



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865919 - SP (2020/0057407-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
EMBARGANTE : NATALIA GOMES BOTÃO
ADVOGADO : VICTOR ALEXANDRE ZILIOLI FLORIANO - SP164791
EMBARGADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CDC. APLICAÇÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. REGISTRO. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Os embargos de declaração são cabíveis para suprir omissão, contradição, obscuridade ou erro material do acórdão.

2. Admite-se, excepcionalmente, que os embargos, ordinariamente integrativos, tenham efeitos infringentes, desde que constatada a presença de um dos vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil, cuja correção importe alteração da conclusão do julgado.

3. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

4. Rever a conclusão firmada pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que a devedora foi constituída em mora e de que a garantia está devidamente registrada na matrícula do imóvel, demandaria a análise de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes para dar provimento ao agravo interno.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, acolher os embargos de declaração, com efeitos modificativos, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1865919 - SP (2020/0057407-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
EMBARGANTE : NATALIA GOMES BOTÃO
ADVOGADO : VICTOR ALEXANDRE ZILIO FLORIANO - SP164791
EMBARGADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CDC. APLICAÇÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. REGISTRO. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Os embargos de declaração são cabíveis para suprir omissão, contradição, obscuridade ou erro material do acórdão.

2. Admite-se, excepcionalmente, que os embargos, ordinariamente integrativos, tenham efeitos infringentes, desde que constatada a presença de um dos vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil, cuja correção importe alteração da conclusão do julgado.

3. O entendimento do tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

4. Rever a conclusão firmada pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que a devedora foi constituída em mora e de que a garantia está devidamente registrada na matrícula do imóvel, demandaria a análise de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes para dar provimento ao agravo interno.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por NATALIA GOMES BOTÃO contra o acórdão assim ementado:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS. ART. 53 DO CDC. NÃO APLICAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3 /STJ).

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de, no caso 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 nº 9.514/1997, o que afasta a incidência do art. 53 do CDC.

3. Agravo interno não provido" (fl. 516, e-STJ).

Nas presentes razões, o embargante aduz a existência de omissão no referido julgado porque não apreciou as circunstâncias que afastam a aplicação das disposições da Lei nº 9.514/1997 ao caso dos autos, quais sejam: (1) a devedora-fiduciária não estava em débito e nem constituída em mora por ocasião do julgamento ou posteriormente e (2) a alienação fiduciária não estava registrada na matrícula do imóvel por ocasião do ajuizamento da ação.

Impugnação às e-STJ fls. 529/538.

Nas petições de e-STJ fls. 541/542, 543/603 e 604/605, a ora embargante requer a suspensão do feito até o julgamento dos Recursos Especiais nºs 1.891.498 e 1.894.504, sob o rito dos recursos repetitivos.

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

De início, o julgamento dos Recursos Especiais nºs 1.891.498 e 1.894.504 por esta Corte enseja a perda de objeto das petições de e-STJ fls. 541/542, 543/603 e 604/605.

No caso, o tribunal de origem decretou a rescisão do contrato de alienação fiduciária, com restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo preço do imóvel, a partir da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

É o que se colhe do seguinte fundamento do acórdão recorrido:

"(...)

A aquisição por meio de contrato com cláusula resolutiva de alienação fiduciária não impede a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Nada obstante as partes tenham pactuado alienação fiduciária em garantia, não houve constituição em mora do devedor e a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária. Por conseguinte, não se aplica o procedimento da Lei nº 9.514/1997, sendo possível o pedido de rescisão do contrato pelo comprador.

(...)

Note-se que o autor ajuizou a demanda em razão da dificuldade econômica para prosseguir com o contrato e solicitou o distrato à vendedora, sem sucesso.

A mera existência de condição resolutiva em contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, ainda que registrada na matrícula do imóvel, não impede que o adquirente pleiteie a rescisão do contrato com base no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Não se mostra razoável obrigar o adquirente a se tornar inadimplente e aguardar a efetivação da venda do imóvel em leilão extrajudicial para se ver livre de obrigação que reconhece não mais ter condições de suportar.

Diante disso, é irrelevante que a obrigação do pagamento das despesas para o registro da alienação fiduciária tenha sido imputada contratualmente à autora, pois deve prevalecer o direito potestativo do adquirente em pedir a resolução do contrato que não mais lhe interessa.

Assim, cabível estender aos autores o direito previsto para o compromissário comprador de imóvel, ainda que inadimplente, à rescisão do contrato, com restituição das quantias pagas, nos termos da súmula 543 do C. STJ e súmula 01 deste E. TJSP.

E admitido o direito de o adquirente recuperar o dinheiro pago, é de se contrapor que ao contratar, ela gerou despesas ao vendedor, relativas às operações de venda, publicidade etc, donde se aplicar de percentual do valor exatamente para recompor o patrimônio da parte que adimpliu o contrato e que, ipso facto, não pode ser prejudicada (artigo 475, do Código Civil).

(...)

