O GLOBO
Publicado em 27/10/2023 - 05:57

STF autoriza bancos a retomar imóveis dados como garantia sem decisão judicial

REGRA CLARA

Supremo autoriza bancos a retomarem unidades de devedores sem decisão judicial

CUSTÓDIO COIMBRA

Lei validada. Para especialistas, decisão do STF deve colaborar para reduzir a judicialização de casos envolvendo contratos com alienação fiduciária, ampliar o volume de financiamentos e fomentar as atividades da construção civil

DANIEL GULLINO E LETICIA LOPES
economia@oglobo.com.br
BRASÍLIA E RIO

O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu ontem que, quando houver atraso no pagamento de um financiamento imobiliário, os bancos e outras instituições financeiras podem retomar, sem decisão judicial, aquele imóvel que está sendo financiado, caso ele tenha sido colocado como garantia. A decisão foi baseada na lei que criou a alienação fiduciária.

Oito ministros votaram de forma favorável à manutenção da regra atual, e dois foram contra. A discussão envolve uma lei de 1997 que criou a alienação fiduciária, sistema no qual o próprio imóvel que está sendo comprado é apresentado como garantia.

DECISÃO VIA CARTÓRIO

Essa lei prevê que em caso de não pagamento a instituição credora pode realizar uma execução extrajudicial e retomar o imóvel. O procedimento é feito por meio de um cartório e não passa pela Justiça. O STF agora validou a regra.

A decisão do STF diz respeito ao modelo de contrato de alienação fiduciária, independentemente do imóvel — se casa, apartamento, loja ou galpão, por exemplo. Na avaliação de especialistas, a decisão da Corte aumenta a segurança jurídica no mercado imobiliário e abre espaço para reduzir o custo do financiamento.

O relator, ministro Luiz Fux, considerou a lei constitucional e foi seguido pelos ministros Cristiano Zanin, André Mendonça, Alexandre de Moraes, Dias Toffoli, Nunes Marques, Gilmar Mendes e Luís Roberto Barroso.

— Eu entendo que essa previsão legal diminui o custo do crédito, o que considero muito importante, e minimiza a demanda pelo Poder Judiciário, já sobrecarregado — afirmou Barroso.

Edson Fachin apresentou divergência, sendo acompanhado por Cármen Lúcia.

— Continuo a entender que, especialmente quando se trata do direito fundamental social à moradia, deve assegurar todos os meios para garantir o melhor cenário protetivo do cidadão e sua dignidade como um mínimo existencial — avaliou ele.

No caso que motivou o julgamento, um homem questionou a alienação de seu imóvel realizada pela Caixa Econômica Federal, alegando que não houve direito à ampla defesa e ao contraditório. A sentença foi mantida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3), e houve recurso para o STF, que foi negado pelo ministros.

A Corte estabeleceu uma tese, que tem repercussão geral, ou seja, terá que ser seguida nos demais casos semelhantes em todo o país.

De acordo com dados da Federação Brasileira de Bancos (Febraban), referentes a agosto, a alienação fiduciária representa 99% do financiamento bancário destinado à aquisição de imóveis, e havia 7,8 milhões de operações ativas garantidas por esse modelo. No decorrer do processo, a Febraban também havia apresentado um estudo da LCA Consultoria que apontava uma taxa de 1,7% de inadimplência em contratos fechados por alienação fiduciária.

Em nota, a entidade avalia que a decisão gera "incremento no volume de financiamentos de imóveis e fomenta o setor da construção civil".

No início do julgamento, na quarta-feira, Fux concordou com os argumentos de que o modelo atual contribuiu para a redução dos custos do setor:

— A exigência de judicialização da execução dos contratos de mútuos com alienação fiduciária de imóveis iria de encontro aos avanços e aprimoramentos no arcabouço legal do mercado de crédito imobiliário, os quais tiveram significativa contribuição para o crescimento do setor e redução dos riscos e custos.

Instituições como o Banco Central do Brasil, a Febraban e a Defensoria Pública da União participaram do julgamento como *Amicus curiae* (amigos da corte) e apresentaram argumentos.

O advogado Gustavo César Mourão, que falou em nome da Febraban, afirmou que o sistema provocou uma "revolução" no mercado de crédito imobiliário e ressaltou que somente em 5% dos casos de inadimplência a execução extrajudicial é necessária.

— Nos outros 95% dos processos que são iniciados, há a solução da inadimplência pela purgação da mora e pela definitiva aquisição de imóvel pelo tomador — destacou.

Já o defensor público federal Gustavo Zortéa da Silva considerou que há violação do contraditório.

REDUÇÃO DE CUSTO

Repercutindo a decisão, o advogado Olivar Vitale, sócio do VBD Advogados, afirmou que o entendimento privilegiou a segurança jurídica:

— O STF prestigiou a segurança jurídica. Fica assim preservado o crédito imobiliário no Brasil, possibilitando ao cidadão acesso à moradia e a tão esperada diminuição do déficit habitacional no país.

Para Ana Carolina Osório, membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB/DF, o Judiciário pode ser acionado caso algum dos requisitos estabelecidos na lei não sejam cumpridos.

— A lei estabelece uma série de requisitos que precisam ser cumpridos, sob pena de nulidade do procedimento de execução do contrato. Nesse sentido, a lei não padece de inconstitucionalidade, uma vez que o Judiciário poderá ser acionado caso os requisitos legais envolvidos na execução do contrato não sejam atendidos.

Professor de Direito Civil do Ibmec, João Quinelato explica que a lei já trazia o mecanismo de retomada extrajudicial dos imóveis. E avalia que a medida deve ajudar a baratear o financiamento imobiliário:

— A decisão vai impactar o mercado imobiliário inteiro. É uma ferramenta bem vista e deve reduzir os custos, na medida em que os bancos, em caso de inadimplência, não precisarão recorrer à Justiça. Isso deixa todo o cálculo do financiamento mais barato, porque o processo vai ser mais rápido, as instituições financeiras não vão precisar pagar despesas judiciais, além de não sobrecarregar o Judiciário.

Quinelato destaca que ainda é preciso aguardar a decisão final do julgamento para entender, por exemplo, se alguma regra será determinada pelo STF:

— É preciso esperar o acórdão, entender como vai funcionar, como eles vão modular a decisão — diz.

Arthur Groke, do escritório de Advocacia Riedel, entende que a decisão não afasta a possibilidade de judicialização em caso de abusos:

— Se o consumidor entender que há algum problema, ele tem total direito de questionar na Justiça.

99%
Do financiamento imobiliário são com alienação fiduciária
Em agosto, havia 7,8 milhões de operações ativas por este modelo, segundo dados da Febraban

1,7%
É a taxa de inadimplência nesse tipo de contrato
E em só 5% dos casos de não pagamento do empréstimo a execução extrajudicial é necessária

"Eu entendo que essa previsão legal diminui o custo do crédito, o que considero muito importante, e minimiza a demanda pelo Poder Judiciário, já sobrecarregado"
Luís Roberto Barroso, ministro do STF

"Continuo a entender que, quando se trata do direito fundamental social à moradia, deve assegurar todos os meios para garantir o melhor cenário protetivo do cidadão"
Edson Fachin, ministro do STF

"A decisão vai impactar o mercado imobiliário inteiro. É ferramenta bem vista e deve reduzir os custos, na medida em que os bancos, em caso de inadimplência, não precisarão recorrer à Justiça"
João Quinelato, professor de Direito Civil do Ibmec

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal O Globo - Rio de Janeiro/RJ

Seção: Economia **Pagina:** 13

Copyright © Clipclap 2025.