

CENTRO PAULA SOUZA
ETEC DE SAPOPEMBA - EXTENSÃO CEU SAPOPEMBA
Curso Técnico em Serviços Jurídicos

**O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COMO INSTRUMENTO DE
EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA NO BRASIL**

**REAL ESTATE FINANCING IS A KEY INSTRUMENT FOR THE EFFECTIVE
REALIZATION OF THE RIGHT TO HOUSING IN BRAZIL, AS IT ALLOWS FOR
THE ACQUISITION OF A HOME, WHICH IS CRUCIAL FOR ENSURING THE
FULFILLMENT OF THIS FUNDAMENTAL RIGHT**

Cátia Ribeiro da Silva Santos*

Luciana Nunes de Araújo**

Resumo: O financiamento imobiliário é uma modalidade de crédito oferecida por instituições financeiras com o objetivo de viabilizar a compra, construção ou reforma de imóveis para pessoas que não dispõem de recursos próprios. Com prazos que podem chegar a trinta e cinco anos, esse tipo de financiamento permite o uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para pagamento da entrada ou amortização das parcelas. Os requisitos básicos incluem: ser maior de 18 anos, estar com CPF regular e atender ao limite de idade (idade do proponente somada ao prazo de financiamento não pode ultrapassar oitenta anos). As parcelas mensais englobam amortização, juros, taxas administrativas e seguros obrigatórios como: Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Os sistemas de amortização mais utilizados são a Tabela Price (tabela fixa) e o Sistema de Amortização Constante (SAC) tabela decrescente. Além das parcelas, há custos adicionais como IMPOSTO TRANSMISSÃO DE BENS E IMÓVEIS (ITBI), taxas cartorárias e de registro. A formalização do processo exige a verificação da documentação do imóvel e do vendedor, a assinatura do contrato e o registro em cartório. Após a quitação total, o comprador recebe o termo de quitação e torna-se o proprietário legal do imóvel. Apesar de ser o sonho de grande parte da população brasileira, a aquisição da casa própria por meio de financiamento esbarra em dificuldades como a instabilidade econômica, alterações nas taxas de juros e exigências burocráticas. Dessa forma, o acompanhamento de um especialista em financiamento imobiliário e o planejamento financeiro são essenciais para uma compra segura e eficiente.

Palavras-chave: financiamento imobiliário, casa própria, FGTS, planejamento financeiro, crédito habitacional.

Abstract: Real estate financing is a type of credit offered by financial institutions to enable the purchase, construction or renovation of properties for people who do not have their own resources. With terms that can be up to thirty-five years, this type of financing allows the use of the Severance Pay Guarantee Fund (FGTS) to pay the down payment or pay off the installments. The basic requirements include: being over 18 years old, having a valid CPF and meeting the age limit (the applicant's age plus the financing term cannot exceed eighty years). The monthly installments include amortization, interest, administrative fees and mandatory insurance such as: Death and Permanent Disability (MIP) and Physical Damage to the Property (DFI). The most commonly used amortization systems are the Price Table (fixed table) and the Constant Amortization System (SAC) (decreasing table). In addition to the installments, there are additional costs such as the PROPERTY TRANSFER TAX (ITBI), notary and registration fees. Formalizing the process requires checking the property and seller's documentation, signing the contract and registering it at the notary's office. After full payment, the buyer receives the settlement agreement and becomes the legal owner of the property. Despite being the dream of a large part of the Brazilian population, acquiring a home through financing encounters difficulties such as economic instability, changes in interest rates and bureaucratic requirements. Therefore, the support of a real estate financing specialist and financial planning are essential for a safe and efficient purchase.

Keywords: real estate financing, home ownership, FGTS, financial planning, housing credit.

* Aluna do curso Técnico em Serviços Jurídicos, na Etec Sapopemba – Extensão CEU Sapopemba – catiaribeiro@gmail.com

** Aluna do curso Técnico em Serviços Jurídicos, na Etec Sapopemba – Extensão CEU Sapopemba – lu30nunes@hotmail.com

INTRODUÇÃO

Lei 4.380 de 1964 Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o banco nacional da habitação (BNH), e sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias, o serviço federal de habitação e urbanismo (serfhau) e dá outras providências.

