

STJ veta CDC para resolução de contrato com alienação fiduciária

26/10/2022

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, não se aplicam as norma do Código de Defesa do Consumidor. Nesses casos, a resolução por inadimplemento do devedor deve observar a forma prevista na Lei 9.514/1997.

Freepik



Posição impede que comprador que tem contrato rompido por inadimplemento pleiteie devolução do dinheiro já pago
mteerapat/freepik

Com esse entendimento, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça definiu tese em recursos repetitivos cuja principal consequência é impedir que compradores de imóvel que atrasam o pagamento das parcelas recebam parte do dinheiro já pago de volta, no caso da resolução contratual.

A votação foi unânime, conforme a posição do ministro Marco Buzzi, relator do recurso. O julgamento foi encerrado nesta quarta-feira (26/10), após voto-vista do ministro Paulo de Tarso Sanseverino. O colegiado se limitou a debater detalhes da redação da tese.

O enunciado aprovado é:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução do pacto na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituída em mora, deverá observar a forma prevista na Lei 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Devolve ou não devolve?

O tema trata da hipótese específica em que o comprador de um imóvel faz um financiamento com alienação fiduciária. Nele, a propriedade do bem é transferida para a instituição financeira que forneceu o dinheiro e só é devolvida quando essa dívida for totalmente quitada.

A aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor nessas hipóteses faz toda a diferença: é o que permitiria ao devedor recuperar ou não uma parcela considerável do valor que já foi pago antes da inadimplência.

O artigo 53 diz que, nesses contratos de compra e venda, são nulas as cláusulas contratuais 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.



Já a Lei 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária, prevê que, vencida a dívida sem o pagamento no todo ou em parte, a propriedade do imóvel fica consolidada em nome do credor fiduciário.

Quando isso ocorrer, o credor deve fazer o leilão público do bem no prazo de 30 dias, com o objetivo de quitar a dívida — incluído aí juros convencionais, penalidades, demais encargos contratuais e custas necessárias para o próprio leilão. O valor que sobrar — se sobrar — deverá ser entregue pelo credor ao devedor.

Para o ministro Marco Buzzi, o caso é mesmo de aplicação da Lei 9.514/1997, pois trata-se de norma específica e posterior ao CDC. A única exigência é que todas as formalidades sejam devidamente respeitadas. O contrato de compra e venda com alienação fiduciária precisa estar devidamente registrado e o devedor, constituído em mora.

REsp 1.891.498

REsp 1.894.504

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-26/stj-veta-cdc-resolucao-contrato-alienacao-fiduciaria-2/>