Alienação fiduciária de imóvel garante saldo após 2º leilão

A Lei 9.514/97 trouxe relevantes inovações que contribuíram para a segurança jurídica do mercado de financiamento imobiliário: (i) a criação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados por créditos do mercado imobiliário; (ii) o alicerce para companhias securitizadoras e seus processos de securitização e (iii) a disciplina de constituição e excussão da garantia fiduciária sobre bens imóveis.

No tocante à alienação fiduciária, a lei abriu margem para questionamentos sobre o seu uso em transações financeiras que, cursadas fora do ambiente do Sistema de Financiamento Imobiliário, não têm no imóvel garantidor o objeto da própria operação de mútuo ou de financiamento.

Embora não haja dúvida de que a existência da alienação fiduciária, como forma de garantia real, goza de autonomia em relação ao SFI, admitindo-se o seu emprego além das estreitas hipóteses de financiamento habitacional, em certas situações vê-se o credor prejudicado ao promover o procedimento de leilão extrajudicial do imóvel garantidor.

Isso porque certa corrente de interpretação da lei tem assumido que as regras dos parágrafos 5º e 6º do artigo 27 impedem que o credor prossiga em seu intento de recuperação do crédito, se, após o segundo leilão do imóvel, o maior lance ofertado não se igualar nem superar o valor total da dívida e seus acréscimos. Esse entendimento parte do incorreto pressuposto de que a alienação fiduciária sobre imóvel salvaguarda a capacidade econômica do mutuário, que tem no bem garantidor a origem de seu financiamento.

Segundo os citados parágrafos, a dívida garantida pela alienação fiduciária estará extinta, devendo o credor dar ao devedor quitação em cinco dias da realização do segundo leilão. O saldo devedor, nesse caso, não seria mais exigível, em proveito indevido do devedor, que se enriqueceria ilicitamente, frustrando a expectativa de crédito.

Visando a afastar tal incerteza quando a alienação fiduciária garante operações financeiras fora do SFI, o Projeto de Lei 6.525 encontra-se em tramitação no Congresso Nacional. Convertido em lei, o PL segregará os efeitos da excussão da garantia fiduciária em relação a operações de crédito habitacional, de um lado, e operações de crédito em geral não voltadas à habitação, de outro, inclusive operações em grupos de consórcio.

Essa distinção permitirá que, nas operações de crédito em geral fora do SFI, o devedor permaneça obrigado pelo saldo, caso não resulte do leilão oferta em valor bastante para pagamento total da dívida garantida. No financiamento habitacional, o PL inova ao permitir a extinção da dívida e a quitação do saldo, seja qual for o valor da maior oferta no segundo leilão, apenas em operações cujo valor mínimo no primeiro leilão não exceda 500 salários mínimos.

O PL cria o parágrafo 9º, que, se mantido, sedimentará a distinção de tratamento da alienação fiduciária de imóvel entre operações dentro ou fora do SFI. Sua previsão indica claramente que a extinção dadívida aplicar-se-á ao financiamento habitacional, se no segundo leilão a maior oferta não igualar o saldo devedor, não se estendendo a qualquer outra modalidade de financiamento em que a garantia fiduciária recaia sobre coisa imóvel. Decerto o mercado acompanhará atentamente a tramitação do PL.

Date Created

13/09/2014