

Novos perigos da alienação fiduciária

A cada dia estamos nos acostumando com o termo "alienação fiduciária", inclusive no agronegócio.

Os credores têm usado deste instrumento justamente porque aumentam, em muito, as chances de recebimento do valor emprestado.

Na prática, o credor empresta dinheiro para o produtor que, em garantia do pagamento, oferece um imóvel, urbano ou rural, em alienação fiduciária. Ou seja, a propriedade do imóvel passa a ser do credor até que o empréstimo seja quitado.

Caso o débito não seja liquidado nas condições ajustadas, o devedor é intimado para fazer o pagamento no prazo de quinze dias, sob pena de o imóvel ser vendido em leilão. Na primeira tentativa de venda o valor será o que constar do instrumento de empréstimo, devidamente corrigido. Não havendo interessados, seguirá nova oportunidade, desta vez pelo valor da dívida.

E se o imóvel não for vendido no leilão pela falta de interessados? Nesse caso o imóvel passa a ser de propriedade definitiva do credor e a dívida é quitada.

Ocorre que os credores sempre querem mais garantias às custas dos devedores. Então, por meio da Lei n. 13.476/2017, houve alterações nesse procedimento, especificamente para operações de abertura de crédito em conta corrente realizadas com os bancos.

Esse tipo de operação é comum e permite a tomada de recursos na medida em que o cliente necessita, aplicando-se determinada taxa de juros e encargos. E, para garantia de que o pagamento ocorrerá, os bancos podem exigir a alienação fiduciária de bem imóvel.

A grande mudança é que para esse tipo de operação com os bancos, caso a venda do bem imóvel não seja suficiente para o pagamento da dívida e acessórios previstos em lei, os devedores e garantidores continuarão responsáveis pelo pagamento do saldo restante.

Logo, trata-se de operação ainda mais agressiva que as tradicionais que já utilizam a alienação fiduciária em garantia, gerando insegurança nas transações e onerando de forma exagerada o patrimônio dos produtores.

É bom lembrar que o agronegócio tem meios tradicionais de financiamento, especialmente as Cédulas de Crédito Rural e as Cédulas de Produto Rural em que há limitação de juros, tanto para a normalidade,

não excedente a 12% ao ano, e quanto à eventual inadimplência em que há elevação da taxa de juros em tão somente 1% ao ano.

Quanto às formas de garantia, a alienação deve ser evitada, uma vez que todo o processo de cobrança é muito rápido e realizado sem a necessidade de ação judicial, limitando as chances de defesa do produtor.

As garantias tradicionais como hipoteca, penhor de safra, penhor de maquinários agrícolas, aval e até o seguro rural são suficientes para que o credor, sejam os bancos ou particulares, tenham assegurado o direito ao recebimento do valor emprestado.

Mas, em toda e qualquer situação, caso seja necessário, é possível questionar a legalidade do procedimento adotado a fim de corrigir eventuais ilegalidades, preservando a atividade produtiva.

Fábio Lamonica Pereira

Advogado em Direito Bancário e do Agronegócio

lamonica@lamonica.adv.br

* Publicado na edição n. 95 da Revista AgroDBO

Fábio Lamonica Pereira

lamonica@lamonica.adv.br

www.lamonica.adv.br