

## PARECER Nº , DE 2016

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS sobre o Projeto de Lei do Senado nº 373, de 2013, do Senador **Ciro Nogueira**, que *altera o art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, e o art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a notificação do devedor previamente à venda extrajudicial de bem objeto de alienação fiduciária em garantia, e dá outras providências*

RELATOR: Senador **DALIRIO BEBER**

### I – RELATÓRIO

Esta Comissão examina o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 373, de 2013, de autoria do Senador **Ciro Nogueira**, que, em suma, pretende disciplinar o procedimento de notificação do devedor previamente à venda extrajudicial do bem móvel ou imóvel que tenha sido objeto de alienação fiduciária em garantia, além de almejar a fixação de prazo para a venda extrajudicial no caso de bem móvel.

No **art. 1º**, a proposição resume o objeto da matéria.

No **art. 2º**, cogita inserir §§ 4º, 5º e 6º ao art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, para estabelecer que: (1) antes da venda extrajudicial do bem móvel objeto de alienação fiduciária em garantia, o credor fiduciário deve comunicar, por carta com aviso de recebimento e com antecedência mínima de dez dias, a data e as condições de venda do bem; (2) se a venda não ocorrer em noventa dias, extingue-se a dívida até o valor do

bem, calculado nos termos do contrato ou por meio da média aritmética de tabela de preços disponibilizada por instituições idôneas.

No **art. 3º**, que alvitra inserir § 9º ao art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, é estendida a supracitada regra da comunicação prévia para o caso de bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia.

Na justificção, a proposição denuncia que a legislação acima é omissa sobre o tema. Afirma que, embora o Superior Tribunal de Justiça (STJ) – que é a corte máxima do País em matéria infraconstitucional –, já tenha pacificado o entendimento acerca da obrigatoriedade da comunicação prévia à venda extrajudicial do bem alienado fiduciariamente, há agentes econômicos e magistrados de instâncias iniciais do Poder Judiciário que não seguem essa orientação em razão da lacuna legal. Esclarece, ainda, que a proposição evita que, nos casos de demora excessiva na realização da venda extrajudicial do bem por negligência do credor, o devedor seja onerado com a desvalorização do bem.

A proposta foi distribuída às Comissões de Assuntos Econômicos (CAE) e de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), cabendo à última a decisão terminativa.

Não foram apresentadas emendas.

O Senador Cyro Miranda, inicialmente, recebeu a relatoria da matéria no âmbito desta Comissão e, nessa condição, chegou a apresentar um relatório favorável com duas emendas. Todavia, por conta de adiamentos, o seu relatório não foi apreciado.

A matéria foi, então, redistribuída para nossa relatoria.

## II – ANÁLISE

Conforme anteriormente apontado em relatório apresentado pelo Senador Cyro Miranda perante esta Comissão, não há, no projeto, vícios de **regimentalidade**, de **constitucionalidade** ou de **juridicidade**. De fato, a CAE possui competência para a matéria, os preceitos formais e materiais da Carta



Magna foram observados e a proposição atende a todos os parâmetros jurídicos devidos.

Contudo, não obstante a nobre intenção do autor, acreditamos que a matéria não deva prosperar em razão das considerações que expomos a seguir.

Com a publicação da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, que alterou o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, ficou estabelecido que a mora do devedor fiduciário de bem móvel decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada, com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário. Isso implica, decerto, que, caso o projeto seja aprovado, haveria um retrocesso em relação à Lei nº 13.043, de 2014, uma vez que seria criada a obrigatoriedade de se intimar novamente o devedor fiduciário do bem a respeito da data da sua venda em leilão público, no qual se converteria o bem gravado com o ônus da alienação fiduciária em dinheiro.

Registro ainda, que a alteração normativa promovida pela Lei nº 13.043, de 2014, já previu a necessidade de inverter o ônus ao credor na medida que tornou obrigatória a prestação de contas ao consumidor, em virtude da alteração do caput do art. 2º do Decreto Lei nº 911, de 1969. A nova redação do art. 2º do referido diploma normativo obriga o credor a prestar contas da venda extrajudicial realizada, permitindo que o devedor verifique as condições de venda e então, promova as ações pertinentes de modo a resguardar seus direitos, o que nos parece ser a intenção da proposta em análise. O STJ já reconhece a possibilidade do consumidor ingressar com ação monitória para execução do saldo remanescente (Súmula nº 384 – STJ).

No caso de bens imóveis, o art. 26, *caput*, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que *dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências*, fixa que 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. Com base nos §§ 1º e 2º desse artigo, o devedor fiduciante será, então, intimado pessoalmente pelo Cartório de Registro de Imóveis, onde está registrado o contrato de compra e venda, para purgar a mora, a fim de convalescer o contrato. Não havendo o pagamento da



dívida em tempo hábil, o imóvel será vendido em leilão, na forma do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, tudo com o conhecimento do devedor fiduciante.

Como já vem ocorrendo em relação à comprovação da mora, por meio da notificação extrajudicial do devedor fiduciante, a criação desse novo requisito para a venda em leilão do bem (isto é, a obrigatória intimação do devedor fiduciário a respeito da data do leilão) apenas iria trazer mais um objeto de discussão para as portas do Poder Judiciário, pois haveria indagações a respeito da correta intimação do devedor fiduciário, com repercussão sobre o terceiro de boa-fé que adquiriu o bem em leilão público.

Não vemos, portanto, a necessidade de nova intimação do devedor fiduciário, que já foi intimado por carta registrada, com aviso de recebimento, ou pessoalmente pelo Cartório de Registro de Imóveis, que já tem plena ciência que está com as prestações em atraso de pagamento, na forma prevista no § 2º do art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1969, ou do art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997. Ademais, o devedor fiduciante já foi citado pelo Poder Judiciário para pagar o que deve ao credor fiduciário em ação de busca e apreensão, bem como tem conhecimento pleno de que o bem alienado fiduciariamente será vendido em leilão público, na forma prevista nos artigos 2º e 3º do Decreto-Lei nº 911, de 1969, e no contrato por ele firmado ao adquirir o bem alienado fiduciariamente.

S.M.J. este é o nosso parecer.

### III – VOTO

O voto, por todas as razões expendidas, é pela **rejeição** do Projeto de Lei do Senado nº 373, de 2013.

Sala da Comissão,

, Presidente



, Relator



SF/16192.32544-61