No caso dos autos, nada há que justifique a retenção no percentual máximo ou mínimo da flutuação delimitada pela jurisprudência, motivo pelo qual deve ser modificado o percentual de retenção delimitado pelo MM. Juízo sentenciante, para se estabelecer o montante de 20% sobre as quantias até então pagas pelos adquirentes, em consonância com as recentes decisões desta C. Câmara em casos similares.

E a cláusula contratual que prevê a dedução de percentual sobre o valor do contrato para o caso de inadimplemento absoluto do adquirente é de fato abusiva, pois prevê retenção excessiva, que tangencia a retenção integral dos valores pagos pelo consumidor, o que não se admite nos termos do art. 53 do CDC.

Vale notar que a incidência dos 20% sobre as quantias pagas não caracteriza valor excessivo, ao contrário, configura montante proporcional e adequado ao caso dos autos, tendo em vista a necessidade de repor as partes ao estado anterior e considerando que a rescisão foi motivada pelos adquirentes.

Também não comporta acolhimento a pretensão da ré apelante em reter o valor de dado como sinal, sob o fundamento de que se tratam de arras que devem ser retidas em razão do arrependimento do negócio pela adquirente.

Em regra, as arras são confirmatórias, servindo apenas como início do pagamento do preço pactuado, inexistindo expressa previsão de sua retenção em caso de desfazimento do negócio.

No que diz respeito a eventuais débitos de IPTU e taxas condominiais, bem é de se ver que a responsabilidade pelo pagamento desses encargos somente cabe ao adquirente a partir do momento em que exerce a efetiva posse e fruição do lote, o que somente se tornou possível a partir da expedição do TVO (Termo de verificação de e aceitação de obras), em 23/09/2016.

Antes disso, não era possível a construção no lote, conforme estabelecido na cláusula terceira do contrato firmado pelas partes (fl. 20), impedindo a efetiva fruição do bem e também a obrigação da adquirente em suportar os encargos de IPTU e condomínio.

Assim, admite-se a retenção de eventuais dívidas de IPTU referentes aos meses a partir de outubro 2016.

Logo, o recurso da autora merece parcial provimento para que a ação seja julgada procedente em parte, a fim de decretar a rescisão do contrato celebrado entre partes para aquisição do lote descrito na inicial, condenando-se a ré a restituir à autora 80% dos valores pagos pelo preço do imóvel, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês deste o trânsito em julgado, admitindo-se a retenção de eventual dívida de IPTU vencida a partir de outubro/2016" (fls. 273/276, e-STJ).

De fato, tal entendimento está em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que quando o devedor não for constituído em mora e quando não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária deve ser afastado o regime especial da Lei nº 9.514/1997, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/1997. REGISTRO DO CONTRATO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça tem firme jurisprudência no sentido de que necessário o registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária no competente Registro de

Imóveis para a constituição da propriedade e garantia fiduciárias e aplicação das regras previstas na Lei nº 9.514/1997 em caso de inadimplência do devedor.

2. Na espécie, não foi realizado o registro do contrato, motivo pelo qual a garantia fiduciária não tinha se constituído e o adquirente/agravado tinha o direito de rescindir o ajuste sem a necessidade de se submeter ao procedimento previsto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.014.411/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 21/8/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. INCIDÊNCIA DO CDC.

1. No julgamento do REsp 1891498/SP e do REsp 1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, por unanimidade, em 26/10/2022, fixou a seguinte tese: "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

2. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).

3. Na hipótese dos autos, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, constata-se que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a rescisão do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 2.020.649/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 15/3/2023.)

Ademais, rever a conclusão firmada pelas instâncias ordinárias, a partir da tese de que a devedora foi constituída em mora e de que a garantia está devidamente registrada na matrícula do imóvel, demandaria a análise de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REQUISITOS. REEXAME. SÚMULA N. 7 /STJ.

1. O STJ no julgamento do Tema n. 1095 firmou a seguinte tese: "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem afastou a aplicação da lei de alienação fiduciária, aplicando o Código de Defesa do Consumidor à espécie por entender que não houve mora dos devedores e os requisitos da referida lei não foram satisfeitos, em especial a notificação dos devedores.

3. Rever as conclusões adotadas pelo tribunal de origem para afastar a incidência do CDC demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável devido à Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.079.045/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.)

Por fim, conforme iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, acolho os embargos de declaração com efeitos infringentes para, dando provimento ao agravo interno de e-STJ fls. 467/474 e reconsiderando a decisão de e-STJ fls. 461/464, não conhecer o recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

EDcl no AgInt no REsp 1.865.919 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0057407-6

Número de Origem:

10006153920188260358

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator dos EDcl no AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

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 : NATALIA GOMES BOTÃO

ADVOGADO : VICTOR ALEXANDRE ZILIOI FLORIANO - SP164791

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : NATALIA GOMES BOTÃO

ADVOGADO : VICTOR ALEXANDRE ZILIOI FLORIANO - SP164791

EMBARGADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu acolher os embargos de declaração, com efeitos modificativos, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de junho de 2025