedor,** ficando o credor fiduciário obrigado a comunicar ao devedor fiduciante, inclusive por meio eletrônico, as datas, horários e locais de realização dos leilões públicos;
- (vii) **Inclusão do § 2º-B ao artigo 27: direito de preferência do devedor para aquisição do imóvel,** sendo ao devedor fiduciante assegurado o direito de preferência na aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido das despesas despendidas pelo credor fiduciário até a data da realização do segundo leilão;
- (viii) **Inclusão do § único ao artigo 30: resolução de divergências contratuais em perdas e danos,** prevendo que nas operações de financiamento imobiliário, consolidada a propriedade em nome do credor, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias contratuais ou de cobrança do leilão (exceto irregularidades quanto a intimação) serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse;
- (ix) **Nova redação do artigo 30-A: cobrança de taxa de ocupação desde a consolidação,** a ser paga pelo fiduciante desde a consolidação da propriedade até a data em que o fiduciário ou seu sucessor vier a ser imitado na posse; e

- (x) **Alteração do artigo 39: não aplicação do Decreto-Lei n.º. 70/66 à alienação fiduciária**, sendo que tal Decreto-Lei se aplica exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca, ou seja, instituindo regime próprio de leilão do bem imóvel.

Ressaltamos que as alterações acima destacadas buscam, dentre outros ajustes, diminuir as discussões judiciais que poderiam dificultar a retomada do imóvel por parte do credor fiduciário, como por exemplo a fixação de um piso ao valor do imóvel a ser alienado (valor venal). Noutro ponto, destacamos que foram ampliadas as possibilidades de o devedor fiduciante inadimplente resgatar o imóvel, sendo que nesse ponto tem-se a obrigatoriedade de avisá-lo, inclusive por meio digital, da data, horário e local em que ocorrerão leilões para que o devedor fiduciante possa purgar a sua mora.

Ademais, ainda de acordo com a Lei n.º. 13.465/17, nas alterações perpetradas à Lei n.º. 9.514/17, ao final o devedor poderá:

- (i) purgar a mora nos 15 (quinze) dias regulamentares após notificação;
- (ii) efetuar o pagamento das parcelas vencidas até o trigésimo dia depois do decurso do prazo para a purgação;
- (iii) adquirir o imóvel pelo valor da dívida até a data de realização do segundo leilão.

Em suma, cada uma das alterações evidentemente terá um impacto específico nos contratos e garantias que rezam sobre o tema, cabendo-nos, no momento, trazer apenas algumas das alterações que julgamos mais relevantes para, em sendo do interesse de V.Sas., buscarmos uma discussão mais profunda sobre o tema, pelo que reiteramos nossa disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais acerca do tema em referência, bem como para auxiliá-los na melhor compreensão do impacto destas novas normas nos negócios desenvolvidos por V. Sas..

Atenciosamente,

Passos e Sticca Advogados Associados – PSAA.