

PROJETO DE LEI Nº 3.065, DE 2004 (Do Poder Executivo)

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

EMENDA DE PLENÁRIO

No art. 56 do projeto, substituam-se os texto propostos para constituírem o § 2º do art. 2º e o § 1º do art. 3º do Decreto-Lei nº 911/69 pelos seguintes:

Art. 56.

Art. 2º

§ 2º O inadimplemento da obrigação, no tempo e modo contratados, constitui de pleno direito em mora o devedor e será, a critério do credor, comprovado pelo protesto ou mediante notificação, por meio de carta registrada expedida por serviço de registro de títulos e documentos do endereço do devedor.

.....

Art. 3º

§ 1º Executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo ao serviço de registro e demais repartições competentes, quando for o caso, proceder à baixa do gravame, após o que será expedido novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da alienação.

JUSTIFICATIVA

A Constituição Federal (art. 5º, XXXII) alçou ao nível de direito e garantia fundamental a defesa do consumidor, direito este que é tutelado pelo Estado nos casos das relações contratuais entre credor e devedor primordialmente pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Algumas medidas são importantes para que o consumidor não seja usurpado em seus direitos; dentre elas a mais importante é a comunicação do credor com relação ao atraso dos seus pagamentos por intermédio de notificação ou protesto.

Sem esta imprescindível forma legal, o credor ficará em uma situação privilegiada em relação ao consumidor, pois poderá ser promovida a célere execução judicial prevista por este projeto, tirando do consumidor o direito de negociação perante o credor. Este, que na maioria das vezes já é privilegiado pelos exorbitantes juros praticados pelo mercado financeiro, ficará na condição de retomar o bem, sem dar a mínima condição do consumidor poder, sequer, demonstrar vontade de pagar seus débitos.

Na verdade este inaceitável privilégio é mais um “*plus*” concedido para as instituições financeiras.

A nova redação proposta para § 2º do art. 2º do Decreto-Lei nº 911/69, garante ao consumidor o direito de ser cientificado, previamente, para ser constituído em mora. O devedor deve ter a oportunidade de poder quitar o seu débito antes que seja promovida a execução judicial prevista pelo projeto.

Relativamente ao § 1º do art. 3º, é fundamental que antes da emissão do novo documento se proceda à baixa do gravame do serviço onde estava anteriormente constituído, para que não ocorra qualquer conflito entre essas duas situações jurídicas.

Sala das Sessões, em 28 de abril de 2004.

Deputado JOSÉ THOMAZ NONÔ