

TÍTULO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Fábio de SOUZA¹
Junié de Brito GOMES²
Ariane Fernandes de OLIVEIRA³

De acordo com Vivante, são títulos de crédito o documento necessário ao exercício de direito literal e autônomo nele contido, somente produz efeito quando preencha os requisitos da lei. Tal definição foi exatamente a adotada pelo Código Civil. Só são títulos de crédito aqueles que a lei confere tal atributo. Desta forma, pode-se dizer que tem-se o princípio da taxatividade quanto à existência e formação dos títulos. Assim, são títulos de créditos: letra de câmbio, nota promissória, cheque, duplicatas entre outros. O presente trabalho trata do título de crédito imobiliário. Este título é uma relação jurídica pela qual o credor possui direitos de créditos contra o devedor gerando obrigações futuras. Todavia, é de livre negociação, constituindo um título executivo extrajudicial na relação jurídica emitida pela instituição financeira para captação de recurso. Tendo como suas diretrizes e características, as operações de títulos imobiliários são feitas somente em instituições financeiras, Caixa Econômica Federal, os bancos comerciais, bancos de Investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo e as companhias hipotecárias. A alienação fiduciária do bem imóvel é um meio pelo qual o credor tem a garantia da reposição do valor emprestado e respectivos reajustes e, ainda, terão tais créditos excluídos do patrimônio da companhia, garantindo com isso o direito dos investidores. A adoção dessa modalidade de crédito fomentou a economia do país fazendo com que, as construtoras contratassem mais mão de obra, uma vez que impulsionou a construção civil em âmbito nacional, proporcionando então que, as lojas do ramo comercializassem mais e, com esse aquecimento no mercado, mais pessoas terão acesso à moradia própria ou alugada. As taxas são determinadas pelo mercado, sob a supervisão do banco central que pode influenciar e destinar recursos para o controle da atividade econômica. Havendo previsão contratual, as partes podem recorrer ao juízo arbitral em caso de inadimplemento. É um sistema muito simples com poucas regras, conforme o art. 42 da lei 9.514/97. Tal desburocratização gera um aumento na liberação do crédito que conseqüentemente gera diminuição dos custos e obtenção de financiamento. A utilização da modalidade de título de crédito imobiliário vem garantindo o equilíbrio econômico financeiro do contrato, facilitando a visualização do prazo de amortização do crédito concedido para aquisição do bem imóvel, para, ao termo contratual a respectiva dívida estará quitada junto ao credor, sendo, ao final o contrato cumprido, sem prejuízos e danos.

¹Acadêmico do Curso de Direito das Faculdades Santa Cruz de Curitiba. E-mail: fabio080780@bol.com.br.

²Acadêmico do Curso de Direito das Faculdades Santa Cruz de Curitiba. E-mail: juniegomes2015@hotmail.com.

³Docente do Curso de Direito das Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. Graduada em Direito pela Universidade Estadual de Londrina. Mestra em Direito Econômico e Social pela PUCPR. Advogada. E-mail: arianefo@ig.com.br.

Palavras-chave: Direito Cambiário. Títulos de Créditos Imobiliário. Alienação.