



LEI 13.465/17

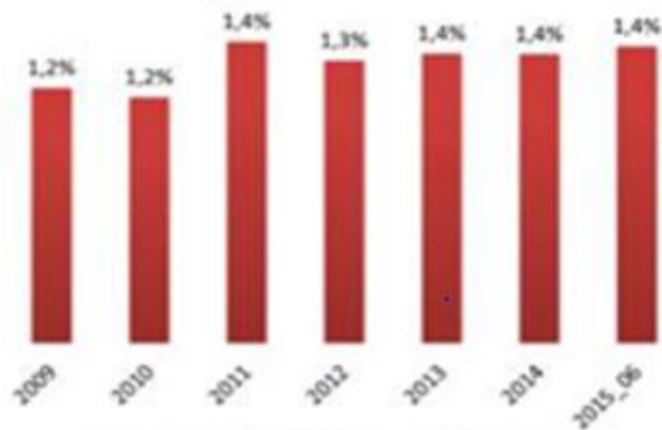
ALTERAÇÕES NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



Reflexos positivos no mercado

INADIMPLÊNCIA DAS CARTEIRAS

Financiamentos imobiliários com
Alienação Fiduciária

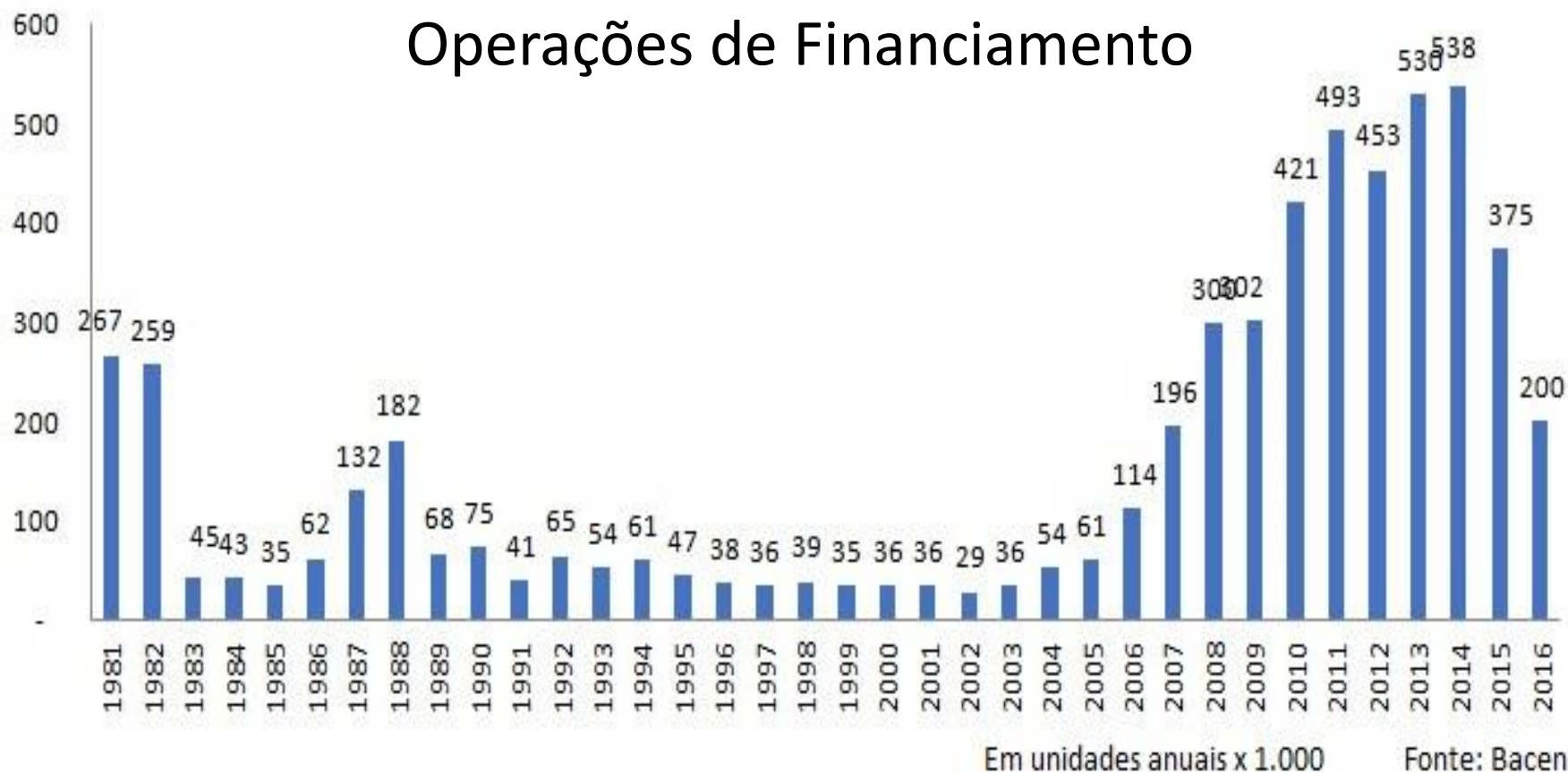


Apresentam baixos níveis de
inadimplência

Fonte: Abecip

Reflexos positivos no mercado

Operações de Financiamento





**BICALHO
MOLLICA**
ADVOGADOS









ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOB AMEAÇA



Insegurança jurídica

Causas

- Instabilidade da jurisprudência
- Tendência de proteção exagerada do consumidor
- Má compreensão jurídica da Alienação Fiduciária
- Inobservância de exigências legais formais (do título e do procedimento)
- Crise econômica

