

Questões problemáticas da Alienação Fiduciária Bem Imóvel

28 de Outubro de 2011

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Alienação fiduciária de bens imóveis - surgiu com a edição da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Esse novo direito de garantia surgiu em meio a uma crise no mercado imobiliário e teve como objetivo reconquistar a confiança dos investidores, impulsionando o crédito. É uma garantia de rápida constituição e execução, pois dispensa a intervenção do judiciário, ao contrário da hipoteca, que demanda um processo judicial para a satisfação do credor. O instituto possui características e forma própria de constituição, diferentes das demais garantias existentes.

A EXPERIÊNCIA DO BANDES

Período 1995 – 1998

(valores em R\$ mil)

Indicadores	1995	1996	1997	1998
Carteira	144.509	159.402	193.084	141.582
Resultado	(4.338)	(12.936)	(16.699)	(6.732)
PL	40.874	35.369	39.951	38.431
Prov C L Duv	12.257	24.731	25.011	24.115
Inadimplência	15,81%	18,40%	40,40%	34,03%

A EXPERIÊNCIA DO BANDES

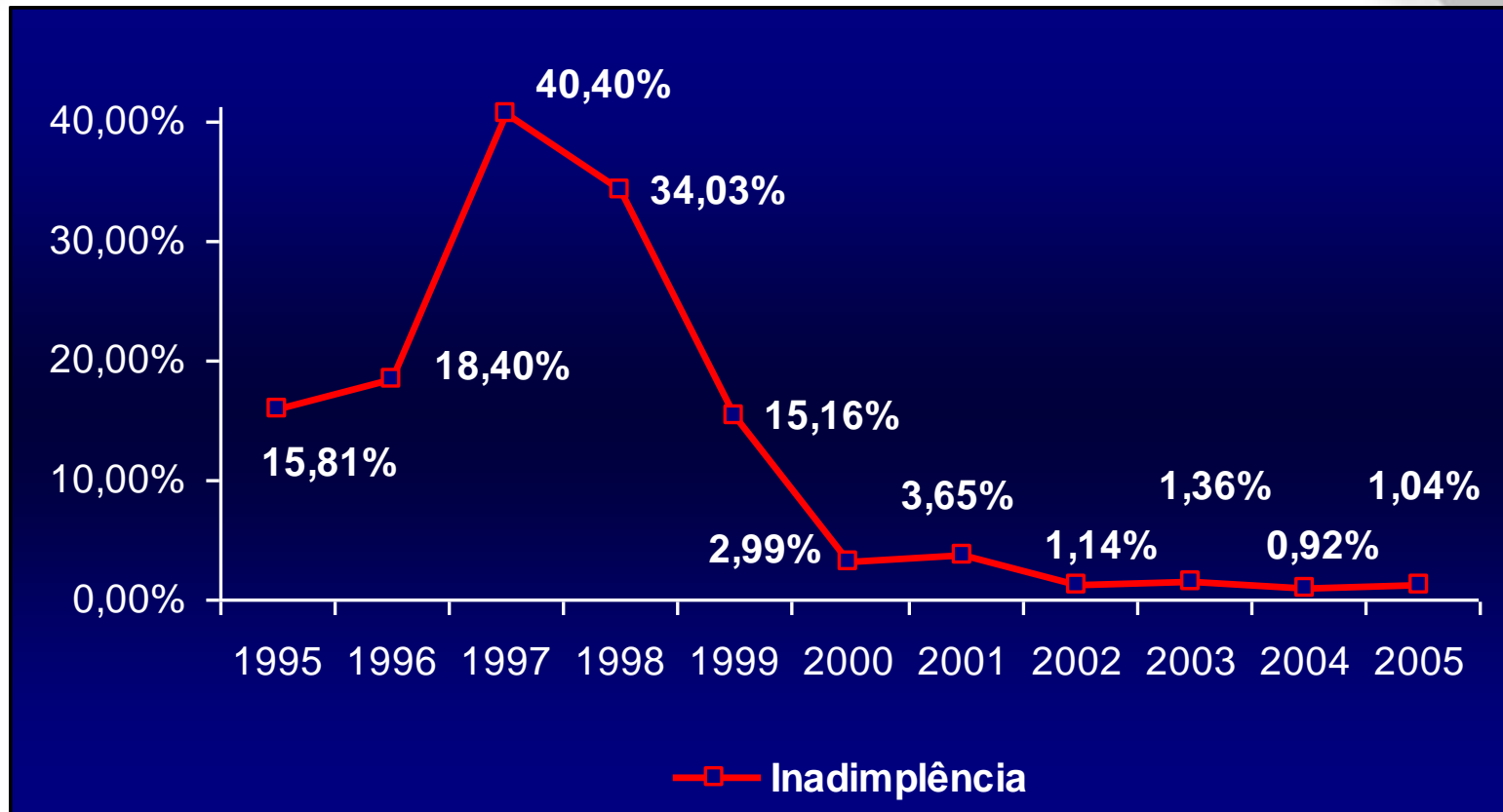
Adoção da Alienação Fiduciária:

