

CDHU pode leiloar imóveis para executar garantia do contrato

É lícita a cláusula que fixa garantia de alienação fiduciária nos contratos de financiamento habitacional da CDHU. Com isso, é válida também a opção da companhia por fazer leilão desses imóveis após o inadimplemento do contrato e a consolidação da propriedade em seu nome.

Reprodução/Governo de S. Paulo



TJ-SP entendeu que leilão público dos imóveis vinculados ao programa habitacional desvirtuaria objetivo
Reprodução/Governo de S. Paulo

Com essa conclusão, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça autorizou a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) do estado de São Paulo a leiloar imóveis cujos devedores assinaram contrato com garantia de alienação fiduciária.

Nesses contratos, a propriedade do bem é transferida para a instituição financeira que forneceu o dinheiro e só é devolvida quando o débito é totalmente quitado. Vencida a dívida, a propriedade do imóvel fica consolidada em nome do credor fiduciário.

No caso de operações de financiamento habitacional como praticadas pelo CDHU, as regras estão definidas na [Lei 9.514/1997](#). O artigo 27 diz que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário autoriza a promoção de leilão público para a venda do imóvel.

O valor arrecadado vai servir para quitar a dívida e encargos (despesas, prêmios de seguro, tributos e contribuições condominiais). O que sobrar — se sobrar algo — deve ser devolvido ao devedor fiduciário. O procedimento é o mesmo usado em contratos gerais com alienação fiduciária.

O problema, segundo a Defensoria Pública de São Paulo, é que desvirtua a política pública destinada à garantia do direito à moradia. Na ação, a entidade apontou que o leilão aberto permite que o bem seja arrematado por quem não estava previamente inscrito num dos programas habitacionais.



O Tribunal de Justiça de São Paulo não viu problemas na inclusão de cláusula de alienação fiduciária nesses contratos, mas concordou que não poderia a CDHU negociar o imóvel com quem estivesse fora dos requisitos legais para o contrato em vigência.

Relator no STJ, o ministro Gurgel de Faria deu provimento ao recurso da companhia. Ressaltou que lei estabelece expressamente as consequências relacionadas à execução da garantia, sendo a principal delas a promoção de leilão público. Impedi-lo, portanto, contraria o texto legal.

Em sua análise, é também incorreta a conclusão de que a alienação dos imóveis de maneira pública, ao abranger interessados não cadastrados no programa de habitação, desvirtuaria a função da Companhia e o direito à moradia.

"É que o leilão público só ocorre nos casos mais graves de inadimplemento, de modo que a possibilidade de ofertar esses imóveis para mais interessados incrementa a possibilidade de alienação do bem e, conseqüentemente, reduz bastante as chances de o sistema ser deficitário", explicou. Assim, benéfico ao CDHU que ele possa vender mais facilmente os imóveis.

"Portanto, entendo que não só é possível manter a cláusula de alienação fiduciária nos contratos regidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo como também é admissível o leilão público dos imóveis quando houver a execução daquela garantia", concluiu. A votação foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
AREsp 1.776.983