

STJ reconhece importância da alienação fiduciária

A alienação fiduciária (AF) é a principal garantia nos financiamentos imobiliários e, portanto, tem extrema relevância ao desenvolvimento do setor. Traz celeridade em caso de execução e segurança aos credores, o que gera a possibilidade de juros baixos nos financiamentos, vez que quanto menor o risco a quem financia, menor a respectiva taxa.

Nesse contexto, importante destacar julgamento recente do Recurso Especial 1.891.498/SP, submetido ao rito de recursos repetitivos (decisão vinculante para os futuros julgamentos) e que se tornou o Tema 1095 no Superior Tribunal de Justiça (STJ), órgão máximo a julgar a matéria.

O STJ reconheceu a importância da AF nos financiamentos imobiliários para os contratos de venda com financiamento direto (sem intervenção de instituição financeira) registrados na matrícula e desde que inadimplente e constituído em mora o comprador, fixando tese que afirmou a inexistência de divergência entre o Código de Defesa do Consumidor (mais especificamente artigo 53) e a Lei 9.514/97.

Em síntese, com a tese firmada no STJ, nos contratos de venda e compra com AF registrados na matrícula do imóvel, não havendo o pagamento da dívida e constituído em mora



Olivar Vitale é membro do Conselho Jurídico do Secovi-SP, professor da Universidade Corporativa Secovi-SP e sócio-fundador da VBD Advogados

“ STJ reconheceu a importância da AF nos financiamentos imobiliários para os contratos de venda com financiamento direto ”

o devedor pelo Registro de Imóveis para pagamento do débito, deve-se observar o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, por se tratar de norma específica, e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor, para a satisfação da dívida garantida, com a devolução de diferença entre o valor da arrematação e o valor da dívida, se houver.

Tal decisão mais uma vez prestigia esse importante mecanismo de garantia, alicerce a todo o sistema de financiamento imobiliário brasileiro, mesmo não envolvendo instituição financeira, isto é, em que o pagamento do preço se dá diretamente pelo comprador ao vendedor.