

Lins Farias: STJ e estabilidade no mercado imobiliário

13/11/2022

O Superior Tribunal de Justiça, por meio de sua 2ª Seção, ao julgar recursos especiais repetitivos (Tema 1.095), entendeu, em votação unânime ocorrida no último dia 26/10/22, que o Código de Defesa do Consumidor não deve ser aplicado para dirimir conflitos decorrentes das resoluções dos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária.



Quando um comprador de imóvel firma um contrato de

financiamento com alienação fiduciária, a propriedade do bem é transferida para o ente financiador que só o devolve quando da total quitação do montante financiado.

Sob a ótica do CDC, havendo a inadimplência do referido contrato, culminando com a resolução do mesmo, o comprador fazia jus à devolução de grande parte do valor até então adimplido, já que, segundo previsão do artigo 53 do CDC, as cláusulas contratuais em sentido contrário deveriam ser consideradas nulas.

Com base em tal comando consumerista, além do credor (financiador do imóvel) suportar a inadimplência contratual, ainda era compelido a arcar com mais um abalo financeiro decorrente da devolução dos valores pagos até a resolução do contrato, ocasionando um desequilíbrio econômico.

Por conseguinte, diante da impossibilidade de aplicação do CDC, o STJ firma entendimento de que deve ser aplicada Lei nº 9.514/1997, a qual instituiu a alienação fiduciária e, portanto, é a mais apropriada para dirimir os conflitos atinentes à resolução de contratos dessa natureza.

A referida Lei nº 9.514/1997 tem o condão de regular o sistema de financiamento imobiliário e é a instituidora da alienação fiduciária de coisa imóvel, a qual prevê que vencida a dívida, seja ela total ou parcial, a propriedade do imóvel será consolidada em favor do credor fiduciário, ou seja, o ente que concedeu o crédito para compra do imóvel.



Mas a inadimplência por si só não é suficiente para aplicação da Lei nº 9.514/1997, já que a propriedade fiduciária é efetivamente constituída mediante o registro do contrato no competente Registro de Imóveis, nos moldes do artigo 23 da norma em tela e, nesse sentido, o relator ministro Marco Buzzi foi categórico ao frisar tal condição.

Importante atentar que o contrato que formaliza o negócio jurídico fiduciário deve conter ainda em seu teor elementos que o caracterizem, de fato, como alienação fiduciária nos moldes do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, notadamente a cláusula de constituição da propriedade fiduciária com a descrição do imóvel.

Tal previsão legal é, inclusive, um elemento imprescindível para dar ainda mais robustez à caracterização de que trata de um pacto de alienação fiduciária, afastando com segurança o Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Entretanto, além dos elementos acima indicados, os quais asseguram se estar diante de uma alienação fiduciária, para que ocorra a resolução do contrato e tal consolidação, imperioso que os procedimentos previstos na lei, especificamente no artigo 26, ensejam observados, oportunizando ao devedor o conhecimento de sua constituição em mora, mas também concedendo a possibilidade de pagamento da dívida através da expedição de notificações.

A inércia do devedor, portanto, confere à instituição credora o direito de realizar o leilão do imóvel para quitação da dívida, incluindo no valor todos os encargos e demais penalidades contratuais decorrentes da inadimplência, inclusive custas com o próprio ato do leilão, de modo que apenas eventual saldo após a quitação da dívida deve ser devolvido ao devedor.

Na prática então, para os que vendem os imóveis, desfrutam agora de mais segurança, já que além da celeridade na recuperação do crédito, não são obrigados a desembolsar o valor já adimplido para que ocorra a efetiva resolução do contrato caso o CDC fosse aplicado. Por sua vez, para quem adquire os imóveis, terão à disposição melhores condições de financiamento pela garantia com o próprio bem financiado.

Depreende-se assim que o entendimento do STJ vem a fortalecer o uso da alienação fiduciária no Brasil, favorecendo todo o setor imobiliário, proporcionando segurança para as duas partes, seja comprador ou o vendedor.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-nov-13/lins-farias-stj-estabilidade-mercado-imobiliario/>