

O que fazer diante do risco de perder seu imóvel pela lei 9.514/97

Orlando Anzoategui Junior

A Realidade Abrupta da Alienação Fiduciária e seus atos expropriatórios

A alienação fiduciária de imóveis instituída pela Lei nº 9.514/97, é um dos instrumentos mais agressivos, céleres e desequilibrados do ordenamento jurídico brasileiro – e um dos mais agressivo do mundo – em favor dos credores fiduciários e instituições financeiras. Trata-se de um procedimento extrajudicial, ou seja, que dispensa a intervenção do Poder Judiciário em suas fases iniciais, permitindo que o credor retome o imóvel financiado de forma abrupta, muitas vezes desleal e frequentemente predatória, sem que o devedor fiduciante ou mutuário tenha plena consciência de seus direitos ou das graves consequências de sua inércia.

Na realidade, através da malsinada Alienação Fiduciária, o próprio credor fiduciário e bancos é quem cobra, executa e expropria a parte, sem passar pelo crivo e intervenção de ninguém, funcionando como um verdadeiro “poder judiciário” privado, pelo qual o próprio inicia, persegue e define a questão.

A minha experiência de três décadas defendendo devedores fiduciantes, consumidores bancários e mutuários – sem margem para dúvidas, permite-me afirmar que a Lei nº 9.514/97 foi erigida para proteger o credor, não o devedor. Na Lei de hipoteca Norte americana pela qual a Alienação Fiduciária Brasileira se inspirou, os direitos dos devedores americanos são amplamente respeitados e com uma variedade de chances de pagamento até o último momento, pois lá se prioriza a preservação máxima da moradia ao devedor e jamais a retomada e confisco do imóvel como ocorre aqui.

Na alienação Fiduciária Brasileira, o procedimento é rápido – do atraso da primeira parcela até a perda definitiva do imóvel podem se passar apenas quatro a seis meses, eficiente para o credor e extremamente desfavorável ao devedor desassistido tecnicamente. Por isso, a orientação estratégica, a documentação adequada e a defesa técnica especializada não são luxos ou preciosismos jurídicos, mas necessidades absolutas de sobrevivência patrimonial.

Este artigo tem por objetivo orientar devedores fiduciantes, mutuários e executados sobre o que fazer e o que não fazer em cada fase crítica do procedimento expropriatório, apresentando os melhores caminhos extrajudiciais e judiciais para prevenir danos, reduzir prejuízos e defender o patrimônio familiar contra a execução extrajudicial abrupta, desleal, predatória e abusiva que caracteriza a alienação fiduciária Brasileira.

Parte I: Compreendendo o Inimigo – A Estrutura da Execução Extrajudicial

A Natureza Predatória do Procedimento da Lei nº 9.514/97

A alienação fiduciária é um negócio jurídico no qual o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel do imóvel como garantia do pagamento da dívida. Enquanto o devedor paga regularmente, ele mantém a posse direta do imóvel. Somente será dono quando pagar a última parcela do financiamento. No entanto, ao inadimplir, o credor pode

iniciar um procedimento extrajudicial que, se não for adequadamente combatido, resultará na consolidação da propriedade em nome do credor em tempo recorde e na posterior venda do imóvel em leilão público a terceiros – arrematantes.

O caráter predatório desse procedimento manifesta-se em diversos aspectos:

1. Primeiro, a velocidade extrema do procedimento impede que devedores desavisados ou desassistidos tecnicamente tenham tempo hábil para compreender a gravidade da situação e buscar defesa adequada.
2. Segundo, a ausência de controle judicial prévio nas fases iniciais permite que credores cometam abusos e irregularidades que só serão identificados quando o devedor buscar assessoria jurídica especializada, muitas vezes tardiamente.
3. Terceiro, a assimetria informacional entre credor (instituição financeira com departamento jurídico estruturado) e devedor (pessoa física ou pequeno empresário em dificuldades financeiras) cria um desequilíbrio de forças que favorece práticas abusivas.

As Setes Fases Críticas do Procedimento expropriatório da Lei 9.514/97

O procedimento expropriatório da alienação fiduciária desenvolve-se em cinco fases distintas, cada uma com prazos, exigências e oportunidades de defesa específicas. Compreender essas fases é fundamental para agir estrategicamente.

- **Fase 1:** Inadimplência e Cobranças Administrativas Obrigatórias. Esta é a fase pré-cartorial, que se inicia com o atraso da primeira parcela e deve incluir um período de carência de quinze dias corridos (artigo 26, caput, da Lei 9.514/97) seguido de cobranças administrativas prévias pelo credor. Embora a lei não estabeleça prazo específico para essas cobranças, os princípios da boa-fé objetiva (artigo 422 do Código Civil), da função social do contrato (artigo 421 do Código Civil) e as normas do Código de Defesa do Consumidor impõem ao credor o dever de realizar tentativas adequadas e documentadas de cobrança amigável antes de iniciar o procedimento expropriatório. A jurisprudência e a doutrina recomendam um período de trinta a sessenta dias de cobranças por múltiplos canais (ligações telefônicas, e-mails, mensagens eletrônicas, correspondências). Esta é a fase mais negligenciada pelos credores e, paradoxalmente, a que oferece os melhores fundamentos para defesa judicial.
- **Fase 2:** Intimação do Devedor Fiduciante. Após o término do prazo de carência e das cobranças administrativas (quando realizadas), o credor envia o caso ao Cartório de Registro de Imóveis competente, que procede à intimação do devedor para purgar a mora no prazo de quinze dias corridos. A intimação pode ser pessoal (preferencial), eletrônica (se houver cadastro prévio e consentimento do devedor) ou por edital (quando o devedor não for localizado após tentativas reais e documentadas). Esta fase é crítica porque a intimação viciada (prematura, por edital sem tentativas adequadas, com valores incorretos ou sem demonstrativo detalhado) pode fundamentar a anulação de todo o procedimento.
- **Fase 3:** Purgação da Mora. O devedor intimado tem quinze dias corridos para pagar integralmente as parcelas vencidas e não pagas, acrescidas dos encargos contratuais (juros, multa, correção monetária) e das despesas comprovadas de

