

Bancos poderão tirar imóvel de devedor sem aval de juiz

STF autoriza bancos a retomarem imóvel de devedor sem decisão judicial

Oito ministros seguiram o voto do relator, Luiz Fux; apenas Fachin e Cármen Lúcia discordaram

José Marques

BRASÍLIA O STF (Supremo Tribunal Federal) validou nesta quinta-feira (26) a possibilidade de bancos e outras instituições financeiras tomarem, sem decisão judicial, imóveis em processo de financiamento com acúmulo de dívidas.

Foram oito votos a favor do entendimento vencedor e dois contra.

A maior parte dos ministros seguiu o voto do relator Luiz Fux, que disse em sessão desta quarta (25) que a execução extrajudicial não afasta o controle judicial, porque o devedor pode, caso verifique alguma irregularidade, acionar a Justiça e proteger seus direitos.

Na ação, o Supremo discutia uma lei de 1997 que criou a alienação fiduciária de imóveis, que permite que o próprio imóvel que é comprado seja usado como garantia para o financiamento.

Na alienação fiduciária, o imóvel fica no nome da instituição financeira até a quitação da dívida. O comprador, até o fim do financiamento, ganha direito de uso. Após liquidar o débito, o mutuário precisa ir ao cartório para registrar o imóvel em seu nome.

Ao longo do contrato, caso não haja o pagamento, segundo a norma, o banco pode retomar o processo de forma extrajudicial. Ou seja, por meio de um cartório e sem necessida-

de de interferência da Justiça.

O julgamento trata de contratos pelo SFI (Sistema Financeiro Imobiliário). Isso porque, em relação ao regime de SFH (Sistema Financeiro de Habitação), o Supremo já decidiu em 2021 que "é constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial".

O processo é de repercussão geral e, por isso, a tese do Supremo deverá ser aplicada em todos os processos semelhantes pelo país.

No julgamento, Fux afirmou que o procedimento não é aleatório ou unilateral dos credores, porque os contratos tiveram anuência das partes.

Em seu voto, o ministro disse que o instrumento reduziu "o custo e a incerteza da possibilidade de obtenção de garantias imobiliárias" e "permitiu revolução no mercado imobiliário brasileiro".

Fux afirmou que entre 2007 e 2017 o volume de crédito cresceu de 2% para 10% do PIB e que esse aumento de demanda por imóveis aumentou o movimento na construção civil e gerou mais de 1 milhão de vagas de trabalho.

Segundo ele, o instrumento da chamada "alienação fiduciária" passou a ser usado em mais de 94% dos contratos em 2017.

Ele foi seguido pelos minis-



Obras em São Paulo; STF autoriza banco a retomar imóvel de devedor Danilo Verpa - 21 jul 23 / Folhapress

tros Cristiano Zanin, André Mendonça, Alexandre de Moraes, Dias Toffoli e Kassio Nunes Marques, Gilmar Mendes e Luís Roberto Barroso.

A tese firmada pelo Supremo, com esse caso, foi que "é constitucional o procedimento da lei 9.514/97 para execu-

ção da cláusula de alienação fiduciária e garantia, haja vista compatibilidade com as garantias previstas na Constituição Federal".

Edson Fachin e Cármen Lúcia discordaram. Segundo Fachin, a medida "contiene poderes excepcionais a uma das par-

tes do negócio jurídico, restrin- gido de forma desproporcional o âmbito de proteção do direito fundamental à moradia".

O julgamento tem como processo de referência o recurso de um devedor de São Paulo contra a Caixa Econômica Federal.

O devedor afirma, no recurso, que a permissão para que o credor retome o patrimônio sem a participação do Judiciário viola processo legal e que essa possibilidade deve ser "repudiada pelo Estado democrático de Direito".

"[É] uma forma violenta de cobrança extrajudicial, incompatível com os princípios do juiz natural, do contraditório e do devido processo legal, que permite seja o devedor despossuído do imóvel financiado, antes que possa exercitar qualquer defesa eficaz", afirmou a sua defesa nos autos.

No processo em questão, o TRF-3 (Tribunal Regional Federal da 3ª Região) havia decidido que a possibilidade não viola normas constitucionais. O tribunal entendeu que a medida deve ser examinada pelo Judiciário apenas se o devedor considerar necessário.

No Supremo, tanto a Caixa como o Banco Central fizeram a defesa do instrumento.

Em 2018, quando foi decidido que o tema deveria ser de repercussão geral, Fux defendeu que havia necessidade de posicionamento do Supremo sobre o tema "a fim de se garantir segurança jurídica aos contratantes e maior estabilidade às relações jurídicas no mercado imobiliário nacional, tudo a influenciar políticas governamentais de incentivo à moradia".

Ele afirmou, na ocasião, que os contratos firmados pelo Sistema Financeiro Imobiliário são produzidos em massa em todo o país e que os juros praticados, inclusive em programas sociais de incentivo à moradia, são estabelecidos "em plena consonância com os riscos decorrentes da inadimplência e com o tempo estimado para reaver imóveis nessa situação".

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Folha de S. Paulo

Seção: Mercado Caderno: A Página: 17