

## 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 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**s dados do mercado imobiliário de 31 cidades do Interior – incluindo Bauru –, da Baixada Santista e da Região Metropolitana de São Paulo, referentes ao primeiro trimestre de 2023, foram divulgados na terça-feira, 13/6, durante webinar que reuniu cerca de 100 pessoas, entre empresários e profissionais do setor.

No primeiro trimestre de 2023, foram lançadas 8.536 unidades nas 31 cidades, com queda de 38% frente ao total lançado em igual período do ano passado (13.768 unidades). As vendas de janeiro a março atingiram 12.174 unidades, um recuo de 23% frente aos três primeiros meses de 2022, quando foram comercializadas 15.761 unidades.

A região de Bauru lançou 913 unidades residenciais novas no primeiro trimestre, resultado 33,5% inferior ao total lançado em igual período do ano passado. Deste total, 708 imóveis foram no segmento de outros mercados e 204 unidades de padrão econômico.

As 1.205 unidades vendidas no período ficaram 31,4% abaixo do total comercializado no primeiro trimestre de 2022. Na segmentação por padrão, 666 unidades responderam a imóveis econômicos e 539 unidades vendidas eram de outros mercados.

“A divulgação trimestral dos dados traz um retrato mais próximo do desempenho do mercado, o que é excelente para empresários

do setor que atuam em Bauru e nas demais regiões pesquisadas”, afirma Riad Elia Said, diretor Regional do Secovi-SP em Bauru.

Com apresentação e análise de Marcos Kahtalian, sócio fundador da Brain, comentários do economista-chefe da entidade Celso Petrucci, e coordenação do vice-presidente do Interior, Frederico Marcondes Cesar, o webinar está disponível no canal do Secovi-SP no YouTube.

A íntegra da pesquisa, que traz ainda informações sobre oferta, preços médios de tique e de metro quadrado, ranking dos municípios, entre outras, pode ser consultada em [secovi.com.br/pesquisas-e-indices/](http://secovi.com.br/pesquisas-e-indices/).