



Associação de Mutuários questiona legalidade de leilões de imóveis

04/01/2005

O maior pesadelo de quem compra um imóvel financiado é, sem dúvida, o pagamento das prestações. Todo mundo sabe que prestação atrasada é sinônimo de problemas.

Com juros gradativos e dívidas que crescem a cada dia, o pesadelo dos mutuários se transforma em drama quando os imóveis acabam sendo leiloados por falta de pagamento.

É justamente a legalidade desses leilões extrajudiciais de imóveis que está sendo questionada pela Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação. O consultor jurídico da entidade, **Amauri Bellini**, afirma que os bancos que financiam a casa própria, sobretudo a Caixa Econômica Federal, vem, sistematicamente, infringindo o decreto-lei 70/66 que trata do tema.

“O processo que culmina com os leilões extrajudiciais deveria ser regrado com um formalismo excessivo, previsto no decreto-lei, justamente para assegurar a possibilidade de defesa do devedor. Não entanto, isso não vem sendo observado pela Caixa Econômica. O devedor, muitas vezes, desconhece a dívida total e, na maioria das vezes não é informado corretamente sobre o leilão”, afirma.

Bellini reclama que os devedores só ficam sabendo sobre os leilões extrajudiciais por meio da publicação de editais. “A informação feita pelas instituições financeiras acontece de forma sorrateira”, acusa.

A Caixa Econômica Federal rebate as acusações. A assessoria de imprensa do banco garante que todos os mutuários que estejam com imóveis sujeitos a leilões extrajudiciais são devidamente informados sobre sua situação e recebem “o maior prazo possível” para que os pagamentos sejam regularizados antes da execução.

O representante da entidade destaca ainda que os próprios bancos financiadores arrematam o imóvel do devedor e depois o revendem para terceiros. Na avaliação do advogado, a prática é uma tentativa de burlar a lei, já que, dessa forma, o mutuário fica impossibilitado de questionar o leilão diretamente com o comprador. “Como o devedor não tem relação com o terceiro que comprou o imóvel fica, praticamente, sem possibilidade de defesa”, ressalta.

Bellini afirma que a associação de mutuários possui várias ações dessa natureza tramitando na Justiça. Uma delas está em fase recursal no Superior Tribunal de Justiça. A ação, proposta pela sucursal da entidade no Espírito Santo, questiona a validade do leilão de imóveis que ainda estejam ocupados por ex-mutuários.

Isso, aliás, é encarado pelo advogado como um grande risco para os compradores de imóveis leiloados. “A pessoa que adquire um imóvel por leilão pode comprar uma boa briga judicial, caso ele esteja ainda ocupado. Mas, mesmo que não esteja, o risco também é grande. Por isso, o ideal é que o comprador, antes de participar do leilão, busque informações sobre o imóvel para



saber se há alguma ação em trâmite que possa se transformar em dor-de-cabeça mais tarde”, orienta.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2005-jan-04/associacao_mutuarios_questiona_legalidade_leiloes_imoveis/