

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1823069 - SP (2019/0185335-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES
ADVOGADOS : NEWTON CARLOS DE SOUZA BAZZETTI - SP165724
PRISCILA DIRESTA VENÂNCIO - SP226726
AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO -
SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE
CARVALHO - SP161332

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. NORMA ESPECIAL. PREVALÊNCIA SOBRE O CDC. SÚMULA N. 543/STJ. INAPLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Incidência da Súmula n. 83/STJ.
2. Não se aplica, ao caso, conteúdo da Súmula n. 543/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de outubro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.069 - SP (2019/0185335-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES
ADVOGADOS : NEWTON CARLOS DE SOUZA BAZZETTI - SP165724
PRISCILA DIRESTA VENÂNCIO - SP226726
AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO -
SP161332

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 272/285) interposto por MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES contra decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial da parte adversa.

Em suas razões, a agravante sustenta que a existência da lei especial de modo algum afasta a aplicabilidade do CDC, o qual deverá ser empregado sempre que existir uma relação de consumo.

Alega, também, a aplicabilidade do Tema n. 577 do STJ.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

O agravado apresentou contrarrazões, requerendo a condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 (e-STJ fls. 287/322).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.069 - SP (2019/0185335-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES
ADVOGADOS : NEWTON CARLOS DE SOUZA BAZZETTI - SP165724
PRISCILA DIRESTA VENÂNCIO - SP226726
AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO -
SP161332

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. NORMA ESPECIAL. PREVALÊNCIA SOBRE O CDC. SÚMULA N. 543/STJ. INAPLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. Não se aplica, ao caso, conteúdo da Súmula n. 543/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.823.069 - SP (2019/0185335-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES
ADVOGADOS : NEWTON CARLOS DE SOUZA BAZZETTI - SP165724
PRISCILA DIRESTA VENÂNCIO - SP226726
AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 266/268):

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fl. 204):
VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual, c.c. restituição de quantias pagas. Procedência. Aquisição com garantia de alienação fiduciária que não é impedimento para o desfazimento do pactuado, conforme entendimento consolidado por este E. Tribunal de Justiça através da Súmula nº 1 e consoante proteção prevista no Código de Defesa do Consumidor. Resolução contratual que opera efeitos ex tunc. Determinação de devolução de 80% dos valores quitados, a título de ressarcimento dos custos administrativos. Inteligência das Súmulas nºs. 1, 2 e 3 deste E. Tribunal e nº 543 do C. STJ. Ausência de comprovação de gastos com outras despesas, que justificariam retenção maior de valores. Não demonstrado que as obras de infra-estrutura do loteamento foram finalizadas ou que ela foi imitada na posse. Entretanto, eventuais obrigações "propter rem" são de responsabilidade da adquirente, uma vez que não se admite a reformatio in pejus. Juros. Computados a partir do trânsito em julgado, porquanto a resolução do contrato decorreu por desistência da requerente. Sentença reformada.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 250/254).

No recurso especial (e-STJ fls. 216/227), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, o recorrente aponta negativa de vigência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, alegando não ser possível a rescisão direta do contrato, por conta do pacto adjecto de alienação fiduciária, o qual deve prevalecer.

Não se ofereceram contrarrazões (e-STJ fl. 258).

É o relatório.

Decido.

Ao analisar a demanda, a Corte de origem consignou que (e-STJ fls. 205/207):

Pois bem.

A requerente assinou em 18.08.2012, uma "contrato particular de compra e venda de lote urbano com pagamento parcelado do preço, com alienação fiduciária em garantia e outras avenças", pelo preço de venda de R\$ 50.800,00 (fls. 22/39), tendo a vendedora, nos termos da cláusula 1ª, § 2º, o prazo de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data do registro do

loteamento (14.08.2012), conforme cronograma físico arquivado no 1º Registro de Imóveis de Mirassol, ressalvada eventual prorrogação decorrente de força maior, caso fortuito e outros motivos, para executar as obras de infraestrutura. (fl. 24) Como pontuado na r. sentença:

"Em que pese a denominação do contrato firmado entre as partes, trata-se de mero compromisso de compra e venda de bem imóvel. Não há que se falar em alienação fiduciária ou incidência da Lei 9.514/97, já que não houve financiamento e o instrumento particular de fls. 22/39 não foi levado a registro (nem poderia). Desta forma, tratando-se de compra e venda, típica relação de consumo, incide o art. 53, "caput" do Código de Defesa do Consumidor: "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". (fl. 153)

Ressalte-se que o fato de o instrumento firmado pelas partes conter cláusula de alienação fiduciária não impede a sua rescisão, pois esta constitui contrato acessório que deve seguir a sorte do principal, sendo o pedido de rescisão um direito do adquirente, ainda que estivesse inadimplente, consoante entendimento consolidado na Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça ("o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda fetos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem".) e nos termos do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor:

"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."

De acordo com a jurisprudência do STJ, na hipótese de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 – norma posterior e mais específica –, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do CDC.

Sobre o tema, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSOS SIMULTÂNEOS. NÃO CONHECIMENTO DO POSTERIOR. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. DECISÃO MANTIDA.

1. Pelo princípio da unirrecorribilidade, as decisões judiciais devem ser impugnadas por meio de um único recurso. No caso concreto, os embargos de declaração não devem ser admitidos, visto que opostos posteriormente ao agravo regimental.

2. Não há como conhecer de teses suscitadas apenas no agravo regimental por força da preclusão consumativa e por impossibilidade de inovação recursal.

