



Arquivo ADEMI: Esta matéria tem mais de 7 anos e foi publicada originalmente em 27 de junho de 2007.



**Informe ADEMI**

### [Condomínio e Incorporações](#)

## **A Eficácia do Prazo de Carência na Alienação Fiduciária**

**Maury Rouède Bernardes**  
**Advogado e Consultor Jurídico da ADEMI**

1. A importância que atribuímos ao "prazo de carência" previsto no § 2º do Art. 26, da Lei 9.514/97, reside no entendimento de que a segurança jurídica extraída da legislação que rege a "Alienação Fiduciária em Garantia" defluiu, justamente, dos mecanismos postos à disposição das partes para a manutenção do contrato até o seu termo, com a satisfação integral do pagamento da parte do preço, objeto do parcelamento fiduciariamente garantido.

2. Ao contrário do que se possa apressadamente concluir, não é a possibilidade da rápida execução da dívida e recuperação do crédito, senão que, justamente, a perseguição da permanente adimplência do devedor, através de um controle estruturado, atuante e eficaz que discipline o acionamento dos procedimentos da execução extrajudicial, introduzida pela lei em comento.

**3.** Assim pensando, entendemos que o prazo de carência não deve ser, nem tão curto que dificulte a movimentação do devedor em busca dos recursos financeiros necessários para quitar seu débito, nem tão longo que conduza a um acúmulo de parcelas cujo volume financeiro lhe impossibilite a retomada do caminho da adimplência. Ou seja, que o prazo de carência deve ser expedito, desde que, obviamente, obedecendo a um critério de razoabilidade, justamente para permitir que o devedor fiduciante permaneça adimplente ou seja reconduzido à adimplência.

**4.** Dentro dessa ótica, não nos parece adequado, com a devida vênia, o estabelecimento do prazo de carência em 90 (noventa) dias, à busca de uma semelhança com o que dispõe o Art. 63 da Lei 4591/64 para a caracterização da mora, nos tipos de contrato a que se endereça, porquanto disso, certamente, resultará a subtração de um dos principais objetivos (ainda que subjacente) do instrumento da alienação fiduciária em garantia: justamente o de permitir que o devedor fiduciante seja mantido adimplente, através da ação proativa do credor fiduciário, mediante a rigorosa observância de uma rotina de procedimentos administrativos de controle eficaz e estruturado para cobrança dos créditos fiduciários.

**5.** Mais ainda quando se sabe que ao próprio prazo de carência necessariamente se somam, tanto a quantidade de dias intercorrentes entre o vencimento da carência e a apresentação do pedido para início da execução ao Oficial do Registro de Imóveis, quanto os 15 dias, estabelecidos na lei (§ 1º do Art. 26) para a emenda da mora pelo fiduciante, depois de notificado.

**6.** Disso resulta que, nos contratos com prazo de carência de 90 dias, o procedimento de intimação pelo RI para pagamento poderá chegar a abranger, por baixo, o valor de quatro parcelas em atraso (as três prestações vencidas dentro do próprio prazo de carência e a prestação que se vencerá no curso do procedimento da intimação), mais os acréscimos decorrentes da mora e taxas cartorárias, alcançando valores que, dificilmente, o devedor fiduciário terá como quitar, de uma só vez, no Ofício de Registro de Imóveis, como estabelece o § 5º do Art. 26.

**7.** Ao contrário, nos contratos com prazo de carência fixado em 30 dias, a dívida se resumirá ao valor de uma ou duas mensalidades (a vencida dentro do prazo de carência e a que se vencerá no curso do procedimento da intimação) e correspondentes acréscimos, sendo bem maior, nestas circunstâncias, a possibilidade de se reconduzir o devedor à adimplência.

**8.** É importante entender que nos contratos com alienação fiduciária em garantia, os procedimentos de cobrança administrativa devem ser estabelecidos e exercitados com o objetivo de manter a adimplência do fiduciante, sabendo-se que nem a realização do crédito pela via do leilão extrajudicial nem a retomada do bem financiado interessam ao fiduciário, sendo de se intuir, portanto, que, quanto menor for o prazo de carência definido pelo contrato, mais viável será a possibilidade de recuperação do devedor fiduciante, com a manutenção do contrato em vigor!

**9.** Afinal, se é verdade que o instrumento da alienação fiduciária deve funcionar como um multiplicador de vendas, através da concessão de financiamento imobiliário com a garantia da segurança jurídica almejada pelo Agente Financeiro ou Incorporador vendedor, não menos verdade é que tal modalidade de contrato deve ser utilizada,

justamente, com o objetivo de manter o devedor adimplente, até a satisfação integral do pagamento da parte parcelada do preço, objeto da garantia fiduciária contratada.

**10.** Tudo, evidentemente, sem prejuízo da possibilidade de realização dos créditos em aberto, em prazo reduzido, bastando para tanto que tão logo esgotado o prazo de carência sem a liquidação da dívida, o credor observe a "liturgia" da execução extrajudicial a que a garantia fiduciária se submete, dando imediato curso ao rito estabelecido nos Arts. 26 e seguintes da Lei 9.514/97.

**11.** DE SE REGISTRAR, com destaque, a circunstância de que a Lei 9.514/97 não estabeleceu quaisquer parâmetros para o prazo de carência (como o fez a Lei 4.591/64), limitando-se a dizer que ele deverá estar definido no contrato, como se infere do disposto no§ 2º do Art. 26, verbis:

" - O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação."

**12.** Por tudo quanto acima exposto, entendemos mais eficaz a definição contratual do prazo de carência em 30 dias, devendo o credor fiduciário, tão logo vencida e não paga qualquer parcela do financiamento, dar imediato curso aos procedimentos administrativos adequados para a realização do crédito, expedindo dentro do período da carência, pelo menos dois avisos, conclamando o devedor fiduciário a regularizar sua situação.

**13.** Desatendidas tais solicitações e vencida a carência, o credor fiduciário deverá iniciar, imediatamente, a execução extrajudicial do devedor fiduciante, posto que qualquer demora contribuirá para o afastamento da possibilidade de sua recondução à adimplência com a inevitável rescisão do contrato, mediante a oferta do imóvel em público leilão.