cobrança. Se o pagamento for realizado dentro desse prazo, o procedimento expropriatório é extinto e o contrato volta à normalidade. Se o pagamento não for realizado, ocorre automaticamente a consolidação da propriedade em nome do credor. Esta é a última oportunidade extrajudicial de o devedor evitar a perda do imóvel, mas também é o momento em que muitos devedores pagam valores manifestamente incorretos ou abusivos por desconhecimento de seus direitos.

- **Fase 4: Consolidação da Propriedade.** Não havendo o pagamento no prazo de purgação da mora, a propriedade do imóvel consolida-se automaticamente em nome do credor. Para imóveis não residenciais (comerciais, industriais, rurais, terrenos), a consolidação é imediata. Para imóveis residenciais (aqueles que servem de moradia ao devedor e sua família), a Lei 14.711/2023 concedeu um prazo adicional de trinta dias antes da consolidação, visando dar mais tempo ao devedor para buscar soluções. A consolidação é registrada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, transferindo formalmente a propriedade do devedor para o credor.
- **Fase 5: Leilões Extrajudiciais.** Após a consolidação, o credor deve promover a venda do imóvel em leilão público extrajudicial. O primeiro leilão deve ser realizado no prazo de até sessenta dias após a consolidação, com lance mínimo correspondente ao valor da dívida atualizada. Se o primeiro leilão não resultar em arrematação, o credor deve promover um segundo leilão no prazo de quinze dias, com lance mínimo correspondente ao valor da avaliação do imóvel. Se o imóvel for arrematado, o valor é utilizado para pagar a dívida e as despesas do procedimento, sendo o eventual saldo remanescente entregue ao devedor. Se o segundo leilão também for frustrado, as consequências podem ser trágicas se nada for feito para resguardar os direitos e patrimônio do fiduciante. O credor e bancos confiscam o imóvel e a dívida persiste.
- **Fase 6: Da Imissão ou Reintegração de Posse.** Após a arrematação do imóvel ou após a frustração do segundo leilão – quando o credor confisca o imóvel o devedor será citado, intimado ou notificado a desocupar voluntariamente o imóvel no prazo de sessenta dias, de acordo com a Lei nº 9.514/97. Se a desocupação voluntária não ocorrer, o credor ou arrematante poderá ajuizar ação judicial de reintegração ou imissão de posse a fim de obter ordem judicial à desocupação forçada do imóvel, com custas processuais e honorários advocatícios a cargo do devedor.
- **Fase 7:** Após a expropriação e desocupação forçada do imóvel, o devedor fiduciante ainda viverá o dilema se receberá ou não o sobejo – que é a diferença restante entre o valor da dívida executada e o da arrematação. E o pior, além de geralmente não receber nada diante da recusa injustificada do banco credor, ainda poderá ficar devendo e ser executado pelo remanescente do saldo devedor

Parte II: O Que NÃO Fazer – Erros Fatais que Destroem Seu Patrimônio

A experiência de três décadas na defesa de devedores fiduciantes como advogado especialista em Alienação Fiduciária e execução bancária me permite identificar com precisão cirúrgica os erros mais comuns e fatais que levam à perda irreversível do imóvel. Esses erros não são meros deslizes ou descuidos; são verdadeiras sentenças de morte patrimonial que poderiam ter sido evitadas com orientação adequada.

- **Erro Fatal 1: Ignorar as Cobranças Iniciais**

O primeiro e mais devastador erro que um devedor pode cometer é ignorar as cobranças iniciais do credor. Muitos devedores, por vergonha, medo, desespero ou simples desconhecimento da gravidade da situação, deixam de responder às ligações telefônicas, ignoram os e-mails, não abrem as cartas e bloqueiam as mensagens eletrônicas do banco ou credor fiduciário. Esse comportamento de avestruz, de esconder a cabeça na areia esperando que o problema desapareça magicamente, é o caminho mais curto para a perda do imóvel.

A ausência de resposta do devedor às cobranças iniciais produz dois efeitos nefastos. Primeiro, impede qualquer possibilidade de negociação extrajudicial, que é sempre preferível ao litígio prolongado e custoso. Segundo, e mais grave, permite que o credor alegue, no procedimento expropriatório, que realizou tentativas adequadas de cobrança e que o devedor simplesmente não respondeu, dificultando a comprovação posterior de que as cobranças foram insuficientes ou irregulares.

