# Supremo julgará execução extrajudicial em contratos do SFI

A constitucionalidade da execução extrajudicial nos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário, com alienação fiduciária de imóvel, prevista na Lei 9.514/1997, será analisada pelo Supremo Tribunal Federal. O tema teve repercussão geral reconhecida pelo Plenário Virtual.

No caso dos autos — que envolve disputa entre devedor de São Paulo e a Caixa Econômica Federal —, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região entendeu que a execução extrajudicial de título com cláusula de alienação fiduciária com garantia não viola as normas constitucionais, devendo ser apreciado pelo Judiciário apenas se o devedor considerar necessário.

Segundo o acórdão, o regime de satisfação da obrigação previsto na Lei 9.514/1997 é diferente dos contratos firmados com garantia hipotecária, pois estabelece que, em caso de descumprimento contratual e decorrido o prazo para quitar a dívida, a propriedade do imóvel é consolidada em nome da credora fiduciária.

No recurso ao STF, o devedor alega que a permissão para que o credor execute o patrimônio sem a participação do Judiciário viola os princípios do devido processo legal, da inafastabilidade da jurisdição, da ampla defesa e do contraditório, representando uma forma de autotutela "repudiada pelo Estado Democrático de Direito". Sustenta a inconstitucionalidade da execução extrajudicial e a compara com o procedimento previsto no Decreto-Lei 70/1966, que trata dos contratos com garantia hipotecária, e está pendente de análise pelo STF no RE 627.106.

O relator do recurso, ministro Luiz Fux, observa que a questão, além de sua densidade constitucional, transcende os interesses subjetivos das partes, tendo relevância do ponto de vista econômico, jurídico e social para milhões de mutuários. O ministro salientou que os contratos firmados pelo Sistema Financeiro Imobiliário são produzidos em massa em todo o país, enquanto os juros praticados, inclusive em programas sociais de incentivo à moradia, são estabelecidos em plena consonância com os riscos decorrentes da inadimplência e com o tempo estimado para reaver imóveis nessa situação.

"Há necessidade de posicionamento desta Suprema Corte no que concerne à matéria sub examine, a fim de se garantir segurança jurídica aos contratantes e maior estabilidade às relações jurídicas no mercado imobiliário nacional, tudo a influenciar políticas governamentais de incentivo à moradia", afirmou.

O relator destacou que, embora a discussão seja sobre a constitucionalidade da execução extrajudicial em contratos imobiliários, a matéria tratada nos autos não se assemelha à do RE 627.106. Ele esclarece que naquele caso discute-se a recepção constitucional do Decreto-Lei 70/1966, que prevê a execução extrajudicial para dívidas contraídas no regime do Sistema Financeiro Habitacional, com garantia hipotecária, situação diversa da presente demanda, cujo objeto é a constitucionalidade da Lei 9.514/1997, que prevê a possibilidade de execução extrajudicial nos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário, com alienação fiduciária de imóvel.

Nessa última modalidade de contrato, observa o ministro, não há transmissão da propriedade ao devedor, apenas a transferência da posse direta do bem. Isso significa que o credor fiduciário não se imiscui no


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

patrimônio do devedor para excutir bem de propriedade alheia, pois o imóvel permanece sob propriedade da instituição financeira até a quitação do contrato pela outra parte, “o que se traduz em diferença substancial entre as relações jurídicas de hipoteca e de alienação fiduciária para a finalidade de análise à luz dos princípios constitucionais invocados”.

A manifestação no relator no sentido da existência de repercussão geral foi tomada por maioria, no Plenário Virtual do STF. Ficou vencido o ministro Edson Fachin. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STF*.

**RE 860.631**

**Date Created**
14/02/2018


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