



LEI 13.465/17

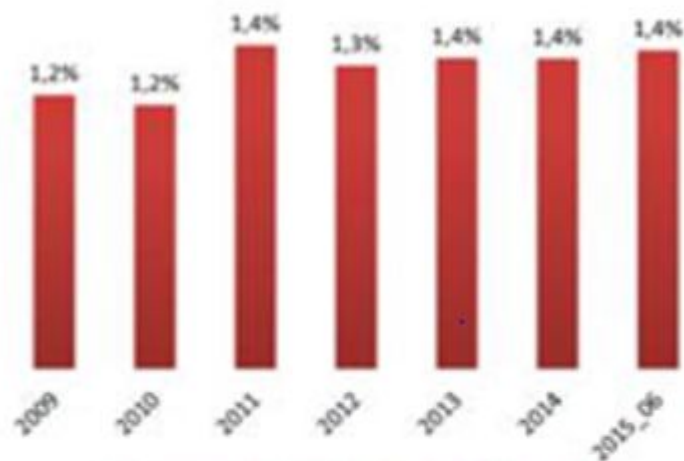
## ALTERAÇÕES NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



# Reflexos positivos no mercado

## INADIMPLÊNCIA DAS CARTEIRAS

Financiamentos imobiliários com  
Alienação Fiduciária



Apresentam baixos níveis de  
inadimplência

Fonte: Abecip

# Reflexos positivos no mercado





# 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 (incorporadoras)
- § Bem de família
- § 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)

# Constitucionalidade das execuções extrajudiciais imobiliárias

❏ STF – *“Execução Extrajudicial – Decreto-lei 70/66. Constitucionalidade”* (RE 223.075, Rel. Min. Ilmar Galvão, j.23.06.1998)  
§ Diversos outros no mesmo sentido, de 1998 a 2010

❏ TJSP – Súmula 20: *A execução extrajudicial, fundada no Decreto-Lei nº 70, de 21/11/1966, é constitucional*. (DJE 06.12.2010)

X

❏ TJSP – *“A exemplo do que ocorre com o leilão extrajudicial preconizado no Dec.-Lei 70/66, o leilão extrajudicial da Lei 9514/97 é ilegal”* (Ap. 0002245-88.2011, Rel. Des. Melo Colombi, j. 29.02.2012)

❏ STF – Instado a julgar novamente o tema  
§ RE 556.520, Rel. Min. Marco Aurélio (*“Recurso do Bradesco”* – origem: TJSP - (Emb. Infr. 920.905-4/01, Rel. Des. Roberto Bedaque, j. 07.11.2006)  
§ RE 627.106, Rel. Min. Dias Toffoli (Recurso de mutuário X CEF – Origem: TJPR)  
§ Julgamentos suspensos desde 18.08.2011 – pedido de vistas do Min. Gilmar Mendes (4 X 2 pela inconstitucionalidade)



## Distrato e devolução de parcelas

- ❖ Matéria que já havia sido decidida pelo STJ em 2007
- ❖ Tribunais Estaduais - decisões conflitantes:
  - ❖ Rescisão e aplicação do art. 53 do CDC, ainda que por iniciativa do adquirente
    - ❖ TJDFT – *“O fato de o contrato se submeter aos ditames da Lei 9.514/97 em nada altera a incidência das normas protetivas do CDC.(...) Esta Casa de Justiça tem se manifestado no sentido de ser possível a retenção de 10% (dez por cento) da importância adimplida nos casos de rescisão contratual operada por iniciativa do comprador. (TJDFT, Ap. 20150110227415APC, Rel. Des. Mario-Zam Belmiro, j. 29.06.2016)*