No contexto brasileiro, convivem dois sistemas de financiamento habitacional que adotam lógicas distintas: O SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH) criado em 1960, e o SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI). O primeiro foi criado com o objetivo de tornar o financiamento de imóveis mais acessíveis à população brasileira. Ele tem como base de poupança o recurso do FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO (FGTS). Já o segundo, o

SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (SFI) é um sistema mais flexível, com condições de financiamento negociadas livremente entre comprador e a instituição financeira, atende diferentes faixas de renda e não há limites de valor do imóvel.

O SFH obedece a regras do Governo Federal, como, por exemplo, o preço máximo da avaliação do imóvel de R\$1.500.000,00 e a taxa de juros, máxima de 12% a.a. + TR, enquanto no SFI, não há limite determinado, as condições são livremente negociadas entre cliente e o banco.

1. A liberação de crédito para a compra da casa própria surgiu como uma resposta ao crescimento desordenado das cidades e à crise habitacional no Brasil, especialmente após a industrialização do século XIX.¹ Em 1964, a criação da Lei nº 4.380 distribuiu o SFH, com o BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH), voltado para atender a população de baixa renda.

No entanto, devido à alta inflação e à crise econômica, o SFH foi prejudicado e o BNH foi extinto em 1.986. Embora o desafio ainda não tenha sido totalmente resolvido, o Estado tem se esforçado para garantir o direito à moradia. Só podem participar pessoas com uma determinada renda familiar máxima, valor que varia de acordo com a região do país. As taxas de juros cobradas nesse caso também são mais baixas que no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), devendo obedecer a um limite. No SBPE, não há limite de renda. Além disso, quando o valor do imóvel financiado está nos limites do SFH, as taxas de juros não podem ser superiores a 12% ao ano.

Quando o financiamento é realizado pelo SBPE, mas fora dos limites do SFH, essas taxas de juros podem ser maiores que 12%, e podem ser financiados imóveis com valores mais altos. Nos financiamentos com construtoras, há flexibilidade para negociar. Cabe às empresas definir o valor máximo que será financiado.

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV) que na teoria é “a menina dos olhos da população”, na prática foge da realidade. Para a população de baixa renda, o programa se encaixa, pois há o benefício do subsídio. Em contrapartida o valor de renda para conseguir o benefício não é o suficiente para

¹ Informação obtida pelo Dr Felipe W. Dias - JusBrasil

conseguir o financiamento, sendo necessário um planejamento em longo prazo para o valor de recursos próprios mais conhecido como entrada ou sinal.

Cumprido salientar que a população brasileira não tem perfil de planejamento familiar no âmbito econômico, e infelizmente não há ainda essa educação para essa finalidade nas escolas.

Igualmente importante informar que existe uma operação de financiamento com recursos do FUNDO DE GARANTIA TEMPO DE SERVIÇO (FGTS), denominada PMCMV e destinada às famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal bruta de até doze mil reais. Nesta modalidade, o proponente comprador tem até trinta e cinco anos para pagar, com taxas de juros e descontos a serem concedidos conforme a faixa de renda, valor e localização do imóvel, conforme abaixo:

- Renda mensal bruta de até R\$ 2.000,00:

Aquisição de imóvel com taxa de juros nominal de até 4,50% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 4,00% a.a.

- Renda bruta de R\$ 2.000,01 até R\$ 2.640,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 4,75% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 4,25% a.a.

- Renda bruta de R\$ 2.640,01 até R\$ 3.200,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 5,25% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 4,75% a.a.

- Renda bruta de R\$ 3.200,01 até R\$ 3.800,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 6% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 5,50% a.a.

- Renda bruta de R\$ 3.800,01 até R\$ 4.400,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 7% a.a. e, para cotistas do FGTS, taxa de 6,5% a.a.