Recomendação combativa: Responda sempre às cobranças, mas sempre por escrito (e-mail, WhatsApp, carta com aviso de recebimento). Demonstre interesse em resolver a situação, peça demonstrativos detalhados da dívida, questione valores que pareçam incorretos ou excessivos, solicite opções de negociação (parcelamento, desconto, refinanciamento). E, fundamentalmente, guarde cópia de tudo. Cada resposta sua, cada solicitação de informações, cada questionamento de valores é uma evidência de sua boa-fé e pode ser usada posteriormente para comprovar má-fé ou irregularidades do credor.

Isso é importante porque os credores devem seguir procedimentos obrigatórios de tentativas de cobranças e assim devem provar posteriormente, sob pena de restar nulos os atos expropriatórios subsequentes por descumprimento de requisito necessário.

- **Erro Fatal 2: Deletar ou Descartar Comunicações do Credor**

O segundo erro fatal, intimamente relacionado ao primeiro, é deletar, apagar ou descartar as comunicações recebidas do credor. Muitos devedores, por ansiedade, vergonha ou simplesmente para “não ter que ver aquilo”, deletam mensagens de WhatsApp, apagam e-mails, jogam fora cartas e notificações. Esse comportamento é suicídio patrimonial.

Cada comunicação recebida do credor é uma potencial evidência para sua defesa. Uma mensagem de WhatsApp pode comprovar que o credor cobrou valores manifestamente incorretos. Um e-mail pode demonstrar que o credor se recusou a negociar mesmo diante de proposta razoável do devedor. Uma carta pode revelar que o credor incluiu encargos não previstos em contrato. Uma ligação telefônica gravada pode evidenciar cobrança vexatória ou assédio moral. Mas nada disso terá qualquer valor probatório se você deletar, apagar ou jogar fora.

Recomendação combativa: Nunca, jamais, em hipótese alguma delete, apague ou descarte qualquer comunicação do credor. Faça prints de todas as mensagens de WhatsApp (incluindo data e hora). Salve todos os e-mails recebidos e faça backup em múltiplos locais (Gmail, Outlook, HD externo, nuvem). Guarde os originais de todas as cartas e notificações e faça cópias digitalizadas. Anote data, hora, nome do atendente e conteúdo de cada ligação telefônica. Se legal no seu estado, grave as ligações. Essa

documentação é sua principal arma de defesa e pode fazer a diferença entre salvar ou perder o imóvel.

Melhor ainda é documentar que o credor não realizou as tratativas de cobranças e demais meios para instruir futuro pedido de nulidade dos atos expropriatórios diante da inobservância da lei neste sentido visando a suspensão e anulação do procedimento executório.

- **Erro Fatal 3: Confiar em Promessas Verbais do Banco**

O terceiro erro fatal é confiar em promessas verbais do banco ou credor fiduciário. Muitos devedores, após ligações telefônicas ou conversas presenciais com atendentes ou gerentes do banco, saem com a impressão de que “está tudo resolvido”, que “o procedimento será suspenso”, que “terão um desconto” ou que “poderão parcelar a dívida”. Confiando nessas promessas verbais, deixam de buscar assessoria jurídica, deixam de documentar adequadamente a situação e, quando menos esperam, recebem a intimação do cartório ou descobrem que o imóvel já foi consolidado em nome do banco.

A realidade brutal é que promessas verbais não têm valor jurídico algum. O que vale é o que está escrito, assinado e registrado. Atendentes e gerentes de banco podem fazer promessas verbais de boa-fé (acreditando genuinamente que serão cumpridas) ou de má-fé (apenas para acalmar o devedor e ganhar tempo), mas essas promessas não vinculam juridicamente a instituição financeira se não forem formalizadas por escrito.

Na verdade, o credor adota a tática nefasta de manter o devedor em erro, fazendo-o acreditar que tudo será resolvido, mas na realidade está ganhando tempo para atropelar os procedimentos e levar a propriedade à consolidação para depois leiloar, sem piedade.

Recomendação combativa: Exija que toda e qualquer negociação, acordo, promessa ou compromisso do banco seja formalizado por escrito. Se o gerente prometeu suspender o procedimento, exija documento assinado confirmando a suspensão. Caso prometeu desconto ou parcelamento, exija contrato formal com as condições acordadas. Prometendo prazo adicional para pagamento, exija carta ou e-mail oficial confirmando o prazo. E, fundamentalmente, não assine nada sem ler atentamente e, preferencialmente, sem submeter à análise de advogado especializado. Contratos de renegociação de dívida frequentemente contêm cláusulas abusivas, renúncias de direitos ou confissões de dívida que podem prejudicar gravemente o devedor.

- **Erro Fatal 4: Tentar Resolver Sozinho Após Receber Intimação do Cartório**

O quarto erro fatal é tentar resolver sozinho após receber a intimação do Cartório de Registro de Imóveis para purgar a mora em 15 dias. Muitos devedores, ao receberem a intimação, acreditam que basta pagar o valor indicado no demonstrativo de débito e tudo estará resolvido. Outros acreditam que podem negociar diretamente com o banco para parcelar o valor devido. Outros ainda simplesmente ignoram a intimação, acreditando que “ainda há tempo” ou que “o banco não vai realmente tomar o imóvel”.

