

Atualidades

SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

EDUARDO SALOMÃO NETO

I — Contratos de financiamento imobiliário: 1. Condições contratuais; 2. Garantias. II — Securitização de recebíveis imobiliários. Anexo: Lei 9.514, de 20.11.97.

I — CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

1. Introdução

A Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, criou o Sistema Financeiro Imobiliário-SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O novo sistema busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamentos imobiliários, através da criação de condições vantajosas de remuneração e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores.

Estão compreendidas na nova sistemática as operações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habitadas pelo Conselho Monetário Nacional (art. 4º).

2. Condições contratuais

As condições do crédito imobiliário podem ser livremente pactuadas entre as partes, observados os seguintes princípios: (i) reposição integral do valor empregado

e respectivo reajuste; (ii) remuneração do capital empregado às taxas convencionadas no contrato; (iii) capitalização dos juros; e (iv) contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente (art. 5º).

Continua aplicável, entretanto, a vedação à estipulação de correção monetária com período de referência inferior a um ano (art. 2º, § 1º da Medida Provisória n. 1.540-31, de 27 de novembro de 1997 e art. 5º, § 1º da Lei n. 9.514/97).

Admite-se a capitalização dos juros (art. 5º, III), ficando afastada, nesse contexto, a proibição estabelecida no artigo 4º do Decreto n. 22.626, de 7 de abril de 1933.

As operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições de remuneração do capital previstas para as operações de financiamento imobiliário (art. 5º, § 2º). Entidades não financeiras ficam portanto nessa hipótese autorizadas a aplicar, sobre as parcelas do preço, juros capitalizados e superiores a 12% a.a.

3. Garantias

A nova lei prevê cinco modalidades de garantias reais (art. 17): (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios

decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

A hipoteca é modalidade de garantia já utilizada em operações de financiamento. Segundo a nova sistemática, contudo, as hipotecas celebradas com pessoas físicas no âmbito do SFI podem ser constituídas através de escritura particular (art. 38), o que elimina os custos anteriormente associados à lavratura de instrumentos públicos.

A lei prevê ainda a cessão fiduciária de recebíveis imobiliários, através da qual o financiamento é garantido pela transferência efetiva de créditos ao financiador, que se torna desde logo seu proprietário, assumindo a obrigação de restituí-los assim que a dívida seja paga.

Nas cessões fiduciárias de recebíveis imobiliários fica dispensada a notificação dos devedores (art. 35). A dispensa de notificação, entretanto, tem por efeito apenas afastar a possibilidade de oposição de exceções que os devedores eventualmente tenham contra o credor original (v.g. compensação). Não há, portanto, prejuízo ao devedor de boa-fé que, ausente a notificação, continue pagando ao antigo credor (cedente).

A título de comparação da cessão fiduciária com a caução de recebíveis, note-se que nesta última hipótese aplicam-se as regras gerais do penhor. A titularidade dos recebíveis não se transfere ao financiador, mas constitui direito real de garantia sobre o crédito caucionado. Exige-se a notificação do devedor para que a caução tenha efeito em relação ao mesmo, devendo o instrumento constitutivo da caução ser registrado em cartório de registro de títulos e documentos para ser oponível contra terceiros. Em caso de inadimplemento do financiador, não pode o financiador reter os créditos caucionados, devendo executá-los judicialmente (art. 765 do Código Civil).

A alienação fiduciária de bem imóvel, novidade introduzida pela Lei n. 9.514/97, é similar à alienação fiduciária de bem móvel, modalidade de garantia criada no fim dos anos sessenta e largamente utilizada no Brasil nos financiamentos para compra de bens duráveis de consumo. A alienação fiduciária de bem imóvel é definida como “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, a propriedade resolúvel de coisa móvel” (art. 22).

Se a dívida é paga no modo ajustado, perde o financiador o domínio que lhe fora transferido, voltando o financiado a ser o proprietário do bem imóvel dado em garantia. Do contrário, vencida e não paga a dívida, consolida-se a propriedade fiduciária em nome do financiador, o qual deverá entretanto alienar o bem imóvel em leilão público para realizar o seu crédito (art. 27).

