



Bolsas		Pontuação B3		Dólar		Salário mínimo	Euro	CDI	CDB	Inflação
Na sexta-feira		Ibovespa nos últimos dias		Na sexta-feira		Últimos	Comercial, venda na sexta-feira	Ao ano	Prefixado 30 dias (ao ano)	IPCA do IBGE (em %)
1,29%	1,12%	113.762	113.301	R\$ 5,013	(+ 0,46%)	R\$ 1.320	R\$ 5,298	12,65%	12,26%	Maio/2023 0,23 Junho/2023 -0,8 Julho/2023 0,12 Agosto/2023 0,23 Setembro/2023 0,26
São Paulo	Nova York	24/10	25/10	24/10	25/10	26/10	27/10	23/outubro 5,017 24/outubro 4,994 25/outubro 5,002 26/outubro 4,990		

## MERCADO IMOBILIÁRIO

# Decisão do STF afeta 99% dos contratos

Sentença torna mais difícil a devedores evitar a perda do imóvel, prevista em lei de 1997 para financiamentos com alienação fiduciária

» RENATO SOUZA

Ed Alves/CB/DA.Press



Para defensores da retomada extrajudicial, segurança jurídica possibilita aumento da oferta de crédito habitacional, com juros mais baixos

A decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) que validou a retomada de imóvel de devedores por procedimento extrajudicial afeta 99% dos contratos do setor imobiliário em todo o país, de acordo com dados da Federação Brasileira de Bancos (Febraban). Em julgamento realizado na quinta-feira, a corte entendeu que não é necessário aval da Justiça para que bancos e outras instituições financeiras retomem casas e apartamentos de quem atrasar a parcelas de financiamentos na modalidade de alienação fiduciária.

Neste tipo de modalidade, o próprio imóvel é colocado como garantia do financiamento e, caso o devedor não ponha as mensalidades em dia, o contrato é encerrado e o bem volta para a instituição de origem. A regra está prevista em uma lei de 1997 e o Supremo começou a julgar o caso ao receber uma ação em que um homem questionava a perda do apartamento de R\$ 66 mil financiado pela Caixa Econômica Federal. Ele deixou de pagar as parcelas, fixadas em R\$ 687,38 mensais.

Durante o curso da ação que corre no Supremo, a Febraban informou que a modalidade está presente em 7,8 milhões de contratos ativos até agosto deste ano. Pela decisão do STF, o processo de retomada pode ocorrer via cartório, sem necessidade de judicializar o caso. O procedimento é mais simples e pode ser realizado em atrasos superiores a 30 dias. Caso não concorde com a retomada, o cliente pode ingressar com ação na Justiça, mas o entendimento do Supremo restringe as possibilidades de sucesso desse tipo de recurso.

Os defensores da lei alegam que a segurança jurídica proporcionada pelos contratos de

**7,8 MILHÕES**

Número de contratos de financiamento habitacional, na modalidade de alienação fiduciária, que estavam ativos em agosto passado, segundo a Febraban

alienação fiduciária possibilita o aumento da oferta de crédito e a cobrança de juros mais baixos, tendo em vista que o credor tem a certeza de obter novamente a posse do bem em caso de inadimplência do devedor. Este foi o entendimento do relator da ação, ministro Luiz Fux. "Ao reduzir o custo e a incerteza da possibilidade de obtenção de garantias imobiliárias, a alienação fiduciária permitiu revolução no mercado imobiliário brasileiro. De 2007 a 2017 o volume de crédito cresceu de forma expressiva, de 2% para 10% do PIB (Produto Interno Bruto). O aumento da demanda por imóveis aumentou o movimento na construção

civil, que gerou mais de 1 milhão de vagas de trabalho", destacou o magistrado.

O voto do ministro Fux foi seguido pelo presidente da corte, Luís Roberto Barroso, e pelos ministros André Mendonça, Kássio Nunes Marques, Alexandre de Moraes, Gilmar Mendes, Cristiano Zanin e Dias Toffoli. O ministro Edson Fachin abriu divergência. Para ele, o direito à moradia é fundamental e deve ser garantido mesmo com a existência de dívidas.

### Direito à moradia

Fachin entendeu que a execução por meio extrajudicial

prejudica a proteção a um direito fundamental. "Esse procedimento, que confere poderes excepcionais a uma das partes do negócio jurídico, restringe de forma desproporcional o âmbito de proteção do direito fundamental à moradia", argumentou o magistrado. O posicionamento dele foi seguido pela ministra Cármen Lúcia.

