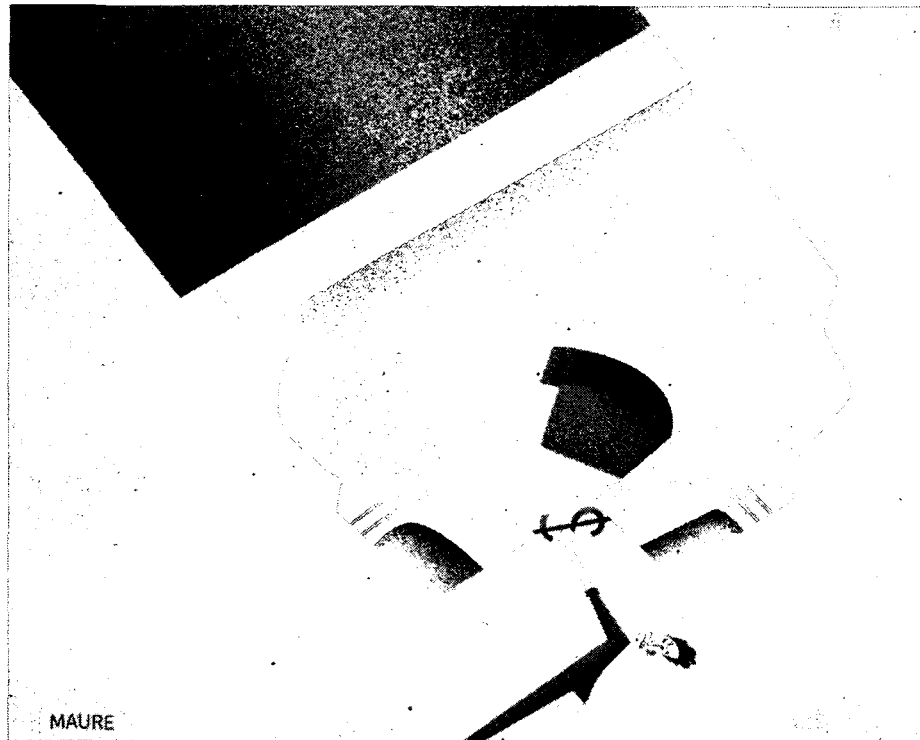


MP ENCERRA DISCUSSÃO SOBRE PERDÃO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Uma das mais importantes ferramentas de incentivo à atividade econômica é a alienação fiduciária, instituída pela Lei n.º 9.514/97, que permite a excussão célere do bem imóvel dado em garantia para a concessão de financiamento, em caso de inadimplência. Justamente por esta razão é largamente utilizada pelo mercado.

O processo de execução da alienação fiduciária ocorre administrativamente, sendo que caso não purgada a mora no prazo de 15 dias contados do envio da notificação ao devedor, o credor poderá requerer a consolidação da propriedade em seu nome para, nos 30 dias seguintes, levar o imóvel a leilão. Caso não seja arrematado pelo valor de sua avaliação, um segundo leilão deverá ser realizado nos 15 dias seguintes. Nesta oportunidade o lance mínimo para arremate deverá ser igual ou superior ao valor da dívida acrescido de despesas moratórias e administrativas. Ocorre que, se nesta oportunidade nenhum lance alcançar tal montante, o imóvel ficará definitivamente com o credor extinguindo-se, desta forma, a dívida, nos termos do art. 27, § 5º da Lei – o chamado perdão legal da alienação fiduciária.

Muito embora expressamente previsto em lei, o perdão legal é alvo de grande discussão, especialmente entre bancos e empreendedores. Isso se deve ao fato de que os agentes financiadores impõem aos tomadores que estes renunciem ao perdão legal, para que se possa cobrar o eventual saldo devedor remanescente até a integral satisfação da dívida, mesmo após a realização do segundo leilão.



Os tomadores, por outro lado, tentam resistir à imposição dos credores, pois, em geral, a garantia decorrente da alienação fiduciária corresponde a pelo menos 130% do valor da dívida, bem como pelo fato de que, lastreado no princípio da autonomia patrimonial da pessoa jurídica – aquele que limita as perdas da empresa ao seu patrimônio, não permitindo que se extrapole a sua personalidade jurídica em face dos seus sócios, a delimitação clara dos riscos da empreitada, tanto sob o ponto de vista

do empreendedor quanto de todos aqueles que com ela se relacionam, estariam limitados ao bem dado em alienação fiduciária.

Entretanto, diante do desequilíbrio fático de forças – em muito causado pela baixíssima concorrência entre os players do mercado bancário e de crédito – muitos empreendedores veem-se obrigados a recorrer ao Poder Judiciário na tentativa de fazer valer a disposição do art. 27, § 5º da Lei 9.514/97, já que na quase totalidade dos casos, tal disposição é suprimida dos

contratos de financiamento à produção.

A Medida Provisória de Liberdade Econômica, editada no último dia 30 (MP), dentro de seu louvável objetivo traz em seu art. 3º, VIII, disposição que deve significar o encerramento de qualquer discussão acerca da possibilidade ou não de supressão do perdão legal em casos de leilão dos bens dados em alienação fiduciária, isso porque, em síntese, dispõe a MP que contratos empresariais não poderão ser alterados judicialmente, incluindo discussões sobre normas de ordem pública, se tiverem sido livremente pactuado entre as partes.

Ou seja, nos termos da MP, se as partes tiverem livremente pactuado a renúncia ao perdão legal, tal tema não mais poderá ser objeto de discussão judicial, o que, se de um lado traz preocupações em relação ao direito de ação e ao devido processo legal, por outro implica em reforço ainda maior para disposições contratuais, tais como a eventual renúncia ao perdão legal.

Desse modo, o que se percebe é que a MP busca atender aos anseios de todos os brasileiros na busca de maior segurança jurídica e, justamente por isso, os atores do mercado deverão se ater ainda mais fortemente à importância da negociação estratégica na estruturação e fechamento de suas operações, sob pena de, em se submetendo à renúncia do perdão legal, não mais poderem discutir judicialmente o alcance do quanto estabelecido no contrato.

ALBERTO MATTOS DE SOUZA

» Sócio do PMMF Advogados