- Renda bruta de R\$ 4.400,01 até R\$ 12.000,00 ²

Para essas famílias de baixa renda na aquisição da casa própria, é disponibilizada taxa de juros nominal de 8,16% ao ano e, para cotistas do FGTS, taxa de 7,66% ao ano. O desconto pode chegar ao teto máximo de R\$ 55.000,00 sendo considerados os fatores sociais, de renda, capacidade de pagamento e

² Informação obtida pelo site www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/paginas/default.aspx

especificidades da população de cada região e o valor máximo do imóvel para financiamento é de R\$ 350.000,00.

Ainda, para uso do recurso FGTS, como recurso próprio é necessário ser funcionário CLT com no mínimo 3 anos de registro em carteira. O valor do imóvel e a renda vai definir a taxa de juros do cliente, e a cota máxima do financiamento é de até 80% para imóveis novos.

1. PROCESSO DE AQUISIÇÃO

Ao adquirir um imóvel, deve-se procurar respeitar os papéis de cada agente do processo, o corretor de imóveis cuida da venda do imóvel, a Instituição Financeira cuida do crédito, mas somente um profissional qualificado e Especializado em Financiamento Imobiliário pode analisar os documentos e cuidar da segurança jurídica para que o Sonho da Casa Própria não se transforme em pesadelo. Uma avaliação adequada do imóvel é fundamental para o financiamento imobiliário. Um laudo técnico elaborado por um profissional habilitado é necessário para verificar o valor real do imóvel, considerando fatores como localização, estado de conservação e características físicas. Esse processo garante que o valor do financiamento esteja de acordo com o valor de mercado, evitando surpresas ocorrendo no futuro.

A compra de um imóvel através de Financiamento Imobiliário, originalmente necessita de três partes, imóvel, comprador, vendedor e são feitas algumas exigências e observações conforme demonstrado a seguir:

1) Imóvel:

- Verificar débitos de IPTU, se o imóvel se encaixa na modalidade de Financiamento Imobiliário, se encontra na condição de habitabilidade, essa última condição é verificada pelo corretor de imóveis e após pelo engenheiro contratada pela Instituição Financeira a qual será feito o empréstimo.

- CND Certidão Negativa de Débitos IPTU; (Certidão Conjunta de Tributos Municipais)

2-) Proponente Comprador: é feita análise e levantamento da renda familiar e de crédito junto à Instituição Financeira.

3-) Proponente vendedor, é feito levantamento das certidões junto aos órgãos relacionados abaixo:

- Receita Federal;
- Justiça Federal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas;
- Certidão Estadual de Distribuições Cíveis-Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;
- Protesto;
- Secretária da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo;

Observa-se que as instituições financeiras não realizam uma análise jurídica, ou para usar um termo atual uma “due diligence imobiliária” de forma adequada.³

Isto ocorre pelo simples fato de que a instituição financeira não está adquirindo e nem tampouco vendendo um imóvel. Ela participa deste negócio, única e exclusivamente para emprestar o dinheiro para que o comprador possa efetuar o pagamento do imóvel para o vendedor.

A análise dos meios de obtenção de recursos para o mercado imobiliário no Brasil é fundamental, visto que o setor exerce um papel crucial no desenvolvimento econômico e social do país.

Só podem participar pessoas com uma determinada renda familiar máxima, valor que varia de acordo com a região do país. Após a assinatura do contrato de financiamento imobiliário, é indispensável realizar o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Essa etapa é fundamental para tornar o contrato válido perante terceiros, garantindo a proteção dos direitos do comprador em caso de disputas futuras. Além disso, o registro também estabelece a prioridade do crédito do banco em relação a outros credores, assegurando a segurança da transação.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

A Lei nº 9.514/1997, que regulamenta o processo de alienação fiduciária. Essa modalidade determina, portanto, que dá-se o imóvel em garantia ao credor até que haja a quitação total da dívida. Sendo assim, se houver a inadimplência do comprador, a instituição financeira tem o direito de vender o imóvel para recuperar a quantia devida.

³ Publicação em 13/04/23 por Dr^a Monica Receptuti site Jus Brasil

Em um financiamento imobiliário, é comum o uso da alienação fiduciária, definida como um tipo de precaução, em que o imóvel é dado como garantia ao banco até que a dívida seja quitada.

