

Leilão de imóveis é regido pelo Código do Consumidor

Grandes bancos realizam periodicamente mega leilões imobiliários, com oferta pública de dezenas ou centenas de imóveis. Estes eventos são amplamente divulgados: anúncios nos jornais, televisão, Internet etc.

O público procura este evento para a compra da casa própria, seja à vista ou mediante financiamento, ou, então, investidores do mercado imobiliário: comerciantes, empresários etc. São divulgadas no Edital de Leilão e nos catálogos, as condições gerais do negócio: direitos e obrigações do alienante e comprador, como comissão do leiloeiro, forma de pagamento, estado do imóvel etc.

A periodicidade e o grande volume dos bens colocados à venda, que não integram o ativo imobilizado destas instituições financeiras, demonstram que os bens colocados à venda são meros produtos destinados a consumidores, para auferir lucro. Exemplificando: a venda de imóveis em hasta pública está para o Banco, como a venda de frutas está para o feirante: fornecimento de mercadorias destinadas aos consumidores, visando lucro.

A Súmula 297 do Superior Tribunal de Justiça diz que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras, o que se coaduna com meu entendimento.

A oferta ao público — Edital de Leilão —, é proposta pública, nos termos do artigo 429 do Código Civil: “A oferta ao público equivale a proposta (...)”

A proposta (Edital de Leilão) obriga o proponente: Artigo 427 do Código Civil e artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor.

Caso o consumidor arremate o imóvel colocado à venda no leilão, firma com o banco o Compromisso de Venda e Compra, que é o contrato preliminar. Vale ressaltar que este contrato (Compromisso de Venda e Compra) é contrato de adesão, apresentado com as cláusulas já impressas pelo Banco fornecedor, ao qual o consumidor adere.

O Compromisso (contrato preliminar), obriga as partes a concluírem o definitivo, nos termos pactuados, com a transferência do domínio do bem de raiz: artigo 462 do Código Civil.

É importante frisar que, como contato de adesão, deve ser equilibrado entre as partes, como respeito aos direitos do consumidor. Havendo cláusulas abusivas e iníquas, que estabeleçam vantagens desproporcionais à instituição financeira alienante, em prejuízo do comprador, deverão ser consideradas nulas, como dispõe o Código de Defesa do Consumidor: artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor.

O comprador do imóvel em leilão não poderá, por exemplo, ser obrigado a aceitar condições iníquas, tais como: pagamento à vista, mas entrega do imóvel em prazo abusivo imposto pelo banco; assumir a posse do imóvel sem o direito de vistoria prévia, antes da entrega do mesmo; direito à evicção (caso terceiro reivindique direitos sobre o imóvel, o Banco deverá responder por isto: art. 447 do Código Civil); imposição arbitrária de Tabelionato para lavratura de escritura (a Lei determina ser livre a escolha do

Tabelionato pelo comprador) etc.

O comprador do imóvel em leilão poderá exigir judicialmente a anulação das cláusulas abusivas e, se for o caso, indenização por prejuízos decorrentes de eventual má fé na formação e execução do contrato.

Concluindo: é relação de consumo a venda e compra de imóveis colocados à venda em grandes leilões de instituições financeiras, caso estes bens não façam parte de seu ativo imobilizado.

Devem ser resguardados os direitos dos compradores nos termos da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e da Súmula 297 do Superior Tribunal de Justiça.

Date Created

27/08/2007