**IMOBILIÁRIO**

**Garantia de alienação fiduciária de bens imóveis: novo contexto**

*Crise economia e inadimplência prejudicaram o processo*

O mercado imobiliário do Brasil avançou nos últimos anos devido à garantia prevista na Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 13.097/2015, em que foi criada a alienação fiduciária de bens imóveis, para ser uma forma de execução rápida e desjudicializada. A nova Lei proporcionou aos adquirentes receber a propriedade e em garantia do pagamento do financiamento transferir ao credor a propriedade resolúvel, além da posse indireta de imóveis. Assim, se o preço não fosse pago seria possível rapidamente o credor reaver o seu investimento por meio de procedimento extrajudicial.

Contudo, após a crise econômica, aumento da inadimplência e devido a entendimento de alguns Tribunais, pela aplicação subsidiária do Decreto Lei 70/66 a rapidez da execução da alienação fiduciária não é mais uma realidade. “Neste momento, comprovado o não pagamento pelo devedor e consolidada a propriedade, fica o credor fiduciário obrigado a dar-lhe ciência da realização dos leilões, obrigação que não consta na Lei nº 9.514/97”, explica a especialista em Direito Imobiliário, Lídia Fonseca.

Desta forma, após iniciada a execução da garantia, via registro de imóveis, não raro, são obtidas liminares em ações anulatórias desprovidas de fundamento, ajuizadas tão somente para retardar a retomada do imóvel mediante a suspensão dos leilões exigidos por Lei. “Nesse contexto recomenda-se que nessa modalidade de negócio jurídico sejam observados estritamente os termos da Lei nº 9.514/97 e do Decreto-Lei nº 70/66, afastando o risco da sua suspensão”, afirma a advogada.

A especialista ainda ressalta que, atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados Projetos de Lei, que discutem alterações desse instituto de importância para o mercado imobiliário, contudo permanecem ainda no aguardo de novo parecer do Relator da Comissão de Desenvolvimento Urbanístico desde 11/11/2015.