Insegurança jurídica

Consequências

- Rediscussão sobre constitucionalidade das “execuções extrajudiciais imobiliárias”
- Distrato e devolução de parcelas
- Questões procedimentais (Lei 13.465/2017)
 - Momento de purga da mora (Lei 13.465/2017)
 - Intimação do devedor para os leilões (Lei 13.465/2017)



**BICALHO
MOLLICA**
ADVOGADOS

QUESTÕES PROCEDIMENTAIS

ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 13.465/2017

Intimação do devedor que se oculta

- **Intimação do devedor para a purga da mora (art. 26 § 3º) LEI 9.514/97**
- (Texto original e pós-alteração da Lei 13.043/2014) – Tratou da intimação do devedor *em local incerto e não sabido (ignorado, incerto ou inacessível)*: **edital** (art. 26 § 4º).
- **Lei 13.465/2017** – Insere §§ 3º-A e 3º-B no art. 26 na Lei 9.514/97
- **Aprimora o procedimento de intimação do devedor, em caso de suspeita de ocultação: “intimação com hora certa”**

Momento de purga da mora

- ❖ **LEI 9.514/97** (original) - Purga da mora no **prazo de 15 dias contados da intimação para pagamento.**

X

- ❖ **STJ: até auto de arrematação:**

- Resp nº 1.433.031/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 03.05.2014)
- REsp 1462210 /RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j; 18.11.2014
- REsp 1518085/RS, Rel. Min Marco Aurélio Bellizze, j. 12.5.2015

- ❖ **Lei 13.465/2017 – Insere art. 26-A na Lei 9.514/97**

- ❖ **Extensão do prazo para purgação da mora em operações de *financiamento habitacional***

- ❖ **Consolidação da propriedade na matrícula do imóvel só poderá ser feita 30 dias depois do término do prazo inicial para purgação da mora.**

Intimação do devedor para o leilão

- ❏ **LEI 9.514/97** (original) - Não exigia
- ❏ **STJ passou a exigir** (por equiparação ao DL 70/66) **X**
- ❏ **Lei 13.465/2017** – Insere art. 27 § 2º-A na Lei 9.514/97
- ❏ **Regulamenta a comunicação, ao devedor, das datas, horários e locais dos leilões (correspondências aos endereços previstos no contrato, inclusive e-mail)**

Direito de Preferência

- ▣ **Lei 13.465/2017** - Cria um direito de preferência para o devedor, a ser exercido até o segundo leilão, de adquirir o imóvel pelo valor da dívida (total) mais encargos e despesas.

Art. 27, §2º-B. *Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2o deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.*

Perdas e Danos

- ❖ **LEI 9.514/97** (original) - Não previa. “Definitividade da execução” podia ser extraída do art. 693 do CPC/73, redação dada pela Lei 11.382/06
- ❖ **Lei 13.465/2017** – Insere **art. 30, parágrafo único** – “definitividade da execução” após **consolidação da propriedade** (importante, em vista da redação deficiente do art. 903 do CPC/2015)

Art. 30 (...)

***Parágrafo único.** Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.*

- ❏ Lei alterou procedimento
- ❏ A descrição do procedimento é requisito obrigatório do título:

*Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: (...)
VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.*

- ❏ As alterações valem para os contratos já celebrados?

Principais cautelas

▣ Cuidados nos processos judiciais

- ▣ Perigo na formação de “precedentes” contrários

▣ Cuidados na celebração dos contratos

- ▣ Redação adequada
- ▣ Atendimento dos requisitos formais para registro
- ▣ Estabelecer endereço para recebimento de intimações para os leilões, inclusive endereço eletrônico.

▣ Cuidados nos procedimentos extrajudiciais de execução

- ▣ Intimação pessoal do devedor para purga da mora
- ▣ Intimação do devedor para realização dos leilões
- ▣ Regularidade dos leilões



**BICALHO
MOLLIKA**
ADVOGADOS

www.bicalhoemollica.com.br

São Paulo SP

Av. Juscelino Kubitschek, 1600 | 7º andar

CEP 04543-000

T 55 11 3016.5250

F 55 11 3016.5299

Brasília DF

SMAS Trecho 03| Ed. The Union

Torre E | Sala 301

CEP 71215.300

T 55 61 3717.6080