

---

## **BUSCA E APREENSÃO:**

### **Novo Decreto-Lei 911/69**

**A Edição do Decreto-Lei 911/69 em agosto de 2004, alterou profundamente o entendimento e aplicabilidade da alienação fiduciária**

**\* Paulo Afonso Rodrigues**

*É de conhecimento dos envolvidos na área que o Decreto-Lei 911/69 que norteava o procedimento de busca e apreensão até agosto de 2004 foi profundamente alterado.*

*A alienação fiduciária devidamente formalizada em cartório ou por instrumento particular com duas testemunhas, deveria constar o valor liberado, taxa de juros, forma de pagamento, bem como o bem ofertado em garantia.*

*Com o não pagamento o credor fiduciário notificava o devedor, dando oportunidade para o mesmo em saldar o compromisso e não o fazendo, o credor ingressava com busca e apreensão do bem.*

*O r-Juízo concedia a liminar, verificando a formalização contratual, objeto financiado, inadimplência, comprovação de mora, permitindo ao credor fiduciário que retornasse na posse do bem ofertado em garantia.*

*Decorridos três dias após a busca e apreensão, poderia o devedor fiduciário purgar a mora, ou seja, liquidar os valores vencidos, isto se tivesse já liquidado durante a operação 40% do bem financiado.*

*Com o pagamento dos valores vencidos, custas processuais e honorários, retornava o devedor fiduciário na posse do bem anteriormente apreendido.*

*No caso de não ter pago 40% do bem, ou até de não purgar a mora, poderia o credor fiduciário vender o bem, expondo os valores da venda, abatendo custas e demais despesas, informando o saldo para o devedor fiduciário, momento este que prestava conta do débito ou crédito, pagando o saldo ou cobrando o mesmo do então devedor fiduciário.*

*Com a mudança do Decreto-Lei em agosto de 2004 o devedor fiduciário não tem mais a oportunidade de liquidar a pendência após a comprovação de mora, e ingresso da busca e apreensão.*

*Conforme decreto o credor fiduciário venderá o bem, prestando contas ao devedor fiduciário e no caso de qualquer procedimento indevido cometido pelo credor fiduciário, este estará obrigado a pagar multa de 50% sobre a penalidade.*

*Com a publicação do referido decreto começaram as lutas das financeiras em financiar bens devido a velocidade e lucratividade ofertada.*

*Ocorre que não temos somente alienações fiduciárias oriundas de financiamentos simples, ou seja, como exemplo um financiamento de veículo novo, onde o credor fiduciário paga a empresa fornecedora do bem o valor do financiamento com alienação automática do bem financiado, esta é uma verdadeira operação de alienação.*

*Como cobrança questionável para este contrato é possível verificar somente a cobrança de juros capitalizados, pois quando da contratação cobra-se os juros mensais, os quais são embutidos durante toda a operação e quando da busca e apreensão a instituição financeira considera como líquido os valores das parcelas que estarão por vencer.*

*As instituições financeiras observando a força do Decreto-Lei, quando de composições de operações de crédito oriundas de contratos de abertura de crédito em conta corrente (título não executivo, conforme súmula 233 do STJ), descontos de títulos, contas garantidas (mesmo tratamento de iliquidez pela súmula 233 do STJ), comissões de permanência, capitais de giro e outras operações, realizam contratos de mútuo, tendo como garantia bens que consideram como alienação fiduciária, devendo a mesma ser regida pelo Decreto-Lei 911/69, com última edição em agosto de 2004.*

*Estes contratos de mútuos quando não pagos, ingressará o credor fiduciário com busca e apreensão, porém o bem financiado já era de posse do devedor fiduciário, aquela simples operação de pagamento ao fornecedor do bem não existiu, pois quem recebeu os valores do bem foi o próprio Banco quando compôs a operação recebendo valores do financiamento.*

*Conforme súmula 286 do STJ, pode o devedor verificar todo o realizado se este demonstrar através de parecer pericial contábil a lesão cometida, como juros sem pactuação, capitalizações, débitos indevidos, cobranças de comissão de permanência em detrimento a súmula 294 do STJ. Portanto o contrato de mútuo não é líquido, pois em contendo vícios na base, poderá o r-Juízo conceder tutela antecipada, possibilitando ao "pseudo" devedor fiduciário figurar como fiel depositário até a apuração do saldo, inibindo a busca e apreensão.*

*No caso em tela, quando o devedor fiduciário silenciar-se, poderá este em ação própria após a busca e apreensão, verificar o seu direito em ação específica, no caso revisional de contrato.*

*Em pesquisa realizada junto aos meios políticos e também jurídicos a edição do Decreto-Lei 911/69 pode ter ocorrido devido a pressões de agentes financeiros voltados para a área habitacional, onde quando indagados pelo governo federal da falta de investimentos em construções, estes alegaram que a morosidade da justiça beneficiava os inadimplentes, inviabilizando novos investimentos no setor (a construção civil sempre alavancou empregos).*

*Citaram a modalidade de financiamento da casa própria nos E.U.A., onde o pagamento da hipoteca não sendo realizado dentro de 60 dias pós vencimento, o credor fiduciário entra na posse do bem, destituindo o então proprietário parcial.*

*Estes financiamentos com alienação fiduciária, estão sendo realizados pela CEF, onde hoje não é mais financiamento habitacional regido pelo antigo SFH e sim com a nova modalidade embasada no decreto citado.*

*Este procedimento atribuído para agentes de financiamento imobiliário, tendo como base o Decreto-Lei, está sendo utilizado nos financiamentos comuns de alienação fiduciária.*

*A abrangência da publicação do Decreto-Lei 911/69 foi ampla e a opinião aqui emitida expõe opções para os profissionais do ramo de direito.*

*Com cópia para o Superior Tribunal de Justiça.*

---

**\*Paulo Afonso Rodrigues**, contador, advogado, perito judicial, especialista em auditoria/controladoria, perícia e tributária, com mais de 500 artigos publicados em imprensa.