20/08/1998 - Portaria BANDES: adoção da alienação fiduciária em garantia de todas as operações, quando as garantias contratuais recaírem sobre bens imóveis.

O BANDES passou a adotar a alienação fiduciária de imóvel também nas renegociações, em substituição às hipotecas.

A EXPERIÊNCIA DO BANDES

Indicadores de Desempenho



A EXPERIÊNCIA DO BANDES

Período 2007 – 2010
(valores em R\$ mil)

Indicadores	2007	2008	2009	2010
Carteira	272.252	325.008	378.032	497.057
Resultado	9.224	10.429	11.511	11.808
PL	86.319	122.651	132.049	140.992
Prov C L Duv	13.250	14.440	12.750	14.762
Inadimplência	1,88 %	2,06%	1,41%	1,01%

A EXPERIÊNCIA DO BANDES

Contratos e notificações

Indicadores	2007	2008	2009	2010	2011 agosto
Nº Contratos garantidos por imóveis	4.704	4.821	4.549	4.670	4.484
Nº Notificações	28	104	199	157	91
Nº estimado pagamento/quitação/renegociação	18	93	117	73	32
Percentual estimado de resultado antes da consolidação	69,23%	89,42%	58,79%	46,49%	35,16%

A EXPERIÊNCIA DO BANDES

Leilões de imóveis consolidados - urbanos, rurais, industriais

Indicadores	2007	2008	2009	2010	2011 agosto
Nº Contratos garantidos por imóveis	4.704	4.821	4.549	4.670	4.484
Nº de imóveis consolidados	10	12	07	03	02
Imóveis vendidos - 1º ou 2º leilão	06	04	03	02	-
Venda impedida por força de ação judicial	-	03	01	01	01
Valor de avaliação < valor da dívida	02	02	01	-	-

A EXPERIÊNCIA DO BANDES

Pontos Positivos da Alienação Fiduciária de Imóvel:

- Agilidade na cobrança e recuperação do crédito (6 meses);
- Menor custo (notificações e ITBI);
- Não sujeição à Recuperação Judicial.

PROBLEMÁTICAS

1 - QUITAÇÃO OBRIGATÓRIA DA DÍVIDA APÓS O 2º LEILÃO

VALOR DA DÍVIDA > VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2 - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL > VALOR DA DÍVIDA.

1 – QUITAÇÃO OBRIGATÓRIA DA DÍVIDA APÓS O 2º LEILÃO

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no §2º, **considerar-se-á extinta a dívida** e exonerado o credor da obrigação de que trata o §4º.

1 – QUITAÇÃO OBRIGATÓRIA DA DÍVIDA APÓS O 2º LEILÃO

MANUAL DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO - BANDES

*A alienação fiduciária de bem imóvel **não poderá ser contratada conjuntamente com outras garantias reais no mesmo instrumento contratual (bem imóvel/móvel; bem imóvel/imóvel)**, tampouco em conjunto com garantia prestada por fundos de avais.*

1 – QUITAÇÃO OBRIGATÓRIA DA DÍVIDA APÓS O 2º LEILÃO

MANUAL DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO - BANDES

Não se poderá contratar operação com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel com percentual inferior aos estabelecidos nesta Política. Ocorrendo a hipótese, deverá ser utilizada a hipoteca para garantia do financiamento, conjuntamente com outra garantia, real ou pessoal.

