

Constitucionalidade assegurada ao leilão extrajudicial de imóveis traz novas perspectivas

15/11/2023

A recente decisão do STF (Supremo Tribunal Federal) é significativa para o mercado imobiliário, já que traz clareza legal e segurança jurídica às operações de financiamento imobiliário que adotam, em regra, a alienação fiduciária nas operações de crédito para a compra de imóvel próprio no país, modalidade em que o próprio bem é dado como garantia do empréstimo até a quitação total das parcelas.

O entendimento dos ministros da Corte Suprema sinaliza o intuito de emprestar maior eficiência aos contratos, os quais foram previamente e expressamente consentidos pelas partes envolvidas na relação jurídica, e diminuir o número de ações judiciais no já assoberbado Poder Judiciário.

O leilão extrajudicial, previsto na Lei nº 9.514/77, se destaca como um importante instrumento no mercado imobiliário brasileiro, quando comparado com o processo judicial tradicional. Sua eficiência e agilidade o torna uma escolha atraente para credores e devedores, eliminando burocracia, custos processuais, e, possivelmente, anos de debate judicial.

olegdudko



Confirmando a constitucionalidade do instrumento e a existência de garantias e proteções para ambas as partes envolvidas, a decisão gera um impacto ainda mais amplo. A decisão pode aquecer o mercado imobiliário, incentivando um maior uso dessa ferramenta, já que se garante, em primeiro momento, a maior oferta de crédito, e em segundo momento, o aumento na atividade de leilões.

A garantia da constitucionalidade dessa retomada administrativa, por cartório, de forma mais simples, potencialmente, diminui o risco do crédito ao agente financiador, e, somado à oferta de imóveis, com mais

atividade de leilões, é possível prever um provável cenário com preços mais competitivos no mercado imobiliário e redução das taxas de juros, que, juntos, apontam para o aumento do volume de financiamentos de imóveis, e, ainda, pode desembocar no fomento do mercado de construção civil.

Importante mencionar que não há retomada espontânea, de surpresa, ou mesmo de forma coercitiva pelo agente financiador, pois, o processo de retomada do imóvel passa por uma série de etapas e geralmente começa com um aviso emitido ao devedor. Nesse ponto, o credor alerta sobre o atraso e as consequências do não pagamento, o que inclui a possibilidade de retomada



do imóvel.

Essa é a melhor janela de oportunidade para o devedor regularizar a situação. Os credores têm por prática abrir negociação antes de avançar, o que pode incluir extensão do prazo, portabilidade do crédito ou qualquer outra medida que ajude o devedor e evite a retomada do imóvel.

Se não houver sucesso na negociação ou o devedor não cumprir o renegociado, será emitida via cartório de registro de imóveis uma notificação ao devedor, e o devedor então ficará notificado dos prazos e procedimentos do leilão extrajudicial que acontecerá conforme as normas aplicáveis. O valor da venda será usado para quitar a dívida do devedor, incluindo juros e despesas decorrentes, como as do leilão.

Somente após essas etapas é que se inicia o processo de desocupação do imóvel. Ela geralmente segue os procedimentos legais, o que pode incluir a emissão de uma ordem judicial para desocupação, cujo entendimento pelo deferimento de tutela de urgência é também facilitado pelo teor da legislação, seguida pelo acompanhamento das autoridades competentes.

Embora rara, em existindo arbitrariedade praticada pelo agente financiador, em que pese tratemos de procedimento extrajudicial, não há óbice para busca do Poder Judiciário, por parte do devedor, durante esse processo de retomada do imóvel. Essa é uma possibilidade real do devedor, que deverá avaliar as oportunidades e riscos dessa abordagem.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-nov-15/monteiro-verdant-constitucionalidade-assegurada-ao-leilao-extrajudicial/>