

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Rodrigo Cury Bicalho

Instituição da Alienação Fiduciária

- A alienação fiduciária de bem imóvel em garantia foi instituída pela Lei 9.514/97.
- É um dos pilares do desenvolvimento do mercado imobiliário, sendo requisito para concessão de financiamentos.

Crise Habitacional

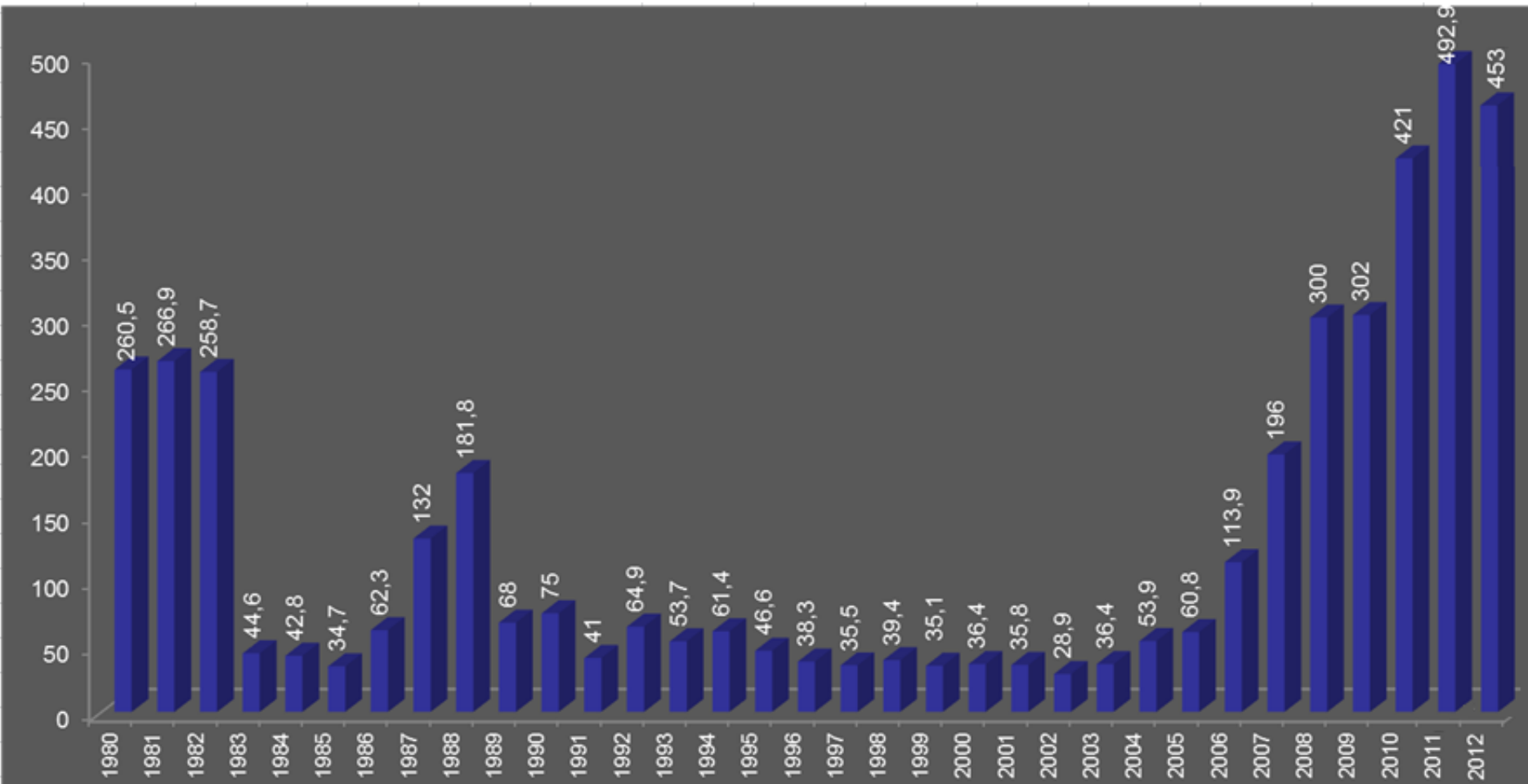
- Financiamento escasso e caro.
- Baixo desenvolvimento econômico.
- Déficit habitacional: aproximadamente 7,2 milhões de unidades (IBGE /Pnad 2007)

Moradias Precárias



Financiamentos SFH (X 1000)

Fonte: Bacen



Alienação Fiduciária

Posições contrárias

- O leilão contraria o art. 53 do CDC.
- O leilão extrajudicial é inconstitucional por acarretar a perda do imóvel sem intervenção do Poder Judiciário.

Entendimento dos Tribunais

“A Lei 9.514/97, especial e posterior, se sobrepõe às disposições do Código de Defesa do Consumidor, quando com esta incompatível.”

(TJSP, Apelação c/Rev 832635-0/5, 34ª. Câmara de Direito Privado, j. 23/11/05, Rel. Angelo Malanga, v.u.)

Entendimento dos Tribunais

“Não se vislumbra qualquer indício de inconstitucionalidade na Lei 9.514/97, ...”

(2º TAC-SP, AI 808.389-0/2 – Des. Relatora Regina Capistrano – j. 03/08/04)

“A previsão de consolidação da propriedade fiduciária por ato do legislador imobiliário não afronta a Constituição Federal ...”

(2º TAC-SP, AI 880.879-0/2 – Des. Relator Pereira Calças – j. 27/01/05)

Venda e Compra com Alienação Fiduciária

- Venda e Compra garantida por alienação fiduciária é venda e compra definitiva, inclusive com pagamento de ITBI.
- Não comporta rescisão com base no art. 53 do CDC.

Posição do TJSP

“Pretendida rescisão de compra e venda de bem imóvel em razão das cláusulas fixadas em contrato de mútuo garantido com alienação fiduciária de bem imóvel. Compra e venda perfeita e acabada com o pagamento do preço, inviabilizada sua rescisão por incapacidade financeira de pagamento das prestações do mútuo”

(Ap.Civ. 408.225-4/6-00 – 2ª. Cam.Direito Privado – Rel. Des. Boris Kauffmann – j. 04/08/2009)

TJSP – Decisão contrária (premissa equivocada)

*“É certo que a autora tem interesse de agir, já que a demanda envolve efetivamente a rescisão de **compromisso de venda e compra** (...) inexistente óbice a tanto, ante o disposto na Lei 9.514/97, pois a relação de consumo entre as partes é certa.”*

(Ap. Civ. 503.889-4/8-00 - 5ª. Cam – j. 07/10/2009) - grifamos

Posição do STJ

“Há prevalência da norma específica de regência da alienação fiduciária de bens imóveis, concluindo-se, por conseguinte, pelo descabimento da pretensão de restituição das prestações adimplidas...”

(AgRg no AI 932750-SP - Rel.Min. Hélio Quaglia Bargaosa – j.10/12/2007)