

ANZOATEGUI.COM.BR

OABPR-394

SUSPENSÃO DE LEILÃO DE IMÓVEL

**ANZOATEGUI ADVOGADOS -
ESPECIALISTA EM DÍVIDAS
SUSPENSÃO DE LEILÃO**





1. LEILÕES IMOBILIÁRIOS

Os leilões de imóveis são a forma dos bancos, instituições financeiras, indústrias, construtoras e Poder Público conseguirem reaver valores de dívidas de financiamento de casas, apartamentos, terrenos e prédios comerciais. Atualmente existem leilões presenciais e online, o que aquece esse mercado, aumentando o uso dessa ferramenta como forma de compensação de dívidas com as instituições.

Eles podem ser feitos diretamente por essas instituições ou através de empresas especializadas, que organizam as vendas e leilões de bens, divulgam os imóveis e preços, buscando compradores e investidores. Em geral, um imóvel é vendido em leilão com um preço bastante

abaixo do mercado, pois tem o objetivo de cobrir uma dívida com rapidez, mesmo que o percentual devido seja pequeno em relação ao valor total do imóvel.

Existem duas formas de leilão por não pagamento das prestações e dívidas: execução extrajudicial e execução judicial. **No leilão extrajudicial, trata-se de procedimento fora do juízo, na esfera administrativa sem passar pelo crivo do Poder Judiciário, através das regras da lei 9.514/97. Neste tipo de leilão, há grandes chances de acontecer a suspensão de leilão, porque, geralmente, não são cumpridas as exigências legais** existindo espaço para recorrer à justiça.

No leilão judicial, embora seja mediante poder judiciário, verifica-se que muitas vezes premissas básicas não são obedecidas, embora mais complicado, é possível medidas judiciais que demonstram as possíveis irregularidades e inadequações de atos expropriatórios passíveis de suspensão e anulação do leilão, desde que arguida, fundamentadamente, a ocorrência de erros e dúvidas no processo.

Outra regra importante é que os leilões devem ser realizados em duas datas: na primeira, deverá ser feito com um valor de acordo com a avaliação do bem. Na segunda, o bem será posto a leilão com valor inferior ao da avaliação, não podendo ser menor do que 50% do valor do imóvel, caso contrário, configurará preço vil, o que é vedado pela legislação como forma de proteger os direitos econômicos do devedor.



QUANDO ACONTECEM OS LEILÕES?

Se você financiou seu imóvel, bem como fez empréstimo bancário, empresarial ou rural dando imóvel em garantia, provavelmente o leilão poderá acontecer a partir da **terceira prestação não paga**. Ou seja, mesmo que o dono tenha pago 80% do imóvel, atrasando apenas três prestações na reta final, é possível que a instituição leve o imóvel a leilão e o venda a preço mínimo, fazendo com que todo o investimento seja perdido.

Após as três atrasadas, o banco iniciará cobranças e caso não sejam pagas, enviará termo ao cartório de registro de imóvel para notificar o devedor ao pagamento das atrasadas no prazo de 15 dias, sob pena de consolidação da propriedade, isto é, o imóvel será de propriedade plena



do banco ao ponto de iniciar o procedimento de expropriação do imóvel, culminando no leilão da propriedade dada em garantia ao banco, em um prazo célere e sem a participação do Poder Judiciário, pois todo procedimento é extrajudicial.

Nesta fase é que os mutuários e devedores fiduciários devem se atentar pelas mais variadas irregularidades e ilegalidades cometidas pelos bancos ao não cumprir as exigências legais previstas na Lei nº 9.514/97 possibilitando o ingresso das medidas judiciais a suspensão e anulação de todos os atos expropriatórios, fato pelo qual o Poder Judiciário vem agindo com rigor contra os desmandos e abusos cometidos pelos bancos.

Uma das questões mais aventadas tem sido o valor a maior cobrado na purgação da mora no prazo de 15 dias antes de ser levado a consolidação da propriedade, fato que vem impedido o pagamento do valor correto pelos devedores e que os bancos acabam imputando valor superior ao devido e prejudicando enormemente famílias e empresários que se veem locupletados pela má-fé e arbitrariamente dos bancos nesta fase, assim como a falta da devida notificação do devedor.

