

### STJ facilita retomada de imóvel

Superior Tribunal de Justiça (STJ) decide que em contratos de alienação fiduciária de imóveis não há necessidade de esperar a realização de leilão para pedir a reintegração de posse nos casos de inadimplência. **E1**

## Imobiliário STJ decide que credor pode pedir antecipadamente a reintegração de posse Decisão facilita leilão de imóvel

**Barbara Pombo**  
De São Paulo

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que os imóveis de inadimplentes podem ser recuperados pelo credor antes da realização de leilões extrajudiciais. Em uma das primeiras decisões nesse sentido, a Corte entendeu que nos contratos de alienação fiduciária — em que o próprio imóvel é dado como garantia do pagamento — não há necessidade de esperar a venda do bem para pedir a reintegração de posse. O entendimento foi unânime entre os ministros da 3ª Turma.

Para a relatora do caso, ministra Nancy Andrighi, nos casos de inadimplência, o destino do bem deve ser econômico. "A permanência daquele que promoveu esbulho no imóvel não atende a essa destinação", disse, no acórdão. Até então, o Judiciário tinha posição favorável aos devedores. Ou seja, o bem só poderia ser recuperado depois de leilão.

Na prática, a decisão significa que o tempo para retomar a posse do bem poderá ser reduzido, assim como os riscos da concessão de crédito imobiliário e dos juros dos financiamentos. "O impacto sobre as operações financeiras é interessante. Para reduzir juros, os bancos mostram a necessidade de ter no mercado mecanismos mais ágeis para recuperação do crédito", diz Fábio Braga, sócio da área bancária do Demarest & Almeida Advogados. Além disso, com o imóvel desocupado, afirmam advogados, seria mais fácil leiloar o bem com preços próximos ao valor de mercado.

O STJ analisou o tema a partir do recurso de um mutuário de Brasília contra decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJ-DF), que havia negado seu pedido para impedir que a Via Em-

preendimentos Imobiliários retomasse a posse do bem. Inadimplente por 14 meses, o mutuário foi notificado para pagar a dívida. Sem receber, a construtora iniciou o procedimento previsto na Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário (Lei nº 9.514, de 1997) para retomar o bem. Primeiramente, registrou em cartório a propriedade do imóvel. A fase seguinte seria realizar os dois leilões extrajudiciais. Entretanto, em novembro de 2008, o mutuário obteve decisão judicial para suspender a hasta pública. A empresa entrou, então, com uma ação para adiantar a reintegração de posse.

Na decisão, os ministros entenderam que uma vez quebrado o contrato de compra e venda, o bem seria do credor. Ou seja, a posse do imóvel seria decorrente da quitação do financiamento. Segundo advogados, a interpretação é importante, pois a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário não é clara sobre a possibilidade de retomar a posse antes dos leilões. "Não há sentido ter o imóvel em seu nome sem poder tomar posse", diz o advogado da construtora, **Rodrigo Badaró, do Azevedo Sette Advogados**. Segundo o professor de processo civil da USP, Paulo Henrique Lucon, o artigo 23 da lei garante ao credor a posse indireta do imóvel durante o financiamento. "Basta ter a inadimplência para recuperá-lo plenamente", afirma.

Os advogados que representam os mutuários, no entanto, defendem que há diferença entre os contratos de compra e venda e o de garantia do imóvel. Para eles, somente a partir do leilão a dívida poderia ser quitada. Com o débito extinto, o credor poderia pedir a reintegração de posse. "Sem a posse do imóvel, o cliente fica impossibilitado de discutir o valor da dívida", diz o especialis-



Advogado **Rodrigo Badaró** diz que não há sentido em ter o imóvel em seu nome sem poder tomar posse

ta em direito imobiliário, Marcelo Tapai, do Tapai Advogados. "A interpretação abriu um precedente tenebroso", afirma Leandro Pacifico, advogado da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH).

As incorporadoras e bancos, entretanto, consideram a interpretação acertada. A diretora-executiva do departamento jurídico da incorporadora Brookfield, Denise Goulart, diz que a decisão abre espaço para a reintegração ser solici-

tada quando for constatada a inadimplência. Ainda assim, afirma que a empresa continuará conservadora. "Não sei se temos condições de contar com esse precedente na primeira instância", diz. Segundo Ana Carolina de Souza Medina, gerente da área jurídica da Gafisa, o contrato firmado com o cliente deve deixar claro que ele terá a posse somente após a quitação do imóvel ou da obtenção de financiamento do saldo devedor.

A Caixa Econômica Federal

também considerou a decisão acertada, mas afirmou que não haverá impacto sobre a taxa de juros dos financiamentos. "A Caixa já precificava seus produtos considerando um cenário semelhante ao da decisão do STJ", diz a instituição. Em nota, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) informou que a decisão é importante para manter o volume de financiamentos de longo prazo a taxas adequadas.