

Anulação de leilão extrajudicial de bens imóveis alienados fiduciariamente

A venda de bens alienados fiduciariamente por meio do leilão extrajudicial está disposta na Lei 9.514/97, a qual em 2023 sofreu alterações através da Lei 14.711, introduzindo artigos que franqueiam ao agente fiduciário a garantia da propriedade e o leilão do bem imóvel no caso da inadimplência do contrato.

O objetivo aqui é explicar que há como anular e suspender o leilão extrajudicial do bem imóvel, desde que identificadas causas que geram a nulidade daquele leilão, decorrente da existência de vícios formais ou materiais. Mas antes, é preciso entender o que é a alienação fiduciária e quais as importantes alterações que a Lei 14.711/2023 trouxe para a Lei 9.514/97.

A lei de 1997 foi elaborada para regulamentar o sistema de financiamento imobiliário. Com isso, passou a existir a possibilidade da alienação fiduciária.

Pois bem, a alienação fiduciária nada mais é do que negócio jurídico por meio do qual o devedor (fiduciante), por meio de um empréstimo, transfere ao credor (fiduciário) a propriedade de bem imóvel como garantia para pagamento do empréstimo. Desta forma, o devedor detém a posse direta do bem imóvel, enquanto o agente fiduciário possui a posse indireta.

Caso o devedor não pague o seu débito, a propriedade, que havia sido transferida ao credor fiduciário se resolve, consolidando a propriedade em favor do credor fiduciário, sendo esta uma condição resolutiva.

Todavia, para que a propriedade seja consolidada para o credor fiduciário, é preciso que seja respeitado o procedimento extrajudicial, procedimento este que foi introduzido pela Lei 14.711/2023 à Lei 9.514/97.

O procedimento para consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário está previsto a partir do artigo 26 da Lei 9.514/97, dispondo que no caso de inadimplência do pagamento, o oficial do registro de imóvel, mediante requerimento do credor fiduciário, intimará o devedor para que em 15 dias “purgue a mora”, ou seja, pague o débito.

No caso da não purgação da mora no prazo estabelecido, haverá a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (estabelecendo 100% a propriedade), e, somente após, poderá o credor fiduciário promover o leilão extrajudicial do bem imóvel.

Risco de anulação de leilão

Ocorre que todo esse procedimento, que parece ser simples e rápido, exige que prazos e métodos sejam respeitados, pois, caso contrário, poderá dar causa a medida judicial de anulação de leilão.

Por ser um procedimento que acontece totalmente na via extrajudicial, somente entre banco (credor) e cartório de imóveis, a lei confere método rigoroso para alienação do bem imóvel, que deve ser respeitado, tanto pelo banco como pelo cartório.

Independente do fato de ser um procedimento exclusivamente extrajudicial, nada impede que se busque na via judicial a anulação do leilão e, como medida liminar, a suspensão do leilão, desde que tenha ocorrido alguma ilegalidade no

olegdudko



Spacca





procedimento.

Algumas das causas mais comuns, que provocam a anulação do leilão, por desrespeito ao procedimento previsto na Lei 9.514/97, estão relacionadas com causas relativas à intimação do devedor, a não notificação do devedor dando ciência acerca do leilão do bem, valor vil do bem levado a leilão, ausência da publicação de edital, entre outros.

Identificados vícios formais ou materiais, surge para o devedor a possibilidade de requerer judicialmente, por meio da ação anulatória de leilão extrajudicial, a anulação daquele leilão, inclusive com possibilidade de liminarmente requerer a suspensão do leilão, caso já tenha edital fixando data para a ocorrência do ato. Também, considera-se possível pleitear indenização de cunho moral.

Deve ser lembrado que cada caso é um caso, portanto, sempre deve ser estudado o caso com suas peculiaridades, para que assim seja possível identificar a melhor forma de defesa do devedor.

Por isso, é importante a análise minuciosa do procedimento de leilão de alienação fiduciária de bem imóvel, para que desta maneira seja possível identificar vícios formais ou materiais que possam justificar o pedido de anulação de leilão, ou de outra alternativa judicial que possa defender os direitos do devedor, evitando que aquele tão sonhado imóvel não seja perdido em favor do banco ou de terceiro adquirente.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-ago-10/possibilidade-de-anulacao-de-leilao-extrajudicial-de-bens-imoveis-alienados-fiduciariamente/>