Neste processo, é essencial que o contrato de alienação fiduciária seja analisado, a fim de verificar se todas as cláusulas estão em conformidade com a legislação vigente e se protegem os direitos do comprador e do banco. Essa análise jurídica garante segurança e transparência na transação.

As aquisições envolvem financiamento imobiliário, especialmente por meio de alienação fiduciária, onde o imóvel é dado como garantia de pagamento. Nesse tipo de financiamento, há uma relação triangular: o imóvel (objeto alienado) o devedor (fiduciante), que deseja comprar o imóvel, o credor (fiduciário), que pode ser o banco ou a construtora. Neste processo, o imóvel é oficialmente do comprador após pagamento do valor acordado junto ao banco, e tem que ser registrado no Cartório Registro de Imóveis. Os financiamentos para compra de casa ou apartamento novo ou usado podem ser realizados com a utilização de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Há ainda a opção de financiamento direto com a construtora.

A alienação fiduciária representa um caso de propriedade resolúvel, haja vista que significa “transferir algo com confiança”, de modo que, o devedor transfere temporariamente a propriedade do imóvel ao credor, como forma de garantir o adimplemento da dívida.

Nesta situação, se a dívida não for saldada, o credor poderá levar o imóvel em posse do devedor a leilão, com a finalidade de quitar a dívida. Isso acontece porque há o desdobramento da posse, uma vez que o proprietário (credor) detém a posse indireta, e o devedor detém a posse direta, pois está fisicamente com a coisa. E por isto, ainda que não detenha a posse direta do bem, o credor poderá se valer deste, para garantir o seu crédito e não ficar no prejuízo, diante do inadimplemento do devedor, em outras palavras, credor e devedor define que o imóvel será a garantia do pagamento.

2.1 Artigo nº 23 da Lei nº 9.514/97

O artigo 23, “caput” da Lei nº 9.514/97 diz que só se constitui a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro no Registro de Imóveis competente e

que o contrato de alienação fiduciária serve de prova de constituição de título, ou seja, o contrato de alienação fiduciária deverá ser registrado na matrícula do imóvel (requisito indispensável segundo a jurisprudência).). BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, Resp 1.087.389-SP, Rel. Ministra Nancy Andraghy, julgado em 30 de agosto de 2022.

O parágrafo 1º deste artigo aduz que, constituída a propriedade fiduciária haverá o desdobramento da posse, sendo o fiduciante o possuidor direto, e o fiduciário o possuidor indireto, ou seja, fiduciante é o devedor, que está adquirindo o imóvel sob contrato de alienação fiduciária (só será proprietário pleno quando saldar a dívida), e, fiduciário é o credor, que detém o domínio sobre o bem, mas não a posse direta (posse física) sobre o imóvel.

O parágrafo 2º estabelece que a obrigação de pagar o IPTU e as taxas condominiais se estas existirem, é do devedor e não do credor.

2.2 Artigo 24 da Lei nº. 9.514/97

O artigo 24 traz quais são os requisitos que devem constar no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, assim, o referido artigo elenca como requisitos:

“Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:
I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;
II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;
VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os artigos. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.”

Dessa forma, é claro que os contratantes (fiduciante e fiduciário) poderão dispor outras cláusulas, mas, estes, os requisitos acima elencados são de presença obrigatória no instrumento contratual que materializa a alienação fiduciária, e, por óbvio, que as demais disposições contratuais que aqui não forem previstas deverão observar os preceitos legais.

O parágrafo 1º estabelece o valor mínimo do imóvel em caso de leilão, que ocorre nos casos de inadimplemento da alienação fiduciária.

O parágrafo 2º dispõe mais uma vez sobre a obrigação do fiduciante, quer seja o devedor, de pagar o IPTU e as taxas condominiais do imóvel, entretanto, esta disposição refere-se a outros contratos, dos quais possuem a cláusula de alienação fiduciária em garantia, isto é, trata-se de outro tipo de contrato que contém esta cláusula, e não do contrato específico de alienação fiduciária, ou seja, esta lei dispõe sobre esta obrigação atinente ao devedor/fiduciante em instrumentos contratuais divergentes.

