

Validade de execução extrajudicial em contratos imobiliários garante segurança jurídica

12/12/2023

Para especialistas no assunto consultados pela revista eletrônica **Consultor Jurídico**, a decisão do Supremo Tribunal Federal que considerou constitucional a execução extrajudicial nos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) garante clareza e segurança jurídica às operações de financiamento imobiliário.

O recurso especial foi julgado no Plenário Virtual da corte em outubro. O STF, por maioria de votos, firmou a tese de que “é constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”. Venceu o voto do relator, ministro Luiz Fux.

Na prática, a decisão do Supremo apenas consolidou o que já estava previsto na Lei de Alienação Fiduciária. No entanto, segundo a advogada **Fernanda Harumi Fukuda**, especialista em Direito Imobiliário do escritório Natal & Manssur Advogados, consolidar o que a lei previa “traz mais segurança jurídica aos credores”.

“Desde o início da vigência da lei, o número de contratos com essa garantia aumentou consideravelmente, de modo que trouxe também à população um aumento no crédito imobiliário e a diminuição no custo das operações de crédito e diminuição do déficit habitacional”, afirma ela.

A advogada explica que a lei prevê que o procedimento para a retomada do imóvel, em caso de inadimplemento do devedor, deve ser feito pelo cartório de registro de imóveis e não necessita de ação judicial para que o credor retome o bem.

“Tanto credor quanto devedor tinham ciência do procedimento. Ao consolidar a Lei de Alienação Fiduciária, o STF confirmou o que a lei previa, trazendo mais segurança jurídica aos credores.”

Rafael Verdant, especialista em Direito Imobiliário do Albuquerque Melo Advogados, diz que a declaração de constitucionalidade pode reduzir substancialmente o risco de crédito para as instituições financeiras e ainda estimular o crescimento do setor de construção civil.

“O menor risco de crédito, aliado a uma oferta mais robusta de imóveis por meio de leilões, sugere um cenário com preços mais competitivos no mercado imobiliário e uma diminuição nas taxas de juros, indicando um aumento potencial no volume de financiamentos imobiliários e, possivelmente, estimulando o crescimento do setor de construção civil.”

Além disso, ele destaca que a decisão pode reduzir a quantidade de litígios sobre o tema no já sobrecarregado Poder Judiciário.

“O leilão extrajudicial, regulamentado pela Lei nº 9.514/97, destaca-se como uma ferramenta crucial para o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro, sobretudo em comparação com o processo judicial convencional.”

Alice Navarro, especialista em Direito Imobiliário e sócia do escritório Lecir Luz e Wilson Sahade Advogados, explica que, antes da Lei 9.514, a principal forma de garantia era a hipoteca, o que aumentava o risco do crédito imobiliário, tanto pela demora para a execução da garantia quanto pela possibilidade de surgirem outros créditos prioritários.

“O procedimento em cartório ocorre de forma mais rápida e mais barata do que uma ação judicial, além de garantir que a instituição que concedeu o crédito, destinado justamente para a aquisição daquele imóvel, consiga, em caso de inadimplemento, retomar o bem.”



Ainda segundo Alice, a lei permitiu a ampliação do acesso ao financiamento imobiliário e a decisão do Supremo traz ainda mais segurança jurídica às operações.

“A lei permitiu ampliar o acesso da população ao financiamento imobiliário, e a declaração de constitucionalidade da norma, levando em consideração o contexto econômico, é medida que confere segurança jurídica às operações de crédito. Do mesmo modo, admitir a retomada extrajudicial — que vem ocorrendo há mais de 25 anos — não significa que não há obrigatoriedade de garantir o devido processo legal.”

Direito de preferência

A diretora da Frazão Leilões, Claudia Frazão, destaca que a Lei 13.465, de 2017, incluiu na Lei 9.514/97 o direito de preferência do devedor para a aquisição do imóvel. “Isso significa que o mutuário pode adquirir o imóvel pelo valor da dívida, acrescida de todas as despesas decorrentes do apregoamento, incluindo a taxa do leiloeiro e o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).”

O direito de preferência também é assegurado nos leilões judiciais, mas nesse caso as regras são diferentes. O Código de Processo Civil prevê em seu artigo 892 que aqueles que dispõem desse direito são o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, e ainda, no caso de leilão de bem tombado, a União, os estados e os municípios terão o direito de preferência na arrematação. Além disso, alguns editais contemplam também o condômino de causa comum.

“É importante ressaltar que é preciso manifestar o interesse previamente e diretamente ao leiloeiro, de modo a assegurar que o sistema lhe permita ofertar o lance em igualdade”, explica Cláudia. Por fim, ela destaca que, nesses casos, não há prejuízo aos credores. “O valor arrecadado não é prejudicado, já que aquele que não dispõe do direito pode superar os lances até o valor que o preferido não mais se dispuser a pagar.”

RE 860.631

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-dez-12/validade-de-execucao-extrajudicial-em-contratos-imobiliarios-garante-seguranca-juridica/>