1 – QUITAÇÃO OBRIGATÓRIA DA DÍVIDA APÓS O 2º LEILÃO

MANUAL DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO - BANDES

O limite mínimo de garantia real para cada operação será calculado em função do nível de classificação do risco de crédito apurado da operação/cliente, na forma seguinte:

Nível de risco da operação/cliente	Garantia mínima (%)
“C”	150
“B” e “A”	140
“AA”	130

1 – QUITAÇÃO OBRIGATÓRIA DA DÍVIDA APÓS O 2º LEILÃO VALOR DA DÍVIDA > VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Aval/fiança (com renúncia ao benefício de ordem) em contratos garantidos por alienação fiduciária - opção do BANDES pela execução. Agravo de Instrumento nº 24089011621 TJES - Apelação Cível nº 24080179310 - reforma da sentença que julgou procedentes os embargos para nulificar a execução, por falta de interesse processual (art. 295, III, CPC).

Opção pela execução - penhora de outros bens do devedor - art. 591 e 646 do CPC.

2 - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA VALOR DE AVALIAÇÃO > VALOR DA DÍVIDA

Causas:

- Alta valorização do imóvel objeto da garantia
- Adimplemento Substancial – pagamento da maior parte da dívida

2 - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA VALOR DE AVALIAÇÃO > VALOR DA DÍVIDA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. (...) ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PELO CREDOR FIDUCIÁRIO POR PREÇO VIL (20% DO VALOR DA AVALIAÇÃO). PREVALÊNCIA DO PRINCÍPIO SOCIAL DA EMPRESA, DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO E DA PROPRIEDADE SOBRE INTERESSE PRIVATISTA ESPECULATIVO IMOBILIÁRIO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO IMPROVIDO. **1. No particular, a alienação de imóvel por quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação, conquanto formalmente permitida por lei ordinária (Lei 9.514/97), caracteriza, a priori, verdadeira lesão ao patrimônio devedor e, além de ofensa ao devido processo legal substantivo constitucional, **aparente enriquecimento sem causa do agravante.** 2. O leilão público autorizado pela Lei 9.514/97 não pode ser utilizado pelo credor e/ou pelo eventual arrematante (agravante) como veículo para lesar o patrimônio dos devedores fiduciários. (...) (TJ/ES, Agravo de Instrumento nº 24089001390, 1ª Câmara Cível, Rel. Des. Arnaldo Santos Souza, J. 28.04.2009, DJ 03.06.2009).**

2 - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

» **Vedação ao enriquecimento sem causa:**

Art. 884 CCB: Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

AÇÕES AJUIZADAS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

REVISÃO CONTRATUAL;

NULIDADE NO PROCEDIMENTO DE NOTIFICAÇÃO;

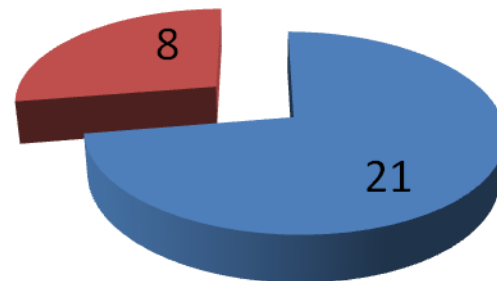
INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI 9.514/97;

BEM DE FAMÍLIA;

NULIDADE LEILÃO (AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO LEILÃO);

VALOR DE AVALIAÇÃO/VENDA (PREÇO VIL);

