



Quinta-Feira, 19 de Outubro de 2017 - 10:08 (Geral)

SAIBA QUANDO DÍVIDAS COM FINANCIAMENTO, IPTU, CONDOMÍNIO E ALUGUEL LEVAM À PERDA DE IMÓVEL

Com a crise econômica que assola o país, infelizmente, o cidadão tem que optar por pagar algumas dívidas em detrimento de outras.

Também pesa muito a sobrevivência digna de uma família sobre a obrigação de pagar empréstimos. Por isso, é importante saber dos riscos de ficar inadimplente para evitar maiores prejuízos.

De acordo com o diretor executivo do escritório de representação da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em Rondônia, José Carlos Lino Costa, quando falamos sobre a inadimplência no ramo imobiliário, os pontos mais importantes são: contrato de financiamento, IPTU, condomínio e locação. **“Em relação a esses pontos, há um mito de que o único imóvel da família é um bem que não pode ser tomado em hipótese alguma. De fato, o bem de família é resguardado pela lei 8.009/90, porém, algumas exceções estão dispostas nesta lei, das quais destacamos dívidas do próprio imóvel, como financiamento, IPTU e condomínio”**, alerta.



No caso do financiamento habitacional, o bem é dado como garantia da dívida e, havendo inadimplência, o processo de tomada da propriedade é todo extrajudicial, nos termos da Lei 9.514/97. **“Com o advento da Lei 13.476/17, agora, além de perder a propriedade com a inadimplência das prestações do financiamento, o mutuário também pode sair devendo o banco, caso o valor da arrematação seja inferior ao valor da dívida”**, explica José Costa.

No que se refere ao condomínio, tal dívida foi elevada à categoria de título executivo, nos termos do novo Código de Processo Civil, o que torna o procedimento de cobrança da dívida mais célere. **“No antigo Código de Processo Civil, o credor tinha de propor ação de cobrança, que garantia ao devedor a possibilidade de apresentar defesa, produzir provas e interpor recursos, elevando demasiadamente o tempo para que o condomínio pudesse receber seu crédito. Hoje, a dívida é cobrada através de processo de execução, sendo o condômino devedor intimado para pagar a dívida em três dias, sob pena de penhora do imóvel. Realizada a penhora, e não havendo defesa ou defesa que suspenda a execução, o bem já pode ir a leilão”**, conta o diretor da ABMH.

De acordo com ele, para dívidas de IPTU, vale a mesma regra da atual cobrança de condomínio. **“O título que o município possui é executivo e lhe garante a possibilidade de cobrança mais célere, bem como a penhora imediata do imóvel, que também poderá ir a leilão.”**

Já em relação a locação, havendo inadimplência pelo locatário, não falamos em perda da propriedade, mas sim da posse. Diferentemente da forma como os credores de financiamento habitacional, condomínio e IPTU fazem a sua cobrança, o locador tem as ações legais dispostas na lei 8.245/91, que são muito menos céleres. **“Também, o direito a posse do imóvel vai depender se o contrato conta ou não com garantia da locação (fiança, aval, seguro fiança, entre outros), sendo, em todos os casos, muito mais demorada se comparada com a execução da dívida pelo credor do financiamento, condomínio ou municipalidade”**, finaliza José Costa.

Sobre a ABMH – Idealizada 1999 e mantida por mutuários, a Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) é uma entidade civil sem fins lucrativos que tem como objetivo difundir as formas de defesa de quem compra imóveis, em juízo ou fora dele, com o efetivo cumprimento dos dispositivos legais. Atualmente, a Associação possui representações em nove estados (confira abaixo), além do Distrito Federal, e presta consultoria jurídica gratuita.