Assim , o risco da perda do imóvel é imediato para quem atrasar a terceira parcela. Se você atrasar hoje a terceira parcela, amanhã o banco pode colocar o seu imóvel e leilão e você perder a sua casa ou propriedade do imóvel.

A consequência mais grave é quando imóveis são leiloados sem que o morador seja avisado ou que, mesmo quando for, o imóvel seja vendido para quitar a dívida antes de ser desocupado. Em ambos os casos há uma geração de constrangimento, pois inevitavelmente o novo comprador baterá à porta daquele que atrasou a prestação exigindo sua saída.

2. PREVENÇÃO DE LEILÃO DE IMÓVEL

A causa do leilão é a inadimplência - o não pagamento das prestações do financiamento ou empréstimo. Por isso, a melhor forma de prevenir o leilão é manter em dia o pagamento das parcelas, através de algumas soluções específicas. Porém, o não pagamento das prestações geralmente acontece por motivos de força maior. **Não é a vontade do proprietário atrasar as prestações e correr o risco de perder o imóvel. Então por que esse atraso acontece?**

Vamos ver a seguir algumas situações que provocam o não pagamento das prestações e como conseguir solucionar esses problemas.

MUDANÇA NA SITUAÇÃO FINANCEIRA FAMILIAR

Em primeiro lugar existem as situações de mudanças financeiras na família. O principal motivo é o desemprego, pois como os imóveis são financiados em longos prazos, é possível que no meio tempo entre a data do financiamento e a última prestação dele, alguém dentro do grupo familiar sofra com a perda do emprego. Assim, os responsáveis pelo pagamento do imóvel se veem em uma situação impossível de honrar a dívida, mesmo que tenham vontade para tanto.



Como se prevenir: para se prevenir das consequências que o desemprego gera no grupo familiar, é fundamental que exista um planejamento financeiro. Infelizmente no Brasil não existe a prática de educação nesse sentido então a grande maioria da população não tem as ferramentas e o conhecimento necessário para realizar esse planejamento. Por isso, nossas dicas essenciais são:

- 1) Anote todos os gastos, por menores que sejam, mesmo que você esteja trabalhando. Só assim é possível saber onde você pode gastar menos, aquilo que não é necessário e aquilo que está sendo exagerado;
- 2) Mantenha uma reserva no valor de três vezes o seu salário. Isso pode ser algo impossível para você no momento, mas com um controle de gastos como falamos no item anterior, aos poucos essa realidade se tornará



mais possível;

3) Mantenha suas dívidas no limite de 30% do seu salário. Isso inclui carnês, cartão de crédito, empréstimos e financiamentos. Como você está pagando um imóvel, é provável que qualquer outro gasto se torne mais do que é possível pagar com segurança.

COMO SABER QUANTO É 30% DO SEU SALÁRIO?

BASTA CALCULAR, NA CALCULADORA, O VALOR DO SEU SALÁRIO VEZES 0,3. ASSIM, SE VOCÊ GANHA R\$2280,00 POR MÊS DEVE CALCULAR:

$$2280,00 \times 0,3 = 684,00$$

ASSIM, O PERCENTUAL DE DÍVIDAS ACEITÁVEL/SAUDÁVEL NESTE CASO SERIA DE R\$684,00 MENSAIS.

DESPESAS INESPERADAS

Despesas inesperadas também podem acometer os grupos familiares dificultando o pagamento das prestações. Doenças, grandes problemas com a construção do imóvel, acidentes ou, no caso daqueles que trabalham de forma autônoma, dificuldades financeiras nos seus negócios, podem limitar ou impedir o pagamento em dia das prestações.

Como se prevenir: A prevenção das despesas inesperadas também acontece com um bom planejamento financeiro. Seguindo as dicas que demos no item anterior será possível se preparar melhor para caso ocorra algum gasto que não estava previsto no se orçamento.