A consolidação da propriedade do bem imóvel na pessoa do financiador extingue a dívida do financiado mesmo que o valor do imóvel não baste para satisfazê-la (art. 27, § 5º), diferentemente portanto da alienação fiduciária de bem móvel, em que o financiado continua pessoalmente obrigado pela quantia faltante.

De outro lado, o valor obtido com a alienação do imóvel em leilão público que exceder ao valor da dívida deve ser entregue ao financiado em cinco dias (art. 27 § 4º).

A cessão do crédito garantido pela alienação fiduciária de bem imóvel transfere automaticamente a propriedade fiduciária do imóvel ao cessionário (art. 28) e dispensa notificação ao devedor (art. 35). Entretanto, a exemplo do que dissemos em relação à cessão fiduciária de créditos imobiliários, entendemos que a dispensa de notificação não prejudica os devedores de boa-fé que continuam pagando ao antigo credor.

Quando pactuada no âmbito do SFI com pessoa física, a alienação fiduciária de

bem imóvel pode ser constituída através de escritura particular, a exemplo do que já dissemos em relação à hipoteca.

A alienação fiduciária de bem imóvel não é privativa das entidades que operam no SFI, podendo ser contratada por quaisquer pessoas físicas ou jurídicas (art. 22, parágrafo único).

Por fim, a nova lei prevê a possibilidade de utilização da anticrese como garantia de operações no âmbito do SFI que envolvam a locação de bens imóveis. Trata-se de modalidade de garantia de existência já secular mas pouco utilizada, em que o financiador adquire o direito à percepção dos frutos e rendimentos produzidos por bens imóveis a título de amortização do valor da dívida e/ou pagamento de juros.

II — SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, que instituiu o Sistema Financeiro Imobiliário-SFI, incentiva a criação de um mercado secundário de créditos imobiliários mediante a disciplina da securitização desses créditos.

De acordo com o artigo 8º da referida lei, "a securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito". Embora já fosse possível a securitização de recebíveis antes da nova legislação, a disciplina introduzida tende a tornar a estrutura menos custosa e mais atrativa.

A securitização de créditos no âmbito do SFI é efetuada através de companhias securitizadas de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, que tem por finalidade a aquisição e securitização dos referidos créditos. A atividade dessas companhias não é, contudo, adstrita à securitização, sendo-lhes admitido "realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas finalidades" (art. 3º).

Muito embora as companhias securitizadoras não estejam sob a fiscalização direta das autoridades monetárias, uma vez que não são instituições financeiras, pode o Conselho Monetário Nacional fixar condições para o seu funcionamento (art. 3º, parágrafo único).

As cessões de créditos imobiliários para companhias securitizadoras dispensam a notificação dos devedores (art. 35). A dispensa de notificação, entretanto, tem por efeito apenas afastar a possibilidade de oposição de exceções que os devedores eventualmente tenham contra o credor original (p. ex., compensação), não havendo, portanto, prejuízo ao devedores de boa-fé que continuem pagando ao antigo credor (cedente).

A captação de recursos pelas companhias securitizadoras pode ser efetuada através da emissão de quaisquer dos títulos já conhecidos (debêntures, notas etc.), havendo sido criada ainda a possibilidade de emissão de novos títulos, denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários — CRIs. Nos termos da lei, os CRIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de crédito, com lastro em crédito imobiliário, livremente negociáveis, e que constituem promessas de pagamento em dinheiro (art. 6º). Dentre as características operacionais desses títulos mencionadas no artigo 7º da lei, destacam-se (i) a emissão em forma escritural (inciso IV); (ii) a possibilidade de pagamento parcelado (inciso VII); (iii) a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes (inciso VIII); (iv) a possibilidade de previsão de reajuste (inciso IX); (v) o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados (§ 1º); e (vi) a possibilidade de estipulação de garantia fluante sobre o ativo da companhia emissora (§ 2º).

As companhias securitizadoras que optem por emitir CRIs podem ainda estabelecer regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que sirvam de lastro para a

emissão. O regime fiduciário consiste na formação de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelo credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência (art. 11, incisos IV e V, e art. 15, parágrafo único); (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora (art. 11, V); e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos CRIs (art. 11, VI).