2.3 Artigo 25 da Lei nº 9.514/97

O art. 25 traz procedimento de baixa pós-quitação. Em caso de quitação integral, adota-se o procedimento previsto neste art. Assim, o caput do referido art. diz que a propriedade se resolve com o pagamento integral da dívida e dos seus encargos, isto é, o devedor passará a ter propriedade plena sobre a coisa, e a dívida estará extinta, não restando qualquer tipo de direito do credor sobre o bem.

O parágrafo 1º estabelece que o credor deverá fornecer ao devedor um termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, e que, se for o caso, deverá fornecer este termo ao terceiro fiduciante também.

O parágrafo 1º-A define que se o credor não fornecer o termo de quitação do negócio no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, acarretará multa ao credor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

O parágrafo 2º diz que entregue o termo de quitação do negócio, o registro da propriedade fiduciária será cancelado pelo oficial do Registro de Imóveis competente, ou seja, extinta a dívida, transferida a propriedade plena ao devedor, não mais constará na matrícula do imóvel o contrato de alienação fiduciária.

2.4 Artigos 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97

Os artigos 26 e 26-A especificam como se dá o procedimento de consolidação da propriedade em nome do credor, em caso de inadimplência do

devedor. Basicamente, se a dívida vencer total ou parcialmente e o devedor constituir-se em mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do credor, ainda que o devedor seja terceiro fiduciante.

Assim, o credor deverá intimar o devedor e o terceiro fiduciante se este houver, no prazo de 15 (quinze) dias para que seja paga a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

Se houver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes. Além disso, o contrato poderá prever um prazo de carência antes do envio da intimação, mas, se não prever, este prazo será de 15 (quinze) dias. Essa intimação é feita na pessoa do devedor ou do terceiro fiduciante, para que estejam cientes de que se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada para o credor, que a levará a leilão, nos termos da lei, para que a dívida seja satisfeita.

Além disso, se o oficial de Registro de Imóveis não conseguir intimar o devedor ou o terceiro fiduciante por duas vezes, havendo suspeita motivada de ocultação, ele poderá intimar qualquer pessoa da família e na ausência desta, os vizinhos, para avisar que no dia útil imediato estará lá para proceder a intimação, e, nos casos de condomínios, poderá a intimação, no caso aqui mencionado, proceder a pessoa funcionária da portaria.

Existe a possibilidade da intimação se dar por publicação por edital pelo prazo pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, quando o devedor, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível.

Além disso, é responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

Os demais parágrafos versam sobre a definição de local incerto e ignorado, e do direito de o devedor ceder eventual direito sobre imóvel a terceiro, desde que tenha anuência do credor.

Segundo o artigo 26-A, tudo que diz respeito a alienação fiduciária será regido por esta Lei nº 9.514/97, com exceção do que é regido pelo sistema de consórcio. Os parágrafos deste artigo tratam dos procedimentos da averbação decorrente da consolidação da propriedade fiduciária e dos procedimentos do leilão. Também tratam a respeito do leilão os artigos 27 e 27-A.

3. PROBLEMÁTICA

Alta dos juros, instabilidade financeira, falta de profissionais qualificados na área (isso engloba falta de ética, desonestidade e falta de informação do cliente, ocasionando um alvo fácil para supostos golpes), valores abusivos, falta de informação junto ao órgão público, burocracia na maior Instituição Financeira de Habitação (CEF-Caixa Econômica Federal), a grande incidência de golpes no setor imobiliário que cresce demasiadamente, a internet e as redes sociais permitem que os criminosos alcancem um grande número de potenciais vítimas, tornando os golpes mais comuns e difíceis de detectar. Acrescente-se também, utilização de plataformas online para negociações imobiliárias que facilitam a atuação de golpistas, que criam anúncios falsos e utilizam informações falsas online.

