



## EMENDA Nº

## EMENDA ADITIVA A MP 514/10

*Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências.*

Subsecretaria de Apoio às Comissões Mistas
Recebido em <u>8, 12/2010</u> às <u>17h30</u>
Consuelo / Mat. 42678

Inclua-se onde couber:

Art. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor direito real de aquisição e, uma vez investido na posse, sujeita-o ao pagamento dos foros, pensões, impostos, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos incidentes sobre o bem objeto da garantia, passando o credor fiduciário a responder por esses encargos se e quando investido na propriedade e posse plenas, por efeito de realização da garantia.

## JUSTIFICAÇÃO

A alienação fiduciária em garantia constitui elemento catalisador do desenvolvimento econômico, na medida em que propicia a segurança jurídica necessária à expansão do crédito em todos os setores da economia, seja visando o financiamento de bens de capitais ou de consumo.

Trata-se de contrato de garantia, pelo qual, uma vez registrado no Cartório de Registro competente, o credor é investido temporariamente na propriedade do bem objeto da garantia, até que o devedor cumpra a obrigação de pagar a dívida garantida.



1707D05427





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Por outro lado, a posição jurídica do devedor não está definida no sistema legislativo, omissão que é fator de insegurança jurídica para o consumidor.

A doutrina reconhece que o direito do devedor fiduciante é de natureza real, que o investe em todos os elementos inerentes ao direito de propriedade, enquanto adimplente, e lhe assegura a aquisição do bem objeto da alienação fiduciária independente de novo contrato com o credor fiduciário.

Entretanto, só mesmo sua qualificação como direito real de aquisição mediante texto legal expresso conferirá plena segurança jurídica ao devedor fiduciante.

Em contrapartida, é igualmente necessário explicitar que, estando o fiduciante investido no direito real de aquisição e na fruição do bem, deve responder pelos encargos que sobre ele incidem.

Com efeito, ao comprar determinado bem com financiamento, o adquirente o oferece em garantia fiduciária, mas a lei defere a ele, devedor, o exercício dos direitos econômicos sobre o bem, de modo que, embora contratando a alienação fiduciária, o devedor fiduciante continua investido de todas as prerrogativas de verdadeiro proprietário pleno.

De outra parte, se o devedor fiduciante se tornar inadimplente e o credor fiduciário vier a retomar o imóvel, pelos meios legais, a partir desse momento se transfere a ele, fiduciário, a propriedade e a posse plenas, sendo de todo recomendável que a lei explicita que daí em diante ele é que responde pelos encargos.

Como se sabe, em caso de inadimplemento do devedor fiduciante, a lei obriga o proprietário fiduciário a promover a cobrança da dívida e a venda do bem, até mesmo em leilão extrajudicial, só podendo se apropriar do produto da venda até o limite do seu crédito; em razão da busca e apreensão do bem móvel ou da consolidação do bem imóvel, o devedor fiduciante perde seus direitos aquisitivos e a posse, ficando exonerado, a partir desse momento, da obrigação de pagar os encargos sobre o bem, seja móvel ou imóvel.

A presente proposição visa atribuir, em termos explícitos, ao direito do devedor fiduciante a natureza de direito real de aquisição e delimitar as responsabilidades de cada um dos participantes da operação de crédito.



1707D05427



140 *mm*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Sala das Comissões em 08 de dezembro de 2010.

  
Deputado Renato Molling



1707D05427



141