



Federación Latinoamericana de Bancos FELABAN

BRASIL



TABLA DE CONTENIDO

- 1. FIDUCIA EN GARANTÍA**
- 2. TITULARIZACIÓN - TITULIZACIÓN - SECURITIZACIÓN**

1. FIDUCIA EN GARANTÍA

Mercado de capitais , Lei 004.728-1965, Seção XIV, Alienação fiduciária em garantia:

Art. 66: A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

§ 1. A alienação fiduciária somente se prova por escrito e seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, será obrigatoriamente arquivado, por cópia ou microfilme, no registro de títulos e documentos do domicílio do credor, sob pena de não valer contra terceiros, e conterà, além de outros dados, os seguintes:

- a) o total da dívida ou sua estimativa;
- b) o local e a data do pagamento;
- c) a taxa de juros, as comissões cuja cobrança for permitida e, eventualmente, a cláusula penal e a estipulação de correção monetária, com indicação dos índices aplicáveis;
- d) a descrição do bem objeto da alienação fiduciária e os elementos indispensáveis à sua identificação.

§ 2. Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.

§ 3. Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 4. No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver.

§ 5. Se o preço da venda da coisa não bastar para pagar o crédito do proprietário fiduciário e despesas, na forma do parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo devedor apurado.

§ 6. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 7. Aplica-se à alienação fiduciária em garantia o disposto nos artigos 758, 762, 763 e 802 do Código Civil, no que couber.

§ 8. O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no artigo 171, § 2º, I, do Código Penal.

§ 9. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto no artigo 1.279 do Código Civil.

§ 10. A alienação fiduciária em garantia de veículo automotor deverá, para fins probatórios, constar do Certificado de Registro, a que se refere o artigo 52 do Código Nacional de Trânsito (revogado).

Art. 66: A) Aplica-se à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito o disposto no art. 66, e o seguinte: (acrescentado pela MP-002.160-025-2001)

I. Salvo disposição em contrário, a alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito transferirá ao credor fiduciário a posse direta e indireta do bem alienado em garantia;

II. A alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de direito valerá contra terceiros:

- a) no caso de bens móveis e títulos ao portador, desde a tradição;
- b) no caso de bens móveis sujeitos a registro, títulos nominativos e ações, desde a inscrição, anotação ou averbação, na forma legal;
- c) no caso de créditos, desde a notificação ao devedor.

§ 1. No caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, o fiduciário poderá vender o bem a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição

expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, o saldo apurado, se houver.

§ 2. Aplicam-se, no que couber, os artigos 758, 762, 763, 774, 775 e 802 do Código Civil à alienação fiduciária em garantia de coisa fungível ou de directo”.

Decreto-Lei 911 de 1969, (1º de outubro):

Art. 1º—O artigo 66, da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a ter a seguinte redação: (alteração já realizada na referda norma).

Art. 2º—No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver.

§ 1. O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionados pelas partes.

§ 2. A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registada expedida por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos ou pelo protesto do título, a critério do credor.

§ 3. A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas tôdas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

Art. 3º—O Proprietário Fiduciário ou credor, poderá requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, desde que comprovada a mora ou o inadimplemento do devedor.

§ 1. Despachada a inicial e executada a liminar, o réu será citado para, em três dias, apresentar contestação ou, se já tiver pago 40% (quarenta por cento) do preço financiado, requerer a purgação de mora.

§ 2. Na contestação só se poderá alegar o pagamento do débito vencido ou o cumprimento das obrigações contratuais.

§ 3. Requerida a purgação de mora, tempestivamente, o juiz marcará data para o pagamento que deverá ser feito em prazo não superior a dez dias, remetendo, outrossim, os autos ao contador para cálculo do débito existente, na forma do artigo 2º e seu parágrafo primeiro.

§ 4. Contestado ou não o pedido e não purgada a mora, o Juiz dará sentença de plano em cinco dias, após o decurso do prazo de defesa, independentemente da avaliação do bem.

§ 5. A sentença, de que cabe apelação, apenas, no efeito devolutivo não impedirá a venda extrajudicial do bem alienado fiduciariamente e consolidará a propriedade a posse plena e exclusiva nas mãos do proprietário fiduciário. Preferida pelo credor a venda judicial, aplicar-se-á o disposto nos artigos 1.113 a 1.119 do Código de Processo Civil.

§ 6. A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior.

Art. 4º—Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, o credor poderá requerer a conversão do pedido de busca e apreensão, nos mesmos autos, em ação de depósito, na forma prevista no capítulo II, do título I, do livro IV, do Código de Processo Civil.

Art. 5º—Se o credor preferir recorrer à ação executiva ou, se fôr o caso ao executivo fiscal, serão penhorados, a

critério do autor da ação, bens do devedor quantos bastem para assegurar a execução.

PAR. ÚNICO.—Não se aplica à alienação fiduciária o disposto nos incisos VI e VIII do artigo 649 do Código de Processo Civil (modificado pela Lei 6.071-74)

Art. 6º—O avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida do alienante ou devedor, se sub-rogará, de pleno

direito no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária.

Art. 7º—Na falência do devedor alienante, fica assegurado ao credor ou proprietário fiduciário o direito de pedir, na forma prevista na lei, a restituição do bem alienado fiduciariamente.

Par. ÚNICO.—Efetivada a restituição o proprietário fiduciário agirá na forma prevista neste decreto-lei.

Art. 8º—O Conselho Nacional de Trânsito, no prazo máximo de 60 dias, a contar da vigência do presente decreto lei,

expedirá normas regulamentares relativas à alienação fiduciária de veículos automotores.

Art. 9º—O presente decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, aplicando-se desde logo, aos processos em curso, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 1 de outubro de 1969; 148 Independência e 81 da República.

Lei 9.514 de 1997, (20 de novembro), CAPÍTULO I, Do Sistema de Financiamento Imobiliário, 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.

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

§ 2. Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos artigos 789

a 795 do Código Civil.

§ 3. 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 conterá, 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.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

PAR. 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.

§ 1. 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.

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

§ 3. 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.

PAR. ÚNICO.—A alienação fiduciária 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.

PAR. 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 artigo 27.

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

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 1. 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.

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

§ 3. 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.

§ 4. 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 noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5. Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária.

§ 6. O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7. Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse 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.

§ 1. Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso

VI do artigo 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

§ 4. 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 valor da indenização de benfeitorias, 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 artigo 516 do Código Civil.

§ 5. 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.

§ 6. 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 artigo 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no artigo 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 artigos 647 e 648 do Código Civil.

2. TITULARIZACIÓN – TITULIZACIÓN – SECURITIZACIÓN

Lei 9.514 de 1997, (20 de novembro):

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.

PAR. 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.

PAR. 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.

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

§ 2. 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.

§ 3. Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei 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 hipótese de inadimplemento do incorporador 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.

PAR. 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.

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

§ 2. O CRI poderá 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.

PAR. ÚNICO.—Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei 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 securitizadora no contexto do

Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o artigo 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 créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV. A nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades 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.

PAR. 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.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

PAR. 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.

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

§ 2. Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo artigo 66 da Lei 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.

§ 1. Na hipótese de que trata este 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.

§ 2. 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 artigo 14.

PAR. 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.

§ 1. 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.

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

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 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35.—Nas cessões de crédito a que aludem os artigos 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 artigos 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 artigo 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 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 nº 70, de 21 de novembro de 1966.