Muitos compradores e vendedores se mostram desinformados, o que os torna mais vulneráveis a golpes. O mercado imobiliário, com sua complexidade de documentos e processos, é um terreno fértil para a atuação de golpistas que se aproveitam da falta de conhecimento dos consumidores. Há casos em que vendedores agem de má-fé durante a transação de um imóvel financiado. Isso pode ocorrer quando o vendedor oculta informações importantes, como dívidas pendentes, problemas não divulgados ou falhas documentais.

Esse problema, por sua vez, afeta os compradores, que podem buscar proteção legal. Eles podem receber indenizações por danos morais e materiais, além do cancelamento do contrato de compra e venda.

Além disso, os contratos com termos e condições de financiamento devem ser produzidos de acordo com a Lei nº 8.078/1990, isto é, o Código de Defesa do Consumidor (CDC); e o Código Civil do Brasil, pela Lei nº 10.406/2002.

Sendo assim, é preciso deixar explícitas algumas informações, como por exemplo os prazos e condições de pagamento, direitos e deveres das partes e taxas de juros.

É importante buscar informações sobre os imóveis e profissionais envolvidos nas transações, verificar a documentação, evitar pagamentos antecipados sem segurança e sem garantia e, de extrema importância a contratação de uma especialista área de Financiamento Imobiliário.

O apoio de um advogado especialista também é de suma importância. Ele será o responsável por lidar com esses aspectos e tornar o processo como um todo mais seguro, de modo a evitar a existência de transtornos no futuro, inclusive no que se refere à análise de contratos.

Não existe um índice único e oficial que quantifique a frequência com que compradores de imóveis são vítimas de golpes. No entanto, a literatura e os dados disponíveis indicam que fraudes imobiliárias são uma preocupação real, com diversas estratégias utilizadas por criminosos para enganar compradores.

Ofertas de imóveis com preços muito abaixo do valor de mercado podem ser um sinal de alerta, indicando que o imóvel pode não existir ou que a negociação é fraudulenta. Criminosos costumam pressionar compradores para que tomem decisões rápidas, sem tempo para analisar a proposta com calma. A ausência de documentos importantes, como a escritura do imóvel e o registro no cartório, é um forte sinal de fraude. Estelionatários podem se passar por proprietários e vender imóveis sem o conhecimento do verdadeiro dono, falsificando documentos.

Antes de fechar qualquer negócio, é essencial verificar se o imóvel realmente pertence à pessoa que está negociando e se todos os documentos estão em ordem. É importante também comparar o preço do imóvel com imóveis similares na mesma região ajuda a identificar se o preço é real ou se há alguma irregularidade. Se possível, visitar o imóvel pessoalmente para verificar se ele corresponde às informações fornecidas. Não se sentir pressionado a fechar o negócio rapidamente e pedir tempo para analisar a proposta com calma, procurando informações adicionais são ações que devem ser tomadas para uma aquisição mais segura.

Ainda, consultar um advogado ou corretor de imóveis de confiança para obter ajuda na negociação e na verificação da documentação é recomendável, assim como evitar transações financeiras em canais não oficiais e sempre procurar confirmar as informações com o verdadeiro proprietário.

É importante estar atento aos sinais de fraude e tomar as precauções necessárias para evitar cair em golpes. A pesquisa e a verificação da documentação são fundamentais para garantir a segurança da transação

CONCLUSÃO

É de extrema necessidade uma revisão nos programas de moradia voltados à população de baixa renda, a fim de garantir que todas as famílias tenham acesso efetivo à casa própria. Um sonho que todos os brasileiros e famílias tentam realizar, e não se passa apenas de quatro paredes ou status, se trata de segurança. Seja para morar, abrir um negócio ou alugar. O direito à moradia digna é fundamental e deve ser tratado como prioridade nas políticas públicas.

De acordo com o Drº. “Cristiano Almeida” advogado (Comprometimento, Ética e Excelência para Garantir o Seu Direito), corretor de imóveis e por 11 anos gerenciou a Instituição Financeira Caixa Econômica Federal. “quando se trata da aquisição de um imóvel, é fundamental que todos os envolvidos desempenhem suas funções corretamente para garantir um processo seguro e tranquilo.”

