

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 contra-

tos de venda e compra com AF registrados na matrícula do imóvel, não havendo o pagamento da dívida e constituído em mora 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, alicerça 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.



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

Secovi-SP divulga dados do mercado do Interior

O Secovi-SP e a Brain Inteligência Estratégica divulgaram recentemente a Pesquisa do Mercado Imobiliário de 31 cidades do Interior, da Baixada Santista e da Região Metropolitana de São Paulo, com dados do primeiro trimestre de 2023.

De janeiro a março, os lançamentos nas 31 cidades totalizaram 8.536 unidades residenciais, resultado 38% inferior ao lançado em igual período do ano passado (13.768 unidades). As vendas atingiram 12.174 unidades, um recuo de 23% frente aos três primeiros meses de 2022, quando foram comercializadas 15.761 unidades.

São José do Rio Preto teve queda de 77,6% nos

lançamentos (192 unidades) na comparação trimestral entre este ano e 2022 (859 unidades). Do total lançado, 48 unidades foram no segmento econômico e 144 unidades de outros padrões. O volume de vendas no primeiro trimestre foi de 643 unidades, 30% a menos que o total comercializado em igual período do ano passado (926 imóveis). Na segmentação por padrão, 263 unidades correspondiam ao mercado econômico e 380 unidades aos demais segmentos.

A íntegra da Pesquisa, que traz ainda dados sobre oferta, preços médios de tiquete e de metro quadrado, ranking dos municípios, entre outros, pode ser consultada em secovi.com.br/pesquisas-e-indices/.

Iniciativa busca startups com projetos para o mercado

Estão abertas as inscrições para a 7ª edição do Movimente Secovi-SP, iniciativa do Núcleo de Empreendedorismo e Inovação da entidade destinada a conectar e premiar startups com projetos inovadores relacionados ao mercado imobiliário. Este ano, serão premiadas as duas melhores startups em três categorias: construtech, condotech, proptech.

