Diferença entre valor de imóvel leiloado e dívida é de mutuário

A diferença entre o valor de venda do imóvel hipotecado e da quantia da dívida financiada deve ser entregue ao mutuário em caso de leilão extrajudicial. A decisão é da 24ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária de São Paulo, segundo a qual a retenção do valor pela Caixa Econômica Federal caracterizaria enriquecimento sem causa.

Na sentença, o magistrado determinou a devolução de R$ 49.999,51, com acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês, à mutuária, representada pela Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (AMSPA). A decisão levou em conta o parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514/97, que prevê que o credor deve entregar ao devedor o valor excedente da comercialização do bem referente à dívida pendente.

Marco Aurélio Luz, presidente da AMSPA, diz que apresentações de valores errados ao dono do imóvel hipotecado é recorrente. “É muito comum o agente financeiro avaliar o preço da propriedade, ao inadimplente, menor do que quando vai transferir para terceiros”.

O Decreto-Lei nº 70/66 (artigo 3, parágrafo 3º) é outro respaldo jurídico para o dono do imóvel, segundo Luz. “Na verdade, o preço da propriedade deve ser feito com base na avaliação de mercado e não do valor da dívida. Caso contrário configura-se em enriquecimento sem causa de quem promove a execução judicial.”

Para reclamar na Justiça, o mutuário deve cumprir o prazo determinado. “O tempo para recorrer à Justiça nos casos de leilão de imóvel é de três anos e começa a contar após o arremate da propriedade. No entanto, aconselhamos que o adquirente vá atrás dos seus direitos o quanto antes para que consiga reaver seu dinheiro”, disse o presidente da associação.

Segundo levantamento da AMSPA, foram feitos no estado de São Paulo 980 leilões extrajudiciais de imóveis ainda ocupados por seus donos nos primeiros quatro meses de 2015.

Processo 0019542-27.2014.403.6100

Date Created
26/05/2015

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.