Cada parte tem sua responsabilidade, por isso é importante a busca de um profissional do início ao fim do processo. É de extrema importância buscar um bom profissional, desde o início da aquisição do imóvel no caso (corretor, especialista em Financiamento Imobiliário), para que a aquisição do imóvel seja um sonho e não um pesadelo.

Por outro lado, a alienação fiduciária também traz vantagens ao devedor: como o risco do credor é reduzido pela garantia real do imóvel, os juros praticados nos financiamentos tendem a ser mais baixo, o que facilita o acesso ao crédito. Assim, o financiamento se torna mais acessível, com prazos melhores e condições mais favoráveis para quem busca adquirir seu primeiro imóvel.

No entanto, é importante destacar que, até a quitação integral da dívida, o imóvel permanece em nome da instituição financeira. Essa é a principal desvantagem do modelo, pois o devedor só se tornará legalmente proprietário após o pagamento total do financiamento. Adicionalmente, é fundamental não confundir a alienação fiduciária com outros institutos jurídicos, como o penhor ou a hipoteca, que apesar de apresentarem semelhanças, possuem procedimentos e consequências distintas.

Por fim, vale mencionar que, mesmo quando há referência a legislações civis que estejam parcialmente desatualizadas, prevalecerá o entendimento de que as

disposições trazidas pela legislação civil mais recente devem ser aplicadas de forma supletiva, sempre que a legislação especial for omissa.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Cristiano Silva. Jus Brasil. **Financiamento Imobiliário – Insegurança Jurídica nas transações realizadas pelas Instituições Financeiras** - Artigo publicado em 16 de abril de 2024.

BRASIL. **Código de Defesa do Consumidor**. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 set. 1990.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.987.389 – SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 06 jun. 2023. DJe 12 jun. 2023. CIVIL. Recurso especial. Ação de rescisão de contrato particular de compra e venda de imóvel c/c pedido de restituição das quantias pagas. Cláusula de alienação fiduciária em garantia. Ausência de registro no competente Registro de Imóveis. Garantia não constituída. Art. 23 da Lei nº 9.514/1997. Procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Não aplicação. Rescisão do contrato pelo adquirente com restituição de parte do valor pago. Possibilidade. Dissídio jurisprudencial. Similitude fática. Ausência.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 30 jun. 2025.

DEL'ARCO, Marina. **Alienação fiduciária ainda enseja novas reflexões**. NFA, 2017.

FACHINI, Thiago. **Alienação fiduciária: conceito, exemplo, riscos e vantagens**. PROJURIS, 2023.

FILHO, Bruno José. **A alienação fiduciária de coisa imóvel e os leilões após a consolidação da propriedade imobiliária**. IRIB, 2018.

JUSBRASIL. **Lei n. 9.514 de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Financiamento Imobiliário**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/lei-que-dispoe-sobre-o-sistema-de-financiamento-imobiliario-e-institui-a-alienacao-fiduciaria/2518736282>. Acesso em: 30 de maio de 2025.

JUNIOR, Samuel. **O que é alienação fiduciária, como funciona e o que diz a lei.** Aurum, 2023.

LEGALPASS. **O papel de um advogado especialista em financiamento imobiliário.** Disponível em: <https://legalpass.com/direito-imobiliario/o-papel-de-um-advogado-especialista-em-financiamento-imobiliario/>. Acesso em: 30 jun. 2025.

MACEDO, José Roberto de . **Financiamento imobiliário.** 2023. Trabalho de Conclusão de Curso(Curso Técnico em Transações Imobiliárias) - Etec Padre Carlos Leôncio da Silva, Lorena, 2023. Disponível em: <https://ric.cps.sp.gov.br/handle/123456789/14555>. Acesso em: 30 de maio de 2025.

PAGANONI, Leonardo. Jus Brasil. **Financiamento Imobiliário – Alienação Fiduciária** – Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/financiamento-imobiliario/1204968630> . Acesso em 30 de maio de 2025.