Todos esses comportamentos são extremamente perigosos. A intimação do cartório é o sinal de que o procedimento expropriatório foi formalmente iniciado e que você tem apenas 15 dias corridos para purgar a mora das atrasadas ou buscar defesa judicial. Esse prazo é curtíssimo e não comporta amadorismo, hesitação ou tentativas de “resolver sozinho”.

Além disso, os valores apresentados no demonstrativo de débito da intimação podem ou não estar incorretos, inflados ou contêm encargos abusivos. Pagar esses valores da purgação da mora é importante diante da urgência da situação, mas também é crucial verificar a certeza do valor em tempo oportuno, vez que sem questionamento técnico pode significar pagar muito mais do que realmente deve, desperdiçando recursos financeiros preciosos que poderiam ser utilizados de forma mais estratégica.

Recomendação combativa: Ao receber intimação do Cartório de Registro de Imóveis à purgação da mora – atrasadas em 15 dias, procure imediatamente advogado especializado em direito bancário e defesa de devedores fiduciários. Não perca tempo tentando negociar sozinho com o banco, não pague valores sem antes submeter a análise técnica, não ignore a intimação. Leve toda a documentação que você guardou (prints, e-mails, cartas, anotações de ligações) e exponha a situação completa ao advogado. Ele identificará vícios no procedimento, questionará valores abusivos, avaliará a possibilidade de purgação da mora com valores corretos ou a necessidade de defesa judicial imediata.

- **Erro Fatal 5: Aceitar Passivamente os Valores Cobrados**

O quinto erro fatal é aceitar passivamente os valores cobrados pelo credor sem questionamento técnico. A imensa maioria dos contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária contém vícios, irregularidades e cláusulas abusivas que inflam artificialmente o valor da dívida. Juros superiores ao limite legal ou à taxa média de mercado, capitalização indevida de juros (anatocismo), sistemática de amortização ilegal, comissão de permanência cumulada com outros encargos, multa superior a dois por cento, correção monetária por índice superior ao oficial ou em duplicidade, inclusão de seguros e tarifas não contratadas são apenas alguns dos vícios mais comuns.

Aceitar passivamente esses valores sem questionamento técnico significa pagar muito mais do que realmente deve, desperdiçando recursos financeiros que poderiam ser utilizados para purgar a mora com valores corretos ou para custear a defesa judicial. Além disso, o pagamento de valores manifestamente incorretos pode ser interpretado como reconhecimento da dívida, dificultando posterior questionamento judicial.

Recomendação combativa: Questione sempre os valores cobrados. Antes de pagar, submeta o demonstrativo de débito à análise de advogado especializado ou de perito contábil. Compare os valores cobrados com o contrato original. Verifique se os juros aplicados estão dentro do contratado e do limite legal. Identifique anatocismo (juros sobre juros capitalizados). Questione encargos não previstos em contrato. Se necessário, ajuíze ação revisional de contrato para corrigir os valores e consignar judicialmente o que você entende correto. O valor real da dívida pode ser significativamente inferior ao cobrado, e essa diferença pode ser a chave para salvar o imóvel.

- **Erro Fatal 6: Deixar de Documentar as Cobranças Administrativas**

O sexto erro fatal é deixar de documentar adequadamente as cobranças administrativas recebidas do credor na fase pré-cartorial. Como já mencionado anteriormente, a fase de cobranças administrativas é a mais negligenciada pelos credores e oferece os melhores fundamentos para defesa judicial. No entanto, sem documentação adequada, torna-se impossível comprovar que o credor não realizou cobranças prévias suficientes, que cobrou valores incorretos, que praticou cobrança vexatória ou que se recusou a negociar.

Muitos devedores, mesmo quando respondem às cobranças ou tentam negociar, não guardam evidências dessas interações. Não fazem prints de conversas de WhatsApp, não salvam e-mails, não anotam ligações telefônicas, não guardam cartas. Quando buscam assessoria jurídica posteriormente, não têm como comprovar suas alegações, enfraquecendo significativamente a defesa.

Igualmente assertiva, é contextualizar e documentar a falta de cobranças e tentativas das tratativas obrigatórias por lei que os credores e bancos não cumpriram as exigências legais, inclusive testemunhal, cuja afronta poderá ser elemento importante à suspensão e anulação dos atos executórios e expropriatórios pela malsinada alienação fiduciária – Lei nº 9.514/97.

Recomendação combativa: Documente absolutamente tudo desde o primeiro contato do credor. Faça prints de todas as mensagens de WhatsApp (com data e hora visíveis). Salve todos os e-mails e faça backup. Anote data, hora, nome do atendente e resumo do conteúdo de cada ligação telefônica. Se legal no seu estado, grave as ligações. Guarde originais de cartas e faça cópias digitalizadas. Organize essa documentação cronologicamente e apresente ao advogado assim que buscar assessoria. Essa documentação é ouro puro para a defesa e pode fundamentar a anulação de todo o procedimento expropriatório.

Parte III: O Que FAZER – Estratégias Combativas de Defesa Extrajudicial e Judicial – Orientações de advogado especialista em alienação fiduciária

Após identificar os erros fatais que devem ser evitados a todo custo, é fundamental apresentar as estratégias combativas que devem ser adotadas em cada fase do procedimento expropriatório pela Alienação Fiduciária para prevenir danos, reduzir prejuízos e defender o patrimônio familiar.