IRREGULARIDADE PRATICADA PELO BANCO

Dentre todos os problemas, o que se torna mais viável de resolver do ponto de vista jurídico são as práticas irregulares dos bancos, referentes aos juros abusivos e ao desrespeito do limite de comprometimento de renda, bem como a imputação de valores e prestações a maior desde o início do empréstimo ou financiamento que redundará na onerosidade excessiva e comprometerá o pagamento e a capacidade de adimplemento.



SHF - SISTEMA DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

A regra de gastar no máximo 30% do salário em dívidas por mês (financiamentos, empréstimos, carnês, cheque, cheque especial e cartão de crédito) é reafirmada pelo artigo 2º da Lei 8.692 de 1993 que define o limite de 30% do comprometimento de renda do comprador do imóvel para reajuste das prestações nos contratos regidos pelo sistema de financiamento habitacional. Todavia, com o tempo, a legislação foi se alterando, tornando a regra não prevista nos contratos e sem efeito nos financiamentos atuais, o que não deixa de ser parâmetro para que os agentes financeiros considerem como uma linha tênue na hora da contratação junto aos mutuários e devedores, evitando eventuais disparates entre a renda familiar e a prestação contratada, minimizando os riscos

da inadimplência e do negócio jurídico como um todo.

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais.

Parágrafo único. Define-se como encargo mensal, para efeitos desta lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em contrato.

No Brasil, a grande maioria dos financiamentos habitacionais seguem as regras do SFH, mas recomenda-se sempre a consulta a um advogado para verificar em quais condições e soluções o seu caso se encaixa. Em geral, quem utilizou o FGTS para financiar o imóvel, está dentro do SFH, bem como, todos os contratos de financiamento cujos recursos são oriundos da modalidade social da Poupança ou do FGTS.

PRÁTICAS DE JUROS ABUSIVOS

Conforme o artigo 192, da Constituição Federal, os bancos não poderiam cobrar mais de 12% de juros ao ano. Porém, no transcorrer foram criadas as mais variadas provisórias e legislações a regra, tornando inaplicável através de uma série de medidas provisórias e legislações que nunca chegaram a definir a questão, mas o suficiente para levar a discussão ao judiciário, que também não chegou até hoje a uma conclusão da matéria, diante das divergências e interesses econômicos que norteiam o tema.

O fato é que propagam decisões pelo poder judiciário quanto aos juros praticados no País, sendo quase uma unanimidade que as taxas de juros cobradas são imposições imputadas de forma abusiva e excessivamente onerosas, todavia, entendem que a média de mercado que deverá ditar se há abusividade ou não no caso, o que é um equívoco, já que as taxas de juros são ditadas pelo mercado, ou seja, pelos próprios bancos, o que evidentemente sempre imputarão a maior taxa possível as famílias e empresas, denotando-se que é uma verdadeira situação desproporcional e desarrazoável a todos.



Hoje os juros abusivos não têm um valor definido como referência entre os juízes no Brasil, então é preciso analisar alguns aspectos que indicam se eles são praticados de forma abusiva. Em geral, eles são definidos na hora da assinatura do contrato no próprio documento.

Uma das formas de avaliar, no momento do contrato ou na revisão do mesmo, se os juros praticados são abusivos, é através da média corada no mercado. Se os bancos cobram em média 30% de juros ao ano, aquela instituição financeira que cobrar mais do que isso, provavelmente estará fazendo uma prática de juros abusivos e no seu contrato com o banco será possível realizar uma ação revisional.



Acontece que hoje em dia as práticas são, na própria média, abusivas. Os bancos chegam a cobrar 250% de juros ao ano, o que extrapola qualquer planejamento financeiro. Assim, mesmo que o comprador siga as dicas que listamos nos itens anteriores para se precaver e prevenir o não pagamento de suas prestações, é possível que a dificuldade financeira aconteça.

Como prevenir juros abusivos: A primeira forma de prevenção seria a análise do contrato a ser assinado juntamente com um especialista da área. Ele será capaz de avaliar as condições de financiamento oferecidas por você e orientar na negociação. Se o contrato já foi assinado, a única solução é pleitear uma renegociação

junto ao banco. Somente após a negativa do banco é que caberá ingressar com um pedido de **revisão do contrato antes que você chegue ao ponto de não pagar as prestações e comprometer o patrimônio.**

Como o valor dos financiamentos imobiliários geralmente ultrapassam 20 salários mínimos, quase sempre é necessária a presença de um advogado na solicitação de revisão . Nesta razão, aconselhamos que você consulte seu advogado ou especialista de confiança objetivando, ao menos para orientações e esclarecimento de termos técnicos-jurídicos.