Com o regime fiduciário buscou-se em outras palavras isolar os riscos das carteiras de créditos imobiliários, possibilitando que uma mesma companhia securitizadora ofereça no mercado títulos lastreados em carteiras distintas e independentes umas das outras sem que as mesmas sejam afetadas pelo risco comercial da própria companhia.

A gestão de cada patrimônio separado continua a cargo da companhia securitizadora, sendo entretanto nomeado um agente fiduciário para representar os interesses dos beneficiários dos respectivos CRIs em relação aos créditos que compõem a carteira. O agente fiduciário deve ser instituição financeira ou companhia devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, observados os mesmos impedimentos aplicáveis a agentes fiduciários de debenturistas (art. 13, § 2º).

O regime fiduciário extingue-se com a realização dos respectivos CRIs, reintegrando-se ao patrimônio comum da companhia securitizadora os recebíveis que sobejarem (art. 16, § 2º). No caso de insuficiência de recursos no patrimônio separado para honrar os respectivos CRIs não se estabelece concurso de credores, cabendo à assembléia geral de investidores determinar a forma de sua administração ou liquidação. Prevê ainda a lei a possibilidade de que a companhia securitizadora garanta a solvência do patrimônio separado, hipótese em que fica a companhia obrigada a cobrir qualquer insuficiência de recursos sofrida por esse patrimônio.

ANEXO

Lei n. 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.

Seção II — Das entidades

Art. 2º. Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional-CMN, outras entidades.

Art. 3º. As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional-CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

Seção III — Do financiamento imobiliário

Art. 4º. As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º. As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I — reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II — remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III — capitalização dos juros;

IV — contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º. As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º. As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3º. Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipóteses de inadimplemento do incorpo-

rador ou construtor quanto à entrega da obra.

Seção IV — Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º. O Certificado de Recebíveis Imobiliários-CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º. O CRI terá as seguintes características:

I — nome da companhia emitente;

II — número de ordem, local e data de emissão;

III — denominação "Certificado de Recebíveis Imobiliários";

IV — forma escritural

V — nome do titular

VI — valor nominal

VII — data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;

VIII — taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;

IX — cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;

X — lugar de pagamento;

XI — identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º. O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º. O CRI poder ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

Seção V — Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º. A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I — a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II — a identificação dos títulos emitidos;

III — a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Seção VI — Do regime fiduciário

Art. 9º. A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizada no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I — a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II — a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III — a afetação dos critérios como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV — a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidade e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V — a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I — constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II — manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III — destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV — estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V — não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI — só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º. No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio

separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º. Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º. A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I — zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II — adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III — exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV — promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V — executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º. O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º. Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado:

§ 1º. Na hipótese de que trata o artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º. A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em, segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários

para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º. Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º. A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

Seção VII — Das garantias

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I — hipoteca;

II — cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III — caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV — alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º. As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º. Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º. As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterà, além de outros elementos, os seguintes:

I — o total da dívida ou sua estimativa;

II — o local, a data e a forma de pagamento;

III — a taxa de juros;

IV — a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I — conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II — promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III — usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV — receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º. As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º. Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles

créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º. O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º. Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevivendo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º. Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

Capítulo II — Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Parágrafo único. A alienação poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

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

I — o valor do principal da dívida;

II — o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III — a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV — a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V — a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

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

VII — a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º. No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do

competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º. Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º. O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio com aviso de recebimento.

§ 4º. Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º. Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º. O oficial do Registro de Imóveis, no três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobranças e de intimação.

§ 7º. Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

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 va-

lor da indenização de benfeitoria, 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.

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

Capítulo III — Disposições Gerais e Finais

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei n. 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.

Art. 37. Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I — não se aplicam as disposições da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação-SFH;

II — aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei n. 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

“Art. 167. (...)”

"I — (...)

"35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

"II — (...)

"17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário."

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se

fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

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

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

Fernando Henrique Cardoso
Pedro Malan