- **Estratégia 1: Documentação Sistemática e Exaustiva Desde o Primeiro Atraso**

A primeira e mais fundamental estratégia de defesa é a documentação sistemática e exaustiva de absolutamente tudo relacionado ao financiamento e às cobranças desde o primeiro atraso de pagamento. Esta não é uma recomendação opcional ou secundária; é a base sobre a qual toda a defesa será construída. Caso não tenha recebido, documentar e contextualizar as falhas, inclusive testemunhal.

Desde o momento em que você percebe que terá dificuldades para pagar uma parcela do financiamento, inicie imediatamente a documentação. Guarde o contrato de financiamento original completo (todas as páginas, incluindo anexos), todos os comprovantes de pagamentos realizados (boletos, extratos bancários, recibos), todas as correspondências recebidas do banco ou credor (cartas, e-mails, notificações). E, fundamentalmente, documente todas as cobranças recebidas.

Para cada tipo de cobrança, adote procedimentos específicos de documentação.

Sobre as mensagens de WhatsApp, faça prints de todas as mensagens recebidas, garantindo que data e hora estejam visíveis, salve todos os áudios e vídeos recebidos, exporte conversas periodicamente (WhatsApp ? Configurações ? Conversas ? Histórico de conversas ? Exportar conversa) e faça backup na nuvem (Google Drive, iCloud, Dropbox). Para e-mails, salve todos os e-mails recebidos sem exceção, faça backup em múltiplos locais (Gmail, Outlook, HD externo, nuvem), imprima ou salve em PDF os e-mails mais

importantes e nunca delete nenhuma mensagem. Para ligações telefônicas, anote data, hora, número de origem, nome do atendente e resumo detalhado do conteúdo de cada ligação, e se legal no seu estado, grave as ligações.

Com relação à SMS, faça prints de todas as mensagens com data e hora visíveis e salve em múltiplos dispositivos.

Em relação às cartas, guarde os originais em local seguro, faça cópias digitalizadas (scanner ou foto de alta qualidade) e guarde também os envelopes (que mostram data de postagem).

Organize toda essa documentação cronologicamente, de preferência em pastas físicas e digitais claramente identificadas. Quando buscar assessoria jurídica, apresente toda essa documentação ao advogado. Ela será fundamental para identificar vícios no procedimento, comprovar má-fé do credor, questionar valores abusivos e fundamentar a defesa judicial.

- **Estratégia 2: Resposta Ativa e Documentada às Cobranças**

A segunda estratégia combativa é a resposta ativa e documentada a todas as cobranças recebidas do credor. Ao contrário do que muitos devedores fazem (ignorar as cobranças por vergonha ou medo), você deve responder ativamente, mas sempre de forma estratégica e documentada.

Ao receber uma cobrança (seja por ligação, WhatsApp, e-mail, SMS ou carta), responda demonstrando interesse em resolver a situação, mas fazendo questionamentos estratégicos. Peça demonstrativo detalhado da dívida, discriminando parcelas em atraso, valor de cada parcela, juros aplicados, multa, correção monetária, despesas de cobrança e qualquer outro encargo.

Questione valores que pareçam incorretos, excessivos ou não previstos em contrato. Solicite cópia do contrato original se você não tiver. Solicite planilha de evolução da dívida desde o início do contrato. Peça opções de negociação (parcelamento, desconto, refinanciamento, prazo adicional).

Faça tudo isso sempre por escrito (preferencialmente por e-mail ou WhatsApp, que geram comprovante automático de envio e recebimento) e sempre guardando cópia. Nunca faça acordos ou negociações apenas verbalmente. Exija que toda proposta, acordo ou compromisso do banco seja formalizado por escrito.

Essa postura ativa e documentada produz dois efeitos estratégicos. Primeiro, demonstra sua boa-fé e interesse genuíno em resolver a situação, o que pode ser usado posteriormente para comprovar que você não estava simplesmente ignorando a dívida. Segundo, e mais importante, cria um registro documental de todas as interações com o credor, permitindo comprovar posteriormente vícios como ausência de demonstrativo detalhado, recusa de negociação, cobrança de valores incorretos ou cobrança vexatória.

- **Estratégia 3: Busca Imediata de Assessoria Jurídica Especializada**

A terceira estratégia aguerrida, e talvez a mais importante de todas, é a busca imediata de assessoria jurídica especializada ao menor sinal de dificuldade no pagamento ou ao receber a intimação do cartório. Não espere a situação se agravar, resolver sozinho ou confie em promessas verbais do banco. Procure imediatamente um advogado especializado em direito bancário e defesa de devedores fiduciários.

O momento ideal para buscar assessoria jurídica em alienação fiduciária é antes de receber a intimação do cartório, ou seja, ainda na fase de cobranças administrativas.

Nesse momento, o advogado pode orientá-lo sobre como documentar adequadamente as cobranças, como responder estrategicamente ao credor, como identificar vícios nos valores cobrados e como negociar de forma mais vantajosa. A assessoria preventiva pode evitar que o procedimento expropriatório seja sequer iniciado.

