

Boletim
junho 2012

Precedentes podem comprometer efetividade da alienação fiduciária de imóveis

Uma das principais garantias utilizadas pelas instituições financeiras é a alienação fiduciária de bens imóveis, instituída pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Sua adoção tem contribuído significativamente para a diminuição de riscos no sistema financeiro e do *spread* bancário no Brasil, já que reduz a probabilidade de perdas decorrentes de inadimplemento.

Dentre as vantagens da alienação fiduciária estão a não-subordinação da garantia a concurso de credores em falência ou recuperação judicial, a transferência temporária do direito de propriedade sobre o imóvel ao credor e a possibilidade de execução por meio de leilão extrajudicial, de modo a evitar a morosidade do Judiciário.

A Lei nº 9.514/97 sofreu importante alteração em 2001 com o objetivo de ampliar o escopo de utilização da garantia. Parágrafo acrescentado ao artigo 22 prevê que a alienação fiduciária de imóvel não é privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário, podendo ser contratada por qualquer pessoa física ou jurídica. Assim, nada impede que empréstimo para capital de giro representado por Cédula de Crédito Bancário (CCB), por exemplo, seja garantido por alienação fiduciária de imóvel.

Todavia, algumas decisões judiciais contrárias ao texto expresso da lei têm causado preocupação. Por exemplo, em 4 de abril de 2012, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJ-PR) julgou recurso contra decisão que deferiu antecipação de tutela suspensiva dos efeitos de cláusula de alienação fiduciária de imóvel em CCB que representava empréstimo para capital de giro. O argumento acolhido foi que a Lei nº 9.514/97 tem por objetivo fomentar o financiamento imobiliário com vistas à concretização do direito constitucional à moradia e, por extensão, a alienação fiduciária só seria permitida para financiamento imobiliário. O artigo 22, §1º da lei foi desconsiderado.

O Tribunal de Justiça de São Paulo tem felizmente adotado entendimento contrário ao firmado pelo TJ-PR, reconhecendo não estar a alienação fiduciária limitada às operações de financiamento imobiliário. Entretanto, a multiplicidade de decisões judiciais conflitantes pelo país pode resultar em insegurança jurídica, esvaziando tanto o conteúdo da lei quanto a sua finalidade, que é a redução das taxas de juros, tão necessária para o crescimento do país.

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SCN - Quadra 4 - Bloco B
6º andar - 70714-900
Brasília, DF - Brasil
Tel: (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

Luiz Roberto de Assis
lassis@levysalomao.com.br

Caio Henrique Yoshikawa
cyoshikawa@levysalomao.com.br