



Possibilidade de pagamento da dívida em contratos de financiamento bancário de imóveis

André Bitar (*Sócio*)

Muitas pessoas conseguiram realizar o sonho da casa própria através de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal (CEF). Neste tipo de contrato de compra e venda de imóvel, o próprio bem fica como garantia da instituição financeira, caso o comprador não quite a sua dívida.

Uma situação que causa bastante aflição e angústia ocorre quando o comprador do imóvel amortiza regularmente o financiamento durante vários anos e não consegue quitar a dívida faltando muito pouco para finalizar o contrato.

A consequência disso é a consolidação da propriedade do bem em favor da CEF e o risco iminente de leilão do imóvel pelo banco.

Mesmo procurando a instituição bancária para resolver a pendência financeira, vários mutuários estão encontrando resistência por parte do banco na resolução amigável do assunto, o que pode significar o pesadelo de perder a moradia.

Não resta outra alternativa aos adquirentes a não ser o ajuizamento de ação perante o Poder Judiciário, com o objetivo de resguardar direitos, sobretudo naqueles casos em que o valor em aberto do débito é ínfimo em relação ao principal já pago.

Há boas razões para acreditar no êxito do pleito judicial, pois o art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1996, aplicável aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997 por força de seu art. 39, II, expressamente autoriza a purgação da mora (pagamento do débito em atraso) até a assinatura do auto de arrematação do imóvel.

Nesse mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça tem admitido a purgação da mora em contratos de financiamento imobiliário regidos pela Lei nº 9.514/1997 mesmo após a consolidação da propriedade pelo banco, respeitado o limite temporal relativo à assinatura do auto de arrematação (REsp 1433031/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 18/06/2014).

É importante ressaltar que quanto mais rápida for a tomada de providências jurídicas pelo mutuário-adquirente maiores serão as chances de evitar a consumação de prejuízos, a exemplo da perda do imóvel em leilão.