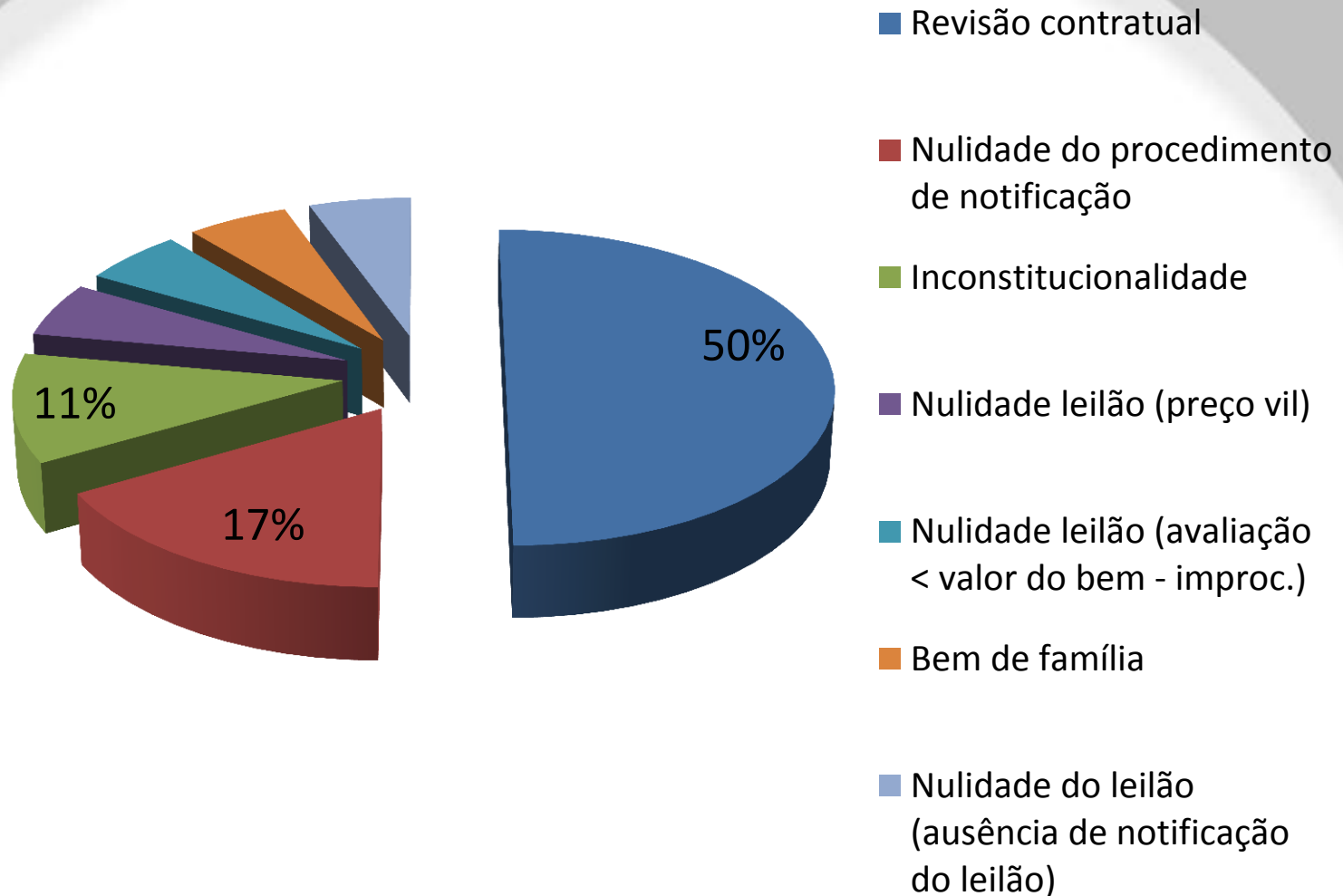
Nº clientes com ações contrárias



■ Ações ativas

■ Ações arquivadas

AÇÕES AJUIZADAS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL



Obrigado!

Gerência Jurídica – Mytsa Karla P. Tironi Tessinari

3331-4324 / gejur@bandes.com.br

Núcleo do Contencioso

3331-4399 / contencioso@bandes.com.br



bandesatendeouvidoria
0800-2834202



twitter

www.twitter.com/bandes_ES

www.bandes.com.br