



A execução do contrato de alienação fiduciária de imóveis e a devolução das parcelas pagas com base no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor

Autor: MARTINEZ, Sergio Eduardo

A constante e crescente comercialização de imóveis verificada nos últimos anos, sobretudo em razão do crédito canalizado pelas instituições financeiras, trouxe ao Poder Judiciário algumas discussões novas e decorrentes das ditas operações de financiamento.

Uma dessas questões diz com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes em razão de ajuste contratual de aquisição de imóvel com garantia de alienação fiduciária (Lei Federal nº 9.514/97), por força da previsão do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (1).

Tratando-se de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há muito tempo já se consagrou o entendimento de ser legítimo o direito à devolução parcial dos valores pagos, na hipótese de rescisão contratual, ainda que tal iniciativa decorra da impossibilidade de cumprimento contratual por parte do comprador.

Diversa é, porém, a posição quando se tratar de discussão que envolva pacto de alienação fiduciária em garantia, firmado sob a égide da Lei 9.547/97.

É que a referida Lei nº 9.514/97, em seu art. 27, estabelece, expressamente, os valores que deverão ser devolvidos ao adquirente, na hipótese de retomada do bem em razão da falta de pagamento das parcelas do financiamento contratado.

É sabido que a legislação especial, no caso a lei que regula a alienação fiduciária de imóveis (Lei 9514/97), prevalece sobre a lei geral, no caso o Código de Defesa do Consumidor, sobretudo na hipótese em que existe clara incompatibilidade entre si.

Acrescente-se que a Lei 9514/97 é posterior a edição da Lei 8078/90 (CDC), aplicando-se, por conseguinte, a lei mais recente, até pela revogação tácita em relação aos contratos estabelecidos com garantia fiduciária de imóveis (v. art. 2º, § 1º, da LICC).

Já tivemos a oportunidade de exteriorizar tal entendimento, quando da publicação de artigo na obra "Novo Direito Imobiliário e Registral", ed. QuartierLatin, São Paulo, 2008, págs. 509/515.

A questão já foi examinada pelo Superior Tribunal de Justiça que afastou a aplicação da referida disposição do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. ALEGADA VIOLAÇÃO DO ART. 53, DO CDC. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. PREVALÊNCIA DAS REGRAS CONTIDAS NO ART. 27, §§ 4º, 5º e 6º, DA LEI Nº 9.514/97. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.

(Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº. 932.750/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Hélio Quaglia Barbosa, DJ 08.02.2008)

Do mesmo entendimento é a mais recente decisão da lavra do Min. Massami Uyeda no Recurso Especial nº 1160549/RS, julgado em 28 de agosto de 2012.

Efetivamente, concordamos que não deve prevalecer a norma do art. 53 do CDC, sobre as disposições da Lei nº9.514/97.

A alienação fiduciária de imóveis possui disciplina própria que regulou de maneira específica e muito clara as conseqüências advindas da mora do devedor fiduciante, bem como a forma de expropriação do bem objeto da garantia.

A Lei nº9.514/97 disciplinando em seu art. 27 a forma de restituição da quantia que, eventualmente, sobejar, estabeleceu normas gerais de aplicação aos contratos de alienação fiduciária de imóveis e, por consequência, afasta a incidência da regra do art. 53 da Lei nº 8.078/90.

Fonte: <http://www.lex.com.br/doutrina>

Diante dessa interpretação, verifica-se, no ponto, outra grande contribuição da lei que permitiu a alienação fiduciária de imóveis como garantia de contratação de financiamentos imobiliários.

Notas:

(1) Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º - (Vetado).

§ 2º - Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º - Os contratos de que trata o caput deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional.