

A hipoteca e a alienação fiduciária de imóveis: qual a melhor garantia?

Autor: MARTINEZ, Sergio Eduardo

O crescimento da atividade da construção civil verificado nos últimos anos decorre de vários fatores: oferta de crédito, queda de juros, crescimento da renda, políticas governamentais de incentivo e, creio, o interesse de investidores nacionais e estrangeiros.

Dentre esses fatores, influencia o investidor no interesse pelo mercado imobiliário, a certeza do retorno pela segurança jurídica criada por mecanismos que garantam a retomada do bem em caso de atraso no pagamento das parcelas do financiamento.

Em relação a garantia imobiliária, a legislação brasileira prevê a hipoteca (prevista no Código Civil, arts. 1.473 a 1.501) e a alienação fiduciária de imóveis (Lei Federal nº 9.514/97).

A utilização de uma ou outra garantia é uma opção das partes ou, normalmente, do agente financeiro que empresta o dinheiro para a aquisição do imóvel.

Obviamente, quando a opção é do agente financeiro, o que se busca é a maior segurança na rápida retomada do bem em caso de falta de cumprimento do contrato de financiamento.

Neste caso, a escolha tem sido pela alienação fiduciária de imóveis, sobretudo porque pode ser contratada por pessoa física e pessoa jurídica em qualquer posição de credor ou devedor, inclusive, por pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário.

Além disso, na hipótese de descumprimento do contrato de alienação fiduciária de imóveis, a sua execução (cobrança) dar-se-á toda perante o Cartório do Registro de Imóveis, isto é, fora da via judicial já tão congestionada e lenta (com exceção da ação de reintegração de posse).

Na hipoteca, é obrigatória a execução do contrato pela via judicial que não possui mecanismos para entregar, com celeridade, o capital emprestado pelo credor.

Durante a longa e lenta ação judicial, na hipoteca o devedor usufrui normalmente do bem, não havendo previsão legal de valor compensatório para o prazo de ocupação após a falta de pagamento do financiamento.

Na alienação fiduciária de imóveis, por sua vez, a legislação prevê que o devedor deverá pagar ao credor o equivalente a um por cento da avaliação contratual do imóvel, até a desocupação.

Enfim, não é a toa que grande parte dos contratos de financiamentos imobiliários tenham sido ajustados com a garantia da alienação fiduciária.

Embora não se possa negar vantagens e desvantagens em ambos os institutos e até, eventualmente, a conveniência da escolha da hipoteca em casos pontuais, a verdade é que a alienação fiduciária de imóveis teve grande influência na oferta de crédito para financiamentos de aquisição de imóveis, certamente porque trouxe ao investidor os atrativos da certeza e segurança necessárias e até então inexistentes.