

Giovanna Falcaro: Retomada do imóvel, na prática, nada muda

07/11/2023

No último dia 26 de outubro, o Supremo Tribunal Federal decidiu, com repercussão geral, pela validação da possibilidade de instituições financeiras tomarem os imóveis dados como garantia em contratos de financiamento imobiliários sem a necessidade de autorização judicial.

De acordo com o ministro relator, Luiz Fux, a execução extrajudicial não afasta o controle judicial, visto que caso o devedor verifique alguma irregularidade no procedimento, pode acionar o Poder Judiciário para a proteção de seus direitos.

Entretanto, devemos destacar que a medida já era prevista na Lei 9.514/1997, que versa sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, e praticada no dia a dia. A decisão apenas confirmou a constitucionalidade da medida prevista legalmente e foi exarada com repercussão geral — ou seja, vale para todas as ações a respeito do tema em qualquer instância de Justiça no país —, mas desde 1997 já funciona desta forma.



Conforme a Lei 9.514/1997, após o vencimento parcial ou total da dívida e da constituição em mora do devedor, as instituições financeiras já podem procurar o cartório de registro de imóveis competente, que irá intimar o devedor para satisfazer o débito no prazo de 15 dias.

Passado esse prazo, caso o devedor não efetue o pagamento, após 30 dias será consolidada a propriedade em nome da instituição financeira, que terá o prazo de 30 dias para promover o leilão do imóvel.

É importante, todavia, salientarmos que caso o banco pratique alguma irregularidade, o proprietário do imóvel poderá ajuizar ação competente e discutir o tema no Poder Judiciário.

Vale destacar que a decisão do STF não impede o proprietário do imóvel de ajuizar as ações cabíveis, mas agiliza o processo de retomada pelos bancos em casos em que a dívida realmente existe.

Aliás, ainda em 2021, o STF já havia fixado o tema 249, que também autoriza a execução extrajudicial para a tomada do imóvel dado em garantia em contratos de financiamento imobiliário pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação). Ou seja, já havia validado esse tipo de tomada de imóvel para a maioria dos financiamentos feitos no Brasil.



Segundo dados recentes do Banco Central, existem quase 8 milhões de contratos ativos de financiamento habitacional no Brasil tinham o próprio imóvel como garantia do pagamento. O número representa 99% do total de imóveis com financiamento habitacional. Modelo conhecido como alienação fiduciária.

Portanto, na prática, a decisão recente chancelou a previsão legal da tomada extrajudicial do imóvel dado em garantia na alienação fiduciária, diminuindo os custos de crédito, ante a maior segurança jurídica do negócio e, conseqüentemente, diminuirá a demanda do Poder Judiciário que já é sobrecarregado.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-nov-07/giovanna-falcaro-retomada-do-imovel-na-pratica-nada-muda/>