

STJ veta quitar dívida após consolidação da propriedade pelo credor

Após a edição da Lei 13.465/2017, não se admite mais que o devedor quite a dívida depois de o credor consolidar a propriedade do bem que foi dado como garantia fiduciária. Ele terá, no máximo, a preferência para adquirir o imóvel até a data da realização do segundo leilão.

olegdudko



STJ negou recurso de empresa e sócios que perderam propriedade em razão de dívida
olegdudko

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial de uma empresa e seus sócios, que perderam a propriedade de um imóvel em razão de dívida decorrente de cédula de empréstimo bancário.

O bem foi dado como garantia em contrato com cláusula de alienação fiduciária. Nele, a propriedade do bem é transferida para a instituição financeira que forneceu o dinheiro e só é devolvida se essa dívida for totalmente quitada.

Vencida a dívida sem o pagamento, a propriedade do bem se consolida no nome do credor. Feito isso, o credor tem prazo de trinta dias para promover leilão público de venda do bem. Se o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado um segundo leilão.

Esse rito está descrito na Lei 9.514/1997 e foi alterado pela Lei 13.465/2017. Ela incluiu o parágrafo 2º-B no artigo 27, para prever que, até o segundo leilão, o devedor fiduciante tem o direito de preferência para adquirir o imóvel.

O preço a ser pago não é meramente o valor da dívida e deve ser acrescido de encargos e despesas, dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão "inter vivos" e do laudêmio, se for o caso, além das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão.

Caso exerça a preferência, o devedor ainda deverá arcar com o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel. Assim, seria mais benéfico se o devedor pudesse simplesmente quitar a dívida com o credor e ficar com o imóvel, sem o leilão.

Essa possibilidade, no entanto, foi vetada pela 3ª Turma do STJ. Relatora, a ministra Nancy Andrighi apontou que, com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A votação foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.007.941

Date Created

11/05/2023