



## **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.