

STF valida execução extrajudicial em contratos imobiliários

A execução extrajudicial por bancos nos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário, com a alienação fiduciária prevista na Lei 9.514/1997, é constitucional, pois não impede que o devedor acione a Justiça em caso de irregularidades. Esse foi o entendimento firmado nesta quinta-feira (26/10) pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, por 8 votos a 2.

Carlos Moura/SCO/STF



Luiz Fux disse que execução extrajudicial não impede que partes acionem a Justiça
Carlos Moura/SCO/STF

Prevaleceu o voto do relator, ministro Luiz Fux, que foi seguido pelos ministros Cristiano Zanin, André Mendonça, Alexandre de Moraes, Dias Toffoli, Nunes Marques, Gilmar Mendes e Luís Roberto Barroso. Ficaram vencidos os ministros Edson Fachin e Cármen Lúcia, que entenderam que o procedimento viola o direito à moradia.

Fux apontou que a Lei 9.514/1997 foi editada para facilitar o financiamento de imóveis. O ministro destacou que, nos contratos de empréstimo pelo Sistema Financeiro Imobiliário com alienação fiduciária, não há transmissão da propriedade ao devedor, apenas a transferência da posse direta do bem.

Isso significa que o credor fiduciário (geralmente um banco) não intervém no patrimônio do devedor ao executar a garantia, pois ela continua em seu nome até a quitação do financiamento.

Graças à segurança jurídica que proporcionou, a Lei 9.514/1997 foi um sucesso e impulsionou o mercado de crédito imobiliário no Brasil, disse Fux, citando que, em 2017, a alienação fiduciária foi usada em 94% dos contratos do tipo.

De acordo com o magistrado, é constitucional a possibilidade de execução extrajudicial dos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário com alienação fiduciária. Para Fux, a previsão está de acordo com as normas da Constituição Federal e do Código de Processo Civil sobre procedimentos que envolvem direitos reais.

Conforme o relator, a medida não impede o exame da questão pelo Judiciário, uma vez que a Lei 9.514/1997 estabelece que o fiduciante pode ir à Justiça caso verifique irregularidades. Também não viola o devido processo legal, avaliou ele, já que a norma determina medidas que induzem ao cumprimento das obrigações contratuais, com o objetivo de reduzir a complexidade do procedimento.

Edson Fachin e Cármen Lúcia divergiram, votando pela inconstitucionalidade da matéria. Os ministros entenderam que o procedimento restringe o direito à moradia e viola o devido processo legal, pois permite que uma das partes, o banco, execute a outra sem direito ao contraditório e à ampla defesa.

Disputa judicial

No caso julgado — que diz respeito à disputa entre um devedor de São Paulo e a Caixa Econômica Federal —, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3) entendeu que a execução extrajudicial de título com cláusula de alienação fiduciária com garantia não viola as normas constitucionais, devendo ser apreciado pelo Judiciário apenas se o devedor



considerar necessário.

Segundo a corte, o regime de satisfação da obrigação previsto na Lei 9.514/1997 é diferente dos contratos firmados com garantia hipotecária, pois estabelece que, em caso de descumprimento contratual e decorrido o prazo para quitar a dívida, a propriedade do imóvel é consolidada em nome da credora fiduciária.

No recurso ao STF, o devedor alegou que a permissão para que o credor execute o patrimônio sem a participação do Judiciário viola os princípios do devido processo legal, da inafastabilidade da jurisdição, da ampla defesa e do contraditório, representando uma forma de autotutela "repudiada pelo Estado democrático de Direito".

Ele também sustentou a inconstitucionalidade da execução extrajudicial e a comparou com o procedimento previsto no Decreto-Lei 70/1966, que trata dos contratos com garantia hipotecária e está pendente de análise pelo STF no RE 627.106.

RE 860.631

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-out-26/stf-valida-execucao-extrajudicial-contratos-imobiliarios/>