Publicado em 27/10/2023 - 05:54

Banco pode tomar imóvel de devedor sem passar pela Justiça, confirma STF

Banco pode retomar imóvel de devedor

O Supremo Tribunal Federal (STF) validou, ontem, por oito votos a dois, a retomada de imóveis como garantia de financiamento, sem acionar a Justiça, em caso de não pagamento das parcelas.

A maioria dos ministros seguiu o relator, Luiz Fux, que defendeu a importância da lei para o acesso ao crédito e diminuição da taxa de juros. Como o julgamento tem repercussão geral, o resultado afetará todos os processos sobre o tema que tramitam na Justiça.

Fux argumentou que os juros praticados em contratos firmados pelo sistema financeiro imobiliário são estabelecidos de acordo com os riscos de inadimplência. Para o relator, mesmo com a medida extrajudicial, o devedor pode entrar na Justiça para contestar a cobrança e impedir a tomada do imóvel. Na avaliação do ministro, a alienação fiduciária permitiu uma "revolução" do mercado imobiliário do Brasil ao oferecer juros menores para esse tipo de empréstimo.

O presidente do Supremo, Luís Roberto Barroso, concordou com Fux e acrescentou que a execução extrajudicial "minimiza a demanda do Judiciário, já muito sobrecarregado". O entendimento do relator foi seguido também pelos ministros Cristiano Zanin, André Mendonça, Alexandre de Moraes, Dias Toffoli, Nunes Marques e Gilmar Mendes.

Recurso

Esses ministros rejeitaram o recurso de um devedor de Praia Grande (SP), que assinou 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 discussão trata de uma lei de 1997 que disciplina a alienação fiduciária – modalidade em que o próprio imóvel serve como garantia de pagamento. Dessa forma, a titularidade do bem segue com o credor que concedeu o financiamento até a quitação total do imóvel pelo comprador.

A lei autoriza que bancos e instituições financeiras retomem o bem, em caso de inadimplência, sem autorização judicial. Para o devedor que apresentou o recurso em análise, esse procedimento viola o devido processo legal. Como o julgamento tem repercussão geral, o resultado afetará todos os processos sobre o tema que tramitam na Justiça.

Os ministros Edson Fachin e Cármen Lúcia foram os únicos a divergir do relator. Fachin afirmou que a retomada extrajudicial é desproporcional.

– Esse procedimento, que confere poderes excepcionais a uma das partes do negócio jurídico, restringe de forma desproporcional o âmbito de proteção do direito fundamental à moradia – argumentou o ministro.

Segundo a Federação Brasileira de Bancos, há cerca de 7 milhões de contratos de empréstimo imobiliário na modalidade, de alienação fiduciária, o que representa R$ 730 bilhões negociados.

A discussão

• A discussão do assunto na Corte Suprema surgiu de recurso apresentado em disputa jurídica envolvendo a Caixa e um consumidor de São Paulo.

• O recurso discutia se a forma de cobrança de dívida de contratos de imóveis em questão está de acordo com a Constituição.

• Trata-se do financiamento por alienação fiduciária, modalidade em que o bem que é alvo da negociação é usado como forma de garantir que a dívida será paga. No caso, a propriedade está em nome do banco que concedeu o crédito.

• A cobrança passa primeiro pelo cartório e pode chegar à retomada do bem pelas instituições financeiras se o devedor não pagar o débito.

GZH
Mais notícias sobre o STF em gzh.rs/stf

• No processo, representantes dos bancos destacaram que, em todas as fases de execução, em caso de inadimplência, a pessoa que adquiriu o imóvel que pode ir a leilão é notificada e pode questionar o procedimento.

• A Defensoria Pública da União argumentou que os motivos que levaram o consumidor a não pagar o financiamento devem ser levados em conta, e a avaliação só pode ocorrer em processos na Justiça.

• O relator, Luiz Fux, ressaltou que a alienação fiduciária favoreceu a redução de juros do mercado imobiliário nesse tipo de empréstimo. E que o devedor, mesmo com a medida extrajudicial, pode contestar a cobrança e impedir a tomada do imóvel.

• Esse entendimento foi seguido pela maioria dos ministros da Corte, mantendo o modelo vigente.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Zero Hora - Porto Alegre/RS

Pagina: 15

Copyright © Clipclap 2025.