## Distrato e devolução de parcelas

- ❖ Rescisão e aplicação do art. 53 do CDC, se houve inadimplemento do vendedor
- ❖ TJSP - VENDA E COMPRA DE LOTE. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores pagos. (...). Pretensão de restituição integral do prejuízo decorrente da contratação. Aquisição com garantia de alienação fiduciária que não é impedimento para o desfazimento do pactuado, o qual está protegido pelo Código de Defesa do Consumidor. (...). Atraso inequívoco na entrega da infra-estrutura do empreendimento. Inadimplemento por culpa da ré, o que autoriza a devolução integral ao autor das quantias pagas, em parcela única. Inteligência da Súmula 02 e 03 deste E. Tribunal. Sentença de procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Ap. 1009690-82.2015.8.26.0625, 6ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Des. Rel. Paulo Alcides, 09/05/2017, v.u.)

## Distrato e devolução de parcelas

### Rescisão e aplicação do art. 53 do CDC se ainda não tiver havido o registro do título para constituição da AF

▣ TJSP – *“Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Cláusula de alienação fiduciária do lote que não impede a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, uma vez que não restou comprovado a transferência de posse ou registro da garantia, conforme dispõe o art. 23 da Lei 9.514/97, e tampouco a inadimplência da autora. Precedente. Resilição unilateral do contrato por iniciativa da promitente compradora. Possibilidade de retenção de 20% dos valores desembolsados. (...)”* (Ap. 1054491-02.2016.8.26.0576, 4ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Des. Rel. Hamid Bdine, 24/08/2017, v.u.)

### Rescisão e aplicação do art. 53 do CDC se ainda não tiver havido a consolidação da propriedade

▣ TJSP – *“Rescisão Contratual. Alienação Fiduciária. Pedido formulado pelos Devedores Fiduciantes. Possibilidade, eis que ainda não havia se consolidado a propriedade em favor da Credora Fiduciária”.* (TJSP, Ap. 0104383-79.2007.8.26.0100, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 23/02/2016)

## Distrato e devolução de parcelas

### Rescisão e aplicação do art. 53 do CDC se comprador não estiver inadimplente


➤ TJSP – “(...) A ação foi proposta por comprador adimplente, circunstância incontroversa, que alega não ter mais interesse em manter a avença em razão da conjuntura econômica e do reajuste das prestações. (...) consumidor pode desistir do contrato com a devolução de uma parte das parcelas pagas, no caso, fixada a restituição de 20%” (TJSP, Ap. nº 1016287-83.2016.8.26.0576, Rel. Des. James Siano, j. 08.02.2017).

➤ TJSP – “Alegada inaplicabilidade do CDC e incidência de legislação específica que trata da alienação fiduciária. Descabimento. Adimplência do comprador que afasta a hipótese de consolidação da propriedade em poder da fiduciária e realização de leilão extrajudicial. Inaplicabilidade ao caso dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 9.514/97. (...)” (Ap. 1065547-32.2016.8.26.0576, 6ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Des. Rel. Rodolfo Pellizari, 10/08/2017, v.u.)

## Distrato e devolução de parcelas

### Regime próprio da AF. Inaplicabilidade do art. 53 do CDC

- ▣ TJSP – *“(…) Não se resolve o contrato porque perfeito e acabado, mas sim se executa garantia, o que é estruturalmente distinto. A vendedora cumpriu integralmente sua prestação, entregando o imóvel e celebrando o contrato de compra e venda; financiou o preço e tornou-se credora fiduciária, com propriedade resolúvel sobre a unidade autônoma (...); afastando a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor, de sorte a prestigiar a Lei nº 9.514/97, em todos seus aspectos e procedimentos próprios ” (TJSP, AI. 2163980-36.2016.8.26.0000, Rel. J.B Paula Lima, j. 21.03.2017)*
- ▣ TJSP – *“Contrato de compra e venda de bem imóvel com alienação fiduciária em garantia. (...). Impossibilidade jurídica do pedido de rescisão do negócio jurídico com a restituição das parcelas pagas pelos adquirentes. Hipótese que excepciona a incidência do art. 53 do CDC. Norma especial que se sobrepõe ao CDC. Fiduciário que tem mera expectativa de crédito resultante de superveniente leilão extrajudicial. Ausência de interesse de agir. Extinção do processo sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir” (Ap. 1047742-66.2016.8.26.0576, 7ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Des. Rel. Rômolo Russo, 23/08/2017, v.u.)*
- ▣ TJSP – *“COMPRA E VENDA. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pedido de resolução do contrato e devolução das parcelas pagas. Inadimplemento que enseja a execução extrajudicial nos termos da Lei nº 9.514/97. Incidência dos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Devolução das parcelas pagas indevida. Inaplicabilidade do disposto no art. 53 do CDC.” (Ap. 1042760-09.2016.8.26.0576, 7ª Câmara de Direito Privado, TJSP, Des. Rel. Mary Grün, 17/08/2017, v.u.)*