3. SUSPENDENDO LEILÃO

Quando não há um suporte e orientações adequados para o comprador e ele se vê em uma situação impossível de pagar as prestações em dia, o leilão acontece. Assim, **a única solução cabível é a ingressar com medida judicial visando a suspensão e anulação do leilão, seja judicial ou extrajudicial**, a qual recomendamos sempre procurar advogado especialista no assunto diante da situação emergencial e célere, pois a legislação é complexa, específica e exige estratégias jurídicas avançadas.

Os leilões de imóveis judiciais são aqueles oriundos de processos movidos pelos credores que ao chegar na fase final e mediante a decisão desfavorável ao devedor ou executado, com o não pagamento do valor oriundo da decisão judicial será então levado a expropriação o bem imóvel dado em garantia ou penhorado.

Os leilões e imóveis extrajudiciais são aqueles oriundos de expropriações decorrentes geralmente por financiamentos e empréstimos onde foram dados imóveis em garantia pela alienação fiduciária e em decorrência de



03 atrasadas, não sendo pagas no prazo de 15 dias após a notificação pelo Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel será consolidado em nome do banco e levado a leilão extrajudicial, na modalidade eletrônica, através de leiloeiro cadastrado pelo sistema on-line.

Tanto o leilão judicial quanto o extrajudicial são passíveis de suspensão e anulação desde que comprovadas as irregularidades em qualquer ato expropriatório e desobediências das exigências legais previstas na legislação específica.

Esse tipo de situação tem sido comum devido aos erros materiais e formais existentes em variados leilões, o que necessita antes de tudo da análise pormenorizada do



profissional especialista no assunto, pois somente com a comprovação das ilicitudes através de petição fundamentada é que será possível a sustação dos atos expropriatórios, evitando danos irreparáveis ao mutuário ou devedor neste contexto emergencial e abrupto, cujas situações são analisadas de forma detida e com muito esmero pelo poder judiciário.

A Lei 5741 de 1971 diz que para ocorrência o agente financeiro deve utilizar-se da execução judicial e não menciona execuções extrajudiciais, o que dá espaço para a suspensão dos leilões realizados sem aval da justiça.

DECISÕES FAVORÁVEIS

Existem diversas decisões favoráveis publicadas pelos tribunais para anulação e suspensão de leilões de imóveis com atrasos nas prestações. As condições de suspensão variam muito, mas trouxemos o resumo de um caso, que pode ser consultado publicamente nos tribunais pátrios (ocultamos o nome para não expor o autor):

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - TJSP

Por outro lado, evidente o pedido da demora, visto que já consolidada a propriedade do imóvel em favor do banco requerido (fls.81) e designa para a presente data o primeiro leilão (fls.82/84). Diante do exposto, DEFIRO pedido de tutela e urgência para suspender o leilão extrajudicial do imóvel objeto da matrícula 155.020 do 16º Serviço de Registro de Imóveis da Capital, bem como determino o depósito em juízo das parcelas em atraso, no prazo de 10 dias, e das prestações vincendas, sob pena de revogação da tutela, além de vedar o registro de eventual carta de arrematação até ulterior decisão. Servirá uma via da presente decisão ofício. Providencie o requerente o endereçamento ao banco, leiloeiro e 16º Serviço de Registro de Imóveis da Capital

PROCESSO N°: 1113196-92.2018.8.26.0100

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL - TJDF

"Assiste razão, todavia, aos apelantes quanto à alegação de que não foram intimados pessoalmente sobre a hora, o local e as demais condições do leilão extrajudicial (...) É certo que o § 2º-A do artigo 27 do diploma legal em questão, o qual preceitua que "para os fins do disposto nos §§ 1 e 2 deste artigo, as datas, horários locais dos leilões serão comunicados ao devedor o mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico", foi incluído pela redação dada Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou seja, em data posterior à consolidação da propriedade em favor do ora apelado e aos leilões extrajudiciais - que datam do ano de 2016. Contudo, a despeito de não haver legislação específica àquela época em relação à exigência de comunicação prévia dos devedores acerca das especificações do leilão extrajudicial, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já vinha se posicionando no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante sobre a data da realização do leilão, dos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97. Logo, a falta de comunicação do referido procedimento extrajudicial configura vício citado regramento, pela Lei nº 13.465/17, veio a consolidar entendimento já esposado por aquela colenda Corte Judicial.