No entanto, se você já recebeu a intimação do cartório, a busca por assessoria jurídica torna-se absolutamente urgente e inadiável. Você tem apenas quinze dias corridos para purgar a mora ou buscar defesa judicial. Cada dia perdido diminui suas chances de sucesso. Procure imediatamente um advogado especializado, leve toda a documentação que você guardou (prints, e-mails, cartas, anotações de ligações, contrato original, comprovantes de pagamento) e exponha a situação completa.

O advogado especializado fará uma análise técnica completa do caso, identificando vícios no procedimento (ausência de cobranças administrativas prévias, intimação irregular, valores abusivos), avaliando a possibilidade de purgação da mora com valores corretos (após revisão técnica dos cálculos) ou a necessidade de defesa judicial imediata (ação de anulação de intimação, ação revisional de contrato, ação de suspensão de procedimento).

Recomendação combativa: Não economize na defesa técnica. O custo de uma defesa especializada é infinitamente inferior ao prejuízo de perder o imóvel. Busque advogado com experiência comprovada na área bancária e de alienação fiduciária, que conheça profundamente a Lei 9.514/97 e seus reflexos, que tenha histórico de casos bem-sucedidos e que adote postura combativa, aguerrida e agressiva na defesa de seus clientes e dos devedores fiduciantes. A defesa técnica especializada não é luxo; é necessidade estratégica de sobrevivência patrimonial e para resguardar direitos.

- **Estratégia 4: Revisão Técnica dos Valores Cobrados**

A quarta estratégia combativa é a revisão técnica dos valores cobrados pelo credor antes de efetuar qualquer pagamento. Como já mencionado, a imensa maioria dos contratos de financiamento imobiliário contém vícios que inflam artificialmente o valor da dívida. Pagar esses valores sem questionamento é desperdiçar recursos financeiros preciosos.

Antes de purgar a mora ou aceitar qualquer proposta de renegociação do banco, submeta o demonstrativo de débito à análise de advogado especializado ou de perito contábil que poderá analisar todo o contrato e evolução da dívida através de competente laudo pericial.

O profissional fará uma revisão técnica completa, verificando se os juros aplicados estão dentro do contratado e do limite legal, identificando anatocismo (capitalização indevida de juros), questionando comissão de permanência cumulada com outros encargos, verificando se a multa está limitada a dois por cento, analisando a correção monetária aplicada e a sistemática de amortização, identificando seguros e tarifas não contratadas e calculando o valor real da dívida expurgando os vícios identificados.

Se a revisão técnica identificar que o valor real da dívida é significativamente inferior ao cobrado, você tem duas opções estratégicas. A primeira é tentar negociar extrajudicialmente com o banco, apresentando a revisão técnica e oferecendo o pagamento do valor correto (sem os vícios). A segunda, e frequentemente mais eficaz, é ajuizar ação revisional de contrato cumulada com consignação em pagamento,

depositando judicialmente o valor que você entende correto e suspendendo o procedimento expropriatório até que o Judiciário decida sobre a correção dos valores.

A revisão técnica dos valores pode revelar que você deve muito menos do que o banco está cobrando, e essa diferença pode ser a chave para purgar a mora com recursos disponíveis ou para negociar condições muito mais vantajosas

- **Estratégia 5: Identificação e Exploração de Vícios no Procedimento**

A quinta estratégia combativa é a identificação e exploração agressiva de vícios em cada fase do procedimento expropriatório. A Lei 9.514/97 estabelece diversas exigências formais à alienação fiduciária que devem ser rigorosamente cumpridas pelo credor. O descumprimento dessas exigências constitui vício que pode fundamentar a anulação de atos ou até de todo o procedimento.

Na fase de cobranças administrativas, identifique se o credor realizou cobranças prévias adequadas antes de enviar o caso ao cartório (ligações, e-mails, WhatsApp, cartas por período de trinta a sessenta dias), se as cobranças apresentaram valores corretos e demonstrativo detalhado, se houve cobrança vexatória ou assédio moral (ligações excessivas, ameaças, constrangimentos) e se o credor ofereceu opções reais de negociação. A ausência de cobranças administrativas adequadas ou a prática de cobrança vexatória podem fundamentar ação de anulação do procedimento por violação da boa-fé objetiva e do Código de Defesa do Consumidor.

Na fase de intimação, identifique se a intimação foi prematura (enviada antes de cobranças administrativas adequadas ou antes do término do prazo de carência), se a intimação por edital foi utilizada sem tentativas reais e documentadas de intimação pessoal, se os valores apresentados na intimação estão corretos e se há demonstrativo detalhado da dívida. Intimação viciada pode ser anulada judicialmente, suspendendo todo o procedimento e determinando nova intimação com valores corretos.

Na fase de consolidação, identifique se a consolidação ocorreu prematuramente (antes do término do prazo de purgação ou, no caso de imóveis residenciais, antes do prazo adicional de trinta dias), se há vícios em etapas anteriores que justifiquem a anulação da consolidação e se os valores que fundamentaram a consolidação estão corretos. Mesmo após a consolidação, é possível buscar sua anulação judicial, com retorno do imóvel ao patrimônio do devedor.