 **STJ** – *“A Lei n. 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial”.* (AgRg no AgRg no Recurso Especial nº 1.172.146/SP, Quarta Turma do STJ, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, j. 18/06/2015)

## Alienação Fiduciária de Bem de Família

- ❖ LEI: Afasta proteção ao bem de família nas hipóteses de *construção ou aquisição de imóvel* (art. 3º, II, Lei 8009/90) e *hipoteca concedida pelo casal ou entidade familiar* (art. 3º, V, Lei 8009/90)
- ❖ STJ: Tendência a aplicar a proteção *mesmo em hipoteca*, salvo se dívida reverteu em benefício da família; mas não examinou mérito em AF
  - § “*Não se admite a renúncia à proteção conferida ao bem de família quando caracterizado que a garantia prestada à pessoa jurídica em operação bancária não promoveu benefício em prol da pessoa física garantidora.* (AgRg no AREsp 98.992/SC, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 25.02.2014)
- ❖ TJSP: Válida a renúncia à proteção do bem de família (AF como garantia de empréstimo para capital de giro)
  - § *Bem de Família e nulidade de cláusula contratual. Descabimento. Renúncia inequívoca à proteção legal. Garantidor que, além de sócio, é diretor e administrador da sociedade tomadora do empréstimo. Averbação, inclusive, na respectiva matrícula imobiliária. Exceção contemplada na Lei nº 8.009/90 (art. 3º, V)”* (Ap. 1010213-83.2016.8.26.0100, Rel. Des. Sebastião Flávio, j. 02.03.2017)

**QUESTÕES PROCEDIMENTAIS**

**ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI**  
**13.465/2017**



## Valor Mínimo Para Venda Do Imóvel

- ▣ A venda do imóvel já no primeiro leilão não pode ser inferior ao valor venal para cálculo do ITBI – artigo 24, parágrafo único

*Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*

*(...)*

*VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;*

*(...)*

*Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.*

## 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 – Inere 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.*

## Termo inicial da Taxa de Ocupação do devedor

- LEI 9.514/97 (original) - art. 37-A - 1% do valor (art 24, VI), desde a data de alienação em leilão.
- Lei 13.465/2017 – Altera art. 37-A: 1% do valor (art 24, VI ou par. ún.), desde a data da consolidação da propriedade (e par. ún.- MCMV / FAR)

*Art.37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.*

*Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se às 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).*

## Restrição Execução Hipotecária

- LEI 9.514/97 (original) - art. 39 – “Sistema” de execuções extrajudiciais imobiliárias.  
~~Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei: (...)  
II - aplicam-se as disposições dos 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966~~

- Lei 13.465/2017 – Altera art. 39 caput e inciso II - Restringe as disposições dos artigos 29 a 41 do DL 70/66 às execuções hipotecárias**

*Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei: (...)*

*II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.*



# Direito Intertemporal

- Leis 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

## Lei 13.476/2017

### Abertura de Limite de Crédito

Art. 9º Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997.



**BICALHO  
MOLLIKA**  
ADVOGADOS

[www.bicalhoemollica.com.br](http://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