PROCESSO Nº: 0717077-16.2017.8.07.0001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO DO SUL - TJMS

Por esse prisma, e pela análise da inicial e dos documentos a ela acostados, verifica-se presente a fumaça do bom direito (*fumus boni iuris*), porquanto pode ser possível no julgamento meritório declarar-se a eventual nulidade do processo de notificação questionado. De outro vértice, há perigo da demora (*periculum in mora*) na medida em que, não sendo deferida a liminar, os atos expropriatórios seguirão a termo e haverá a efetiva consolidação da propriedade do imóvel em favor de terceiros, podendo resultar em lesão grave e de difícil reparação aos requerentes e, quiçá, terceiros de boa-fé. Não bastasse, deve-se levar em conta o poderio econômico de cada um dos envolvidos na demanda, sendo flagrante que a parte requerente é a parte mais fraca, não podendo, por isso, até decisão final do pedido de nulidade, ficar à mercê das ações unilaterais expropriatórias que estão sendo praticadas. Assim, em juízo de cognição sumária e muito precária, registre-se, com a exposição sucinta que decisão de tal jaez requisita para não se entrar precocemente no âmago da quaestio - tal como declinado alhures -, tenho que a medida pleiteada deve ser deferida, porquanto a sustentação do pedido traz conotação

de que, se não atendido, estará esvaziada a pretensão que visa a nulidade do processo de notificação e consolidação da propriedade imóvel objeto do contrato com garantia fiduciária celebrado entre as partes. Além do que, inexistente o risco de irreversibilidade do provimento que se busca antecipar (CPC, art. 300, § 3.º), pois, em sendo o caso, nada obsta que o procedimento expropriatório extrajudicial retome o seu curso normal. Com referência a pretensão consignatória, não se pode obstar sua pretensão face a obrigação do Estado de prestar a respectiva tutela jurisdicional e sobretudo porque a sentença que sobrevier será declaratória quanto à idoneidade e suficiência dos depósitos, de modo que os riscos e consequências advindos de eventual consignação insuficiente ficam a cargo da própria parte requerente.

PROCESSO N°: 0836767-64.2018.8.12.0001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO - TJPE

Antes o exposto, e de acordo com a fundamentação supra, com fulcro no art. 300 do Novo Código de Processo Civil, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA nos termos em que requerida na inicial, para o fim de determinar a suspensão, IMEDIATA, do leilão do imóvel descrito, devendo ser comunicado o leiloeiro com a máxima urgência. Autorizo a consignação em pagamento em juízo das parcelas vincendas, no importe mensal de R\$ 1.238,12 (um mil, duzentos e trinta e oito reais e doze centavos), mesmo valor cobrado pelo banco requerido. Ainda, determino que o banco requerido se abstenha de realizar quaisquer formas de expropriação e, especialmente por meio da Alienação Fiduciária e demais execuções previstas em lei, até decisão final, desde que a parte autora não incorra em mora. Por fim, determino que seja expedido ofício ao competente Cartório de Registro de Imóveis de RECIFE - PE, para se abster de registrar eventual carta de arrematação na matriculan.109.454, do imóvel em comento, até ulterior decisão, bem como seja obstado de realizar a transferência do imóvel para terceiros nestas rubricas e que seja comunicada sob registro na aludida matrícula, restrição judicial e a existência da presente medida judicial para fins de conhecimento e prejuízos a terceiros.