Na fase de leilões, identifique se os editais de leilão contêm vícios formais (publicidade insuficiente, prazos inadequados, informações incorretas), se a avaliação do imóvel está manifestamente inferior ao valor de mercado e se os leilões foram realizados prematuramente (sem esgotamento de tentativas de negociação). Leilões viciados podem ser suspensos ou anulados judicialmente.

A identificação e exploração agressiva desses vícios é fundamental para construir defesa sólida e aumentar as chances de suspender ou anular o procedimento expropriatório.

- **Estratégia 6: Utilização das Proteções Especiais**

A sexta estratégia combativa, aplicável especificamente a devedores cujo imóvel financiado é sua residência, é a utilização estratégica das proteções especiais. Se o imóvel financiado serve de moradia para você e sua família (independentemente de ser casa ou

apartamento), você tem proteção importante. Trata-se do prazo adicional de trinta dias antes da consolidação da propriedade, ou seja, após o término do prazo de quinze dias para purgação da mora, você ainda tem mais trinta dias antes que a propriedade seja consolidada em nome do banco. Esse prazo adicional pode ser utilizado para buscar assessoria jurídica, revisar valores, negociar com o banco ou ajuizar defesa judicial e tratativas de negociação.

Tais proteções são significativas e devem ser invocadas na defesa. No entanto, é fundamental ter assessoria jurídica especializada para garantir que essas proteções sejam efetivamente aplicadas, pois muitos bancos tentam aplicar as regras antigas (mais relevantes ao desenvolvedor) mesmo para imóveis residenciais.

Recomendação combativa: Se seu imóvel é residencial, informe imediatamente ao advogado para que tais proteções sejam invocadas em todas as peças processuais e negociações. Essas proteções podem fazer diferença significativa no resultado final do caso.

- **Estratégia 7: Negociação Extrajudicial Estratégica**

A sétima estratégia combativa é a negociação extrajudicial estratégica com o credor em paralelo à defesa judicial. Embora a defesa judicial seja fundamental para suspender o procedimento e questionar vícios, a negociação extrajudicial pode resultar em solução mais rápida e menos custosa, desde que realizada de forma estratégica e com assessoria técnica.

A negociação extrajudicial deve ser conduzida sempre com assessoria de advogado especializado, nunca diretamente pelo devedor. O advogado conhece os pontos fracos do procedimento do credor, os vícios identificados, o valor real da dívida após revisão técnica e as chances de sucesso da defesa judicial. Com base nessas informações, pode negociar de posição de força, não de fraqueza.

Os objetivos da negociação extrajudicial podem incluir desconto significativo no valor da dívida (especialmente se houver vícios comprovados nos valores cobrados), parcelamento em condições compatíveis com a capacidade financeira do devedor, prazo adicional para pagamento, suspensão do procedimento expropriatório durante a negociação, ou até mesmo dação em pagamento (entrega do imóvel ao banco em quitação total da dívida, evitando leilão e eventual saldo devedor).

Toda negociação deve ser formalizada por escrito, com contrato assinado por ambas as partes e, preferencialmente, homologado judicialmente. Nunca confie em promessas verbais ou acordos informais.

Recomendação combativa: Negocie sempre de posição de força, com assessoria técnica, com conhecimento dos vícios do procedimento e do valor real da dívida. Não aceite a primeira proposta do banco. Contra-proponha com base na revisão técnica. Exija tudo por escrito. E mantenha a defesa judicial ativa até que o acordo seja efetivamente cumprido e homologado.

Parte IV: Caminhos Extrajudiciais e Judiciais de Defesa

- **Defesa Extrajudicial: Negociação e Documentação**

A defesa extrajudicial concentra-se em duas frentes principais: negociação estratégica com o credor e documentação exaustiva de todas as interações e vícios identificados.

A negociação extrajudicial, como já mencionado, deve ser conduzida com assessoria técnica, de posição de força e sempre formalizada por escrito. Os melhores momentos para negociação extrajudicial são antes do envio do caso ao cartório (na fase de cobranças administrativas), após a intimação mas antes do término do prazo de purgação (quando o devedor pode oferecer pagamento do valor correto após revisão técnica) e após a consolidação mas antes dos leilões (quando o banco pode ter interesse em evitar os custos e incertezas dos leilões aceitando dação em pagamento ou acordo com desconto).

A documentação exaustiva, por sua vez, é fundamental para fundamentar eventual defesa judicial posterior. Documente todas as cobranças recebidas, todas as respostas enviadas ao credor, todas as solicitações de demonstrativo ou informações, todas as propostas de negociação apresentadas e recusadas, todos os vícios identificados (valores incorretos, cobrança vexatória, ausência de opções de negociação) e todas as evidências de má-fé ou irregularidades do credor.

Defesa Judicial: Ações Cabíveis em Cada Fase – Atuação de advogado especialista em alienação fiduciária

A defesa judicial oferece diversas ações cabíveis conforme a fase do procedimento e os vícios identificados.