Ontem, em evento no Rio de Janeiro, Barroso rebateu críticas de que o Supremo relativizou o respeito ao direito fundamental à moradia, previsto na Constituição. "Há uma lei desde 1997 que permite que o vendedor retome um imóvel financiado se o comprador não pagar. É isso que diz a lei, e é o que o Supremo

entendeu ontem. O Supremo não inovou nada, é uma lei do Congresso que está aí desde 1997. Se quem comprou tiver algum fundamento legítimo para evitar a perda dessa posse, pode recorrer ao Poder Judiciário. A retomada do imóvel quando o comprador não paga, até barateia o crédito", disse Barroso.

### Deficit habitacional

O professor Thiago Sorrentino, do Ibmec Brasília, destacou que a decisão traz segurança jurídica e pode reduzir os custos dos financiamentos. "Para o bom funcionamento do mercado, a execução extrajudicial é significativamente melhor, por ser mais eficiente e menos onerosa, o que poderia, em tese, reduzir o custo da remuneração dos mútuos, pela redução dos efeitos da inadimplência", disse.

No entanto, ele destaca que, ao mesmo tempo, a manutenção da lei pode agravar a situação de endividamento das famílias. "Dada a realidade brasileira, em que a maioria da população está endividada, e o superendividamento é uma realidade consolidada, o quadro pode ser agravado. Somente o aumento da cautela e do rigor na concessão dos mútuos poderia melhorar um pouco a situação", completou.

Olivar Vitale, advogado, fundador e diretor institucional do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim), afirma que a decisão contribui para reduzir o déficit habitacional. "A decisão é importantíssima e representa segurança jurídica para o mercado imobiliário como um todo, seja para ampliar o acesso à moradia, por meio da concessão de crédito imobiliário para aquisição de imóvel com juros baixos, seja para trazer estabilidade às operações de financiamento, e, consequentemente, para diminuir o déficit habitacional", completou.

## CB.AGRO

# Cresce produção de café de qualidade no Distrito Federal

» HENRIQUE FREGONASSE\*

O volume da produção de café no Distrito Federal cresceu 11% em 2022, rendendo mais de mil toneladas do grão, segundo a Emater-DF (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do DF). Ao CB.Agro — parceria entre Correio e TV Brasília — desta sexta-feira, a professora e produtora de cafés especiais Núcia Cenci explicou que a produção do DF tem atingido níveis de excelência e qualidade capazes de rivalizar com estados como Minas Gerais e Espírito Santo, que têm tradição centenária na cafeicultura. Segundo Núcia, a qualidade se deve à aplicação de pesquisas e tecnologia na produção, como estudo do solo e do clima, escolha de variedades e seleção de grãos.

"Você precisa escolher a terra, o local onde vai plantar, com bastante cuidado, (assim como)

o próprio tipo de café, porque, hoje em dia, as tecnologias vêm para agregar valor. Aquilo que é muito produtivo em Minas pode não ser aqui. As grandes empresas investem nisso, tudo isso tem que ser observado: que tipo de grão você vai plantar, de que tipo de café vai cuidar e qual café quer ofertar. Isso é extremamente importante para que você, num futuro, tenha produtividade", explicou.

Produtora de café desde 2014, Núcia contou que, apesar de trabalhar com grãos de classificação "gourmet" — segundo maior nível —, atingiu classificação de "café especial" — nível mais alto e acima de 80 pontos dentro da escala de qualidade dos grãos — seguindo rigorosamente as etapas de seu processo produtivo.

"A gente faz um controle rigoroso para saber tudo o que usa. (O café) é irrigado, então a

gente faz um controle hídrico, e também o controle de pragas. Nós temos o período de plantio, depois o de colheita, o de secagem, depois vai para um processo de seleção dos grãos, são várias etapas. Eu só trabalho com os melhores grãos da minha safra. Então, essas etapas têm que ser obedecidas, têm que ser rigorosas para que a gente realmente chegue a uma pontuação boa", disse.

Para a produtora, as feiras e exposições agrícolas no DF são imprescindíveis para aproximar a população da realidade agrícola da região, que afirmou ser muito mais vasta e distribuída do que normalmente se imagina.

"Essas feiras, a Agrobrazilia, a Coffee Week, que vêm acontecendo, trazem produtores, baristas, entre outros, mas dão visibilidade e mostram para a população de Brasília que a cidade

tem mais a oferecer do que só a parte administrativa. Ela tem uma agricultura forte, uma cultura forte e tem mulheres por trás desse trabalho, que precisa ser conhecido e respeitado", ressaltou Núcia.

### Presença feminina

Apesar de ainda ser um ramo de predominância masculina, Núcia contou que a representatividade feminina tem aumentado na agricultura, mais especificamente em cafeicultura, especialmente em Minas Gerais, com o DF começando a ter um destaque. Ela explicou que as mulheres têm conquistado maior respeito e reconhecimento no meio por conta dos resultados alcançados.

\*Estagiário sob a supervisão de Odaíl Figueiredo

Kayo Magalhães/CB/D.A.Press



Núcia Cenci: pesquisa e tecnologia garantem bons resultados