PROCESSO Nº: 0017078-77.2017.8.17.2001

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL - BRASÍLIA - TJDF

DECISÃO: Assim, concluo existir prova documental hábil a suscitar dúvida relevante quanto à avaliação feita pela oficial de Justiça, dado que houve comprovação de que a inclinação do terreno, particularidade de significativa importância para precificação do bem a ser levado a hasta pública, deixou de ser considerada, o que, consoante art. 873, I, do CPC, acima transcrito, embasa a realização de nova avaliação.

Posto isso, CONHEÇO do recurso e a ele DOU PROVIMENTO para reformar a decisão agravada e, conforme pedido recursal, determinar a realização, às expensas dos agravantes, de perícia a ser feita por *expert* nomeado pelo Juízo para nova apuração do valor do bem imóvel penhorado.

Acórdão N° 1282462

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°: 0713547-02.2020.9.07.0000

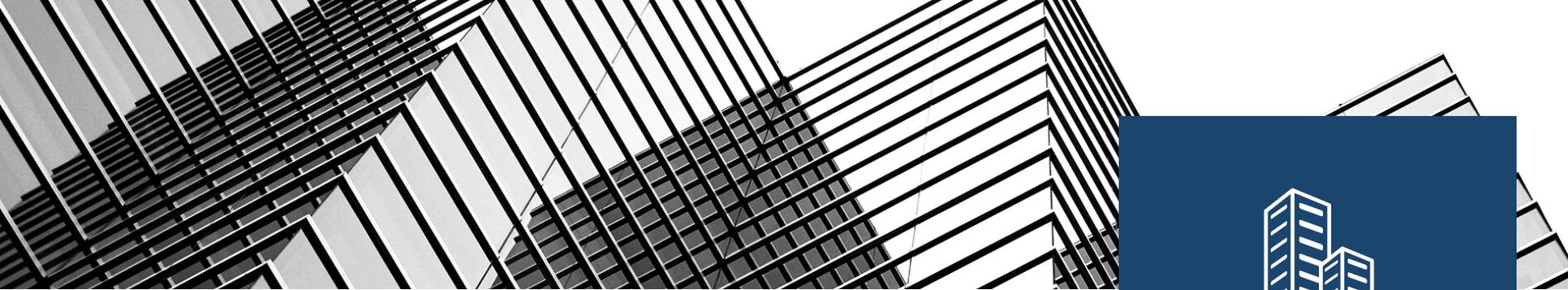
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ - TJPR

DECISÃO: Eis a probabilidade do direito à consignação somente do valor de R\$ 21.992,55 para purgação da mora, bem como das demais prestações vincendas, até que esse direito seja reconhecido por sentença.

O risco de dano, no caso, é evidente, visto que sem a consignação, dada a impossibilidade de pagamento do valor cobrado, haverá a consolidação da propriedade fiduciária em mão do credor.

Sendo assim, mas sem prejuízo do reexame dos fatos no tempo próprio, após o contraditório, presentes os requisitos do art. 300 do CPC e defiro a antecipação da tutela recursal para deferir o depósito em consignação do valor de R\$ 21.992,55 (vinte e um mil, novecentos e noventa e dois reais, e cinquenta e cinco centavos) e das prestações vincendas referentes à cédula no. 469361 - o primeiro no prazo de 05 dias, as demais nas datas de vencimento previstas no contrato - determinado que Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR se abstenha de promover a consolidação da propriedade do imóvel a que se refere a matrícula nº 57.357, até ulterior decisão.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 0049040-32.2020.8.16.0000



Como realizar o pedido de suspensão?

Você deve contratar um profissional qualificado, especializado no tema. Esse advogado irá, então, orientar sobre os procedimentos, documentação exigida e tempo de duração do processo. Ele também encaminhará o pedido à justiça e sanará suas dúvidas sobre a questão.

Ficou com dúvidas?

O tema pode ser muito complexo e estamos dispostas a ajudar. Queremos combater práticas abusivas dos bancos e auxiliar a população a se livrar das dívidas, constrangimentos e dificuldades financeiras.

TIRAR DÚVIDAS

Anzoategui Advogados Associados

Advocacia responsável e acessível: falamos a sua língua para combater práticas bancárias abusivas e garantir seus direitos. Escritório especializado em causas de financiamentos da habitação, revisão de dívida bancária e endividamento empresarial.