3. A Lei n. 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor -

CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial.

4. Agravo regimental improvido e embargos de declaração não conhecidos. (AgRg no AgRg no REsp 1.172.146/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 18/6/2015, DJe 26/6/2015.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. GMACF CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ASSEMBLEIA GERAL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. AFASTAMENTO DA MORA. LEI 9.514/1997, ART. 27, § 4º. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto a parte dos temas insertos no texto da legislação federal apontada, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

2. A decisão tomada pelos adquirentes em assembleia geral, considerada válida pelas instâncias ordinárias, obriga os demais quanto à prorrogação do termo final da obra, afastando a mora da empreendedora a ensejar a rescisão do contrato.

3. Descaracterizado o inadimplemento, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt nos EDcl no AREsp 975.829/SE, Relatoria Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 3/10/2017.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECONHECIMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AÇÃO POSSESSÓRIA DECORRENTE DE RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. PRECEDENTES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O reconhecimento de repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal não impõe, em regra, o sobrestamento dos processos em curso no Superior Tribunal de Justiça.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que "deve ser afastada a competência absoluta de foro (...) quando a ação possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes" (AgRg nos EDcl no Ag 1.192.342/MG, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2014, DJe 16/9/2014).

3. A desconstituição do acórdão distrital, para concluir que a notificação pessoal do devedor não teria sido comprovada, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, o que não se admite na via especial, em razão do que dispõe o Verbete sumular n. 7 do STJ.

4. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do

Código de Defesa do Consumidor.

5. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp 1.750.435/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 22/11/2018.)

Portanto, patente o dissídio jurisprudencial entre o entendimento adotado pelo Tribunal de origem e o firmado por esta Corte Superior, razão pela qual merece ser provido o presente recurso especial, determinando-se a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial.

Publique-se e intemem-se.

Conforme exposto na monocrática, a inadimplência do devedor fiduciante implica a quitação da dívida na forma dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se, portanto, as disposições do art. 53 do CDC.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDANTE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu que o contrato firmado pelas partes não se tratou de mero compromisso de compra e venda, contendo também pacto de alienação fiduciária, em que as próprias vendedoras são as credoras fiduciárias. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação das cláusulas contratuais, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Quanto ao dissídio jurisprudencial, a agravante não comprovou as semelhanças fáticas e o tratamento jurídico diferenciado entre os casos confrontados, não obedecendo às normas contidas nos artigos 1.029, §1º do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp 1.791.893/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 01/07/2019)

Inaplicável, por via de consequência, a Súmula n. 543 do STJ:

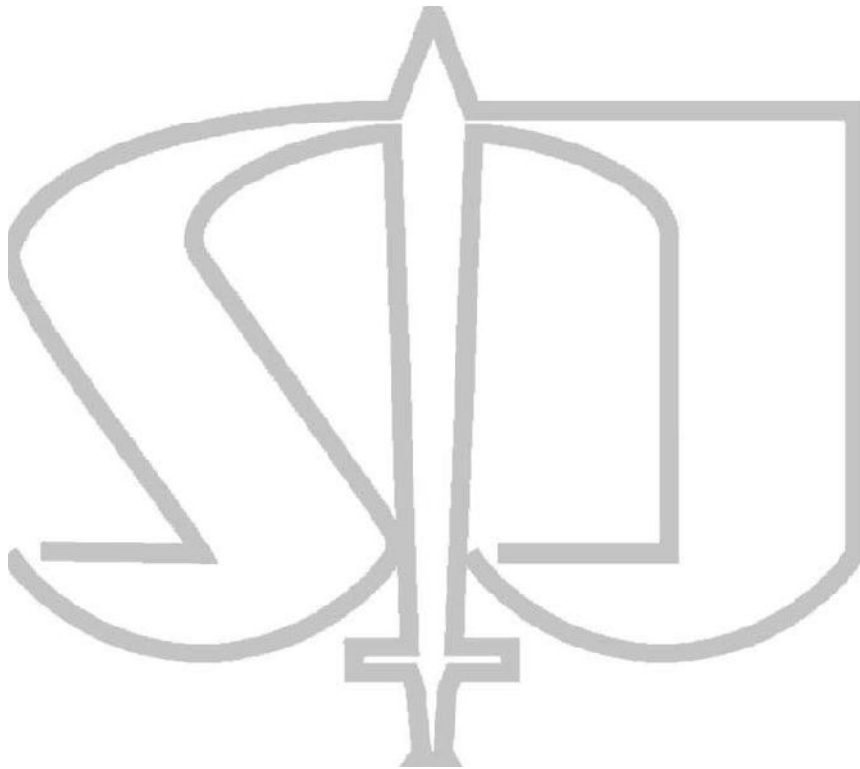
Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Indefiro o pedido da parte agravada de aplicação da multa, porque não evidenciado, até o momento, o caráter protelatório do recurso.

É como voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.823.069 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0185335-7

Número de Origem:

1044154620168260358 10044154620168260358

Sessão Virtual de 08/10/2019 a 14/10/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

RECORRIDO : MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES

ADVOGADOS : NEWTON CARLOS DE SOUZA BAZZETTI - SP165724

PRISCILA DIRESTA VENÂNCIO - SP226726

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO
DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE SOUZA GOMES

ADVOGADOS : NEWTON CARLOS DE SOUZA BAZZETTI - SP165724

PRISCILA DIRESTA VENÂNCIO - SP226726

AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de outubro de 2019