

STF autoriza tomar imóvel financiado

Decisão permite ao setor financeiro executar dívida sem precisar de decisão judicial; ação foi movida por mutuário de Praia Grande

DE SÃO PAULO

O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu ontem que credores podem tomar imóveis dados em garantia de empréstimos imobiliários, sem passar pela Justiça, em caso de inadimplência. O placar foi de oito a dois. A decisão tem repercussão geral, servindo de diretriz para todos os juízes e tribunais do País.

O plenário do STF rejeitou o recurso de um devedor de Praia Grande, que assinou um contrato com a Caixa para pagar um imóvel de R\$ 66 mil, mas deixou de arcar com as parcelas mensais de R\$ 687,38.

A defesa do devedor recorreu à Justiça para contestar a validade da Lei 9.514/1997, que estabeleceu a execução extrajudicial de imóvel em contratos mútuos de alienação fiduciária pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Nessa modalidade, o bem é dado como garantia do empréstimo até o pagamento integral das parcelas.



Decisão do STF confirma lei de 1997, que definiu que um imóvel é dado como garantia do empréstimo até o pagamento integral das parcelas

Os ministros Luiz Fux, relator do caso, Cristiano Zanin, André Mendonça, Alexandre Moraes, Dias Toffi, Kassio Nunes Marques, Gilmar Mendes e

Luís Roberto Barroso votaram a favor da execução extrajudicial do contrato, em uma vitória para os bancos. Edson Fachin e Cármen Lúcia votaram contra.

Fux defendeu que, ao facilitar a execução do contrato sem necessidade de ação judicial, a legislação teve como efeito prático ampliar o acesso ao crédito. "Trata-se de

política regulatória que permite maiores possibilidades de acesso ao financiamento imobiliário, a taxas baixas, de modo que a supressão de previsão legislativa da medi-

da de garantia poderia significar desbalançamento desse equilíbrio".

Ao divergir do relator, Fachin defendeu que o direito à moradia é fundamental e merece proteção especial. "A legislação concentrou nos agentes financeiros competência decisória e prerrogativas coercitivas que, em geral, são confiadas a membros do Poder Judiciário".

BANCOS

A Federação Brasileira de Bancos (Febraban) afirma que a decisão do STF reforça a segurança jurídica do financiamento. "A decisão traz benefícios para a sociedade, ao reforçar a importância das garantias e maior rapidez na recuperação do crédito imobiliário não pago, o que permite a redução das taxas de juros, gera incremento no volume dos financiamentos de imóveis e fomenta o setor da construção civil". (Estadão Conteúdo e Agência Brasil)

Instrumento substituiu hipotecas

■ A alienação fiduciária é adotada em praticamente todas as operações de crédito para a compra da casa própria no País. A integrante da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) do Distrito Federal, Ana Carolina Osório, considera o procedimento uma "revolução" para o mercado. "Ela conferiu celeridade ao rito".

O instrumento fiduciário é um sucessor da hipoteca, modalidade pela qual o imóvel é usado como garantia em um empréstimo, mas sem a transferência do bem

para o credor durante a vigência do contrato – ponto que, segundo especialistas, dificulta a execução das dívidas de forma extrajudicial, gera brigas na Justiça e aumenta o risco na concessão dos financiamentos. Tanto que a hipoteca praticamente caiu no esquecimento.

Hoje, quando se deixa de pagar o financiamento, o banco comunica a inadimplência ao registro de imóveis, que notifica o devedor para quitar a dívida em aberto dentro de um novo prazo. Caso não ocorra o pagamento, a propriedade é consolidada em nome do credor. Depois disso, o imóvel vai para leilão.

"O STF prestigiou a segurança jurídica, declarando a constitucionalidade do leilão extrajudicial na execução da alienação fiduciária de imóvel em garantia", afirma o advogado Olivar Vitale, especialista em Direito Imobiliário do escritório VBD Advogados.

"Fica, assim, preservado o crédito imobiliário no Brasil, possibilitando ao cidadão acesso à moradia e a tão esperada diminuição do déficit habitacional no País", completa Olivar Vitale. (EC)

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal A Tribuna - Santos/SP

Seção: Economia **Caderno:** B **Página:** 1