- **Ação Revisional de Contrato.** Cabível em qualquer fase do procedimento, visa revisar cláusulas abusivas do contrato de financiamento (juros excessivos, anatocismo, comissão de permanência irregular, multa abusiva, correção monetária em duplicidade, encargos não contratados) e recalcular o valor real da dívida. Pode ser cumulada com consignação em pagamento (depósito judicial do valor que o devedor entende correto) e com pedido de suspensão do procedimento expropriatório até decisão final. Esta é uma das ações mais eficazes, pois ataca a raiz do problema (valores abusivos) e pode resultar em redução significativa da dívida.
- **Ação de Anulação de Intimação.** Cabível após o recebimento da intimação do cartório, visa anular intimação viciada (prematura, por edital sem tentativas reais, com valores incorretos, sem demonstrativo detalhado). Se procedente, anula a intimação e determina nova intimação com valores corretos e demonstrativo detalhado, suspendendo o procedimento e dando mais tempo ao devedor para defesa ou negociação.
- **Ação de Anulação de Consolidação.** Cabível após a consolidação da propriedade, visa anular a consolidação por vícios em etapas anteriores (ausência de cobranças administrativas, intimação irregular, valores incorretos, ausência de notificação) ou por descumprimento de exigências legais (consolidação prematura de imóvel residencial). Se procedente, anula a consolidação e retorna o imóvel ao patrimônio do devedor, permitindo nova tentativa de purgação da mora ou negociação.
- **Ação de Suspensão e anulação de Leilão.** Cabível após a consolidação e antes ou durante os leilões, visa suspender a realização dos leilões e demais atos expropriatórios até que se solucionem questões de fundo (vícios no procedimento,

valores incorretos, preço vil, avaliação inadequada, ausência de notificação pessoal). Pode ser cumulada com outras ações (revisional, anulação de consolidação) e frequentemente é deferida liminarmente pelo Judiciário, suspendendo os leilões e dando tempo para defesa ampla.

- **Ação de Consignação em Pagamento.** Cabível em qualquer fase, visa depositar judicialmente o valor que o devedor entende correto (após revisão técnica) quando há dúvida sobre o valor exato da dívida ou quando o credor se recusa a receber o valor oferecido. Sempre instruída com laudo pericial. Se o Judiciário reconhecer que o valor depositado é correto, a dívida é quitada e o procedimento expropriatório é extinto.
- **Ação de Repetição de Indébito.** Cabível após o pagamento de valores manifestamente incorretos ou abusivos, visa recuperar os valores pagos a maior ou não devolvidos ao devedor fiduciante. Pode ser cumulada com ação revisional e resultar em restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente (artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor).
- **Ação indenizatória.** Cabível quando configurados lesões, danos morais e patrimoniais decorrentes de erros formais, irregularidades e abusos praticados pelos credores fiduciários durante o financiamento, atos executórios e expropriatórios.

A escolha da ação ou combinação de ações mais adequada depende da fase do procedimento, dos vícios identificados, da situação financeira do devedor e da estratégia de defesa traçada pelo advogado especializado.

Conclusão: A Defesa Técnica de advogado especialista em Alienação Fiduciária como necessidade estratégica de sobrevivência patrimonial

A alienação fiduciária de imóveis, tal como estruturada pela Lei 9.514/97, é um procedimento abrupto, célere, desequilibrado e frequentemente predatório que favorece esmagadoramente o credor em detrimento do devedor. A velocidade extrema do procedimento (quatro a seis meses do atraso até a perda definitiva do imóvel), a ausência de controle judicial prévio nas fases iniciais e a assimetria informacional entre credor e devedor criam um ambiente propício para abusos, irregularidades e práticas desleais.

No entanto, a experiência de três décadas defendendo devedores fiduciantes e mutuários me permite afirmar, com absoluta convicção, que a perda do imóvel não é inevitável. Existem vícios recorrentes no procedimento, cláusulas abusivas nos contratos, valores manifestamente incorretos nas cobranças e oportunidades de defesa em cada fase que, se adequadamente identificados e explorados por defesa técnica especializada, podem suspender, anular ou reverter o procedimento expropriatório.

Mas essa defesa eficaz depende fundamentalmente de três pilares. Primeiro, documentação exaustiva de absolutamente tudo desde o primeiro atraso de pagamento. Segundo, busca imediata de assessoria jurídica especializada ao menor sinal de dificuldade ou ao receber intimação do cartório. Terceiro, postura combativa e estratégica em todas as interações com o credor, questionando valores, exigindo formalização por escrito, identificando vícios e explorando agressivamente todas as oportunidades de defesa.

A defesa técnica especializada não é luxo, preciosismo jurídico ou gasto desnecessário. É necessidade estratégica absoluta de sobrevivência patrimonial. O custo de uma defesa especializada, por mais elevado que possa parecer, é infinitamente inferior ao prejuízo devastador de perder o imóvel da família, frequentemente o patrimônio de uma vida inteira de trabalho e sacrifício.

Por isso, minha recomendação final, após três décadas de luta combativa em defesa de devedores fiduciantes, consumidores bancários e mutuários, é clara e direta: não enfrente sozinho a máquina predatória da execução extrajudicial de alienação fiduciária. Documente tudo, busque imediatamente assessoria jurídica especializada, questione valores, identifique vícios, explore todas as oportunidades de defesa e lute com todas as armas legais disponíveis para proteger seu patrimônio e sua família.

Seus direitos existem. Suas defesas existem. Suas chances de sucesso existem. Mas apenas se você agir estrategicamente, com assessoria técnica especializada e com a determinação combativa necessária para enfrentar credores poderosos em condições desiguais.