

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1824090 - SP (2019/0190970-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

**AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**ADVOGADO : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO -
SP192989**

AGRAVADO : IRINEU APARECIDO DOS ANJOS

AGRAVADO : LUANA NOGUEIRA MATTOS DOS ANJOS

**ADVOGADOS : RODRIGO DE LIMA SANTOS - SP164275
RAFAEL TARIGE SABBAG - SP331572**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

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

2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado no sentido de que, 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 nº 9.514/1997, afastando-se as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

3. Na hipótese, com base na análise dos elementos de provas dos autos, a Corte local reconheceu que não ocorreu o inadimplemento. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 20 de abril de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator

Superior Tribunal de Justiça

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.824.090 - SP (2019/0190970-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
AGRAVADO : IRINEU APARECIDO DOS ANJOS
AGRAVADO : LUANA NOGUEIRA MATTOS DOS ANJOS
ADVOGADOS : RODRIGO DE LIMA SANTOS - SP164275
RAFAEL TARIGE SABBAG - SP331572

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Trata-se de agravo interno interposto por SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega que o contrato firmado entre as partes possui cláusula expressa de alienação fiduciária em garantia e que a inadimplência dos agravados é incontroversa.

Afirma, ainda, que

"(...) em recentíssimos paradigmas deste C. STJ e, inclusive, deste MM. Relator e desta C. Turma, idênticos ao caso presente, em que (...) figura como parte, restou declarada a prevalência do procedimento previsto expressamente na Lei de Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/97) em detrimento à regra geral do CDC, não podendo se admitir interpretação diversa para processos idênticos" (e-STJ fl. 230).

Ao final, requer o provimento do agravo.

É o relatório.

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. INADIMPLENTO. AUSÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

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

2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado no sentido de que, 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 nº 9.514/1997, afastando-se as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.

3. Na hipótese, com base na análise dos elementos de provas dos autos, a Corte local reconheceu que não ocorreu o inadimplemento. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

No caso em apreço, o tribunal de origem, ao apreciar a questão, assim consignou:

"(...)

Não se ignora que a Lei nº 9.514/97, posterior ao Código de Defesa do Consumidor, regula inteiramente a matéria referente à alienação fiduciária de coisa imóvel e deve ser aplicada preferencialmente, naquilo que não violar direito do consumidor. E, convenha-se, a perda total/substancial dos valores pagos, afronta o artigo 53 do CDC.

Aliás, o Código de Processo Civil, ao tratar da possibilidade de restituição dos valores pagos em caso de rescisão, prevê ser nula de pleno direito a cláusula que estabelece a perda total das prestações pagas, inclusive nos contratos de alienação fiduciária em garantia.

(...)

Ademais, no caso em debate, os autores não estavam inadimplentes, mais uma razão pela qual se afasta a incidência da lei específica. Aqui sequer houve a constituição em mora dos autores e a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária" (e-STJ fls. 156/158).

Superior Tribunal de Justiça

Em suma, o tribunal local concluiu pela inaplicabilidade dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 (que trata da alienação fiduciária em garantia de imóvel) em virtude da ausência de inadimplemento dos ora agravados.

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

"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"

(AgInt no REsp 1.791.893/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/6/2019, DJe 1º/7/2019- grifou-se)

"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 REsp 1.823.069/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 14/10/2019, DJe 16/10/2019).

Ademais, rever o entendimento do tribunal de origem acerca da ausência

de inadimplemento, demandaria o reexame de matéria fática e das demais provas constantes dos autos, procedimento inviável em recurso especial, consoante óbice da Súmula nº 7/STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELO EFETIVO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO AFASTADA. REVER O JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E CONJUNTO PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu pelo efetivo inadimplemento contratual da locatária, ora agravante, a qual não logrou êxito em demonstrar o descumprimento do contrato pela locadora, ora agravada. Nesse contexto, verifica-se que a referida convicção decorreu da interpretação das cláusulas contratuais firmadas e da análise do conjunto probatório colacionado aos autos, de modo que infirmar a compreensão alcançada encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A aplicação da multa prevista nos arts. 259, § 4º, do Regimento Interno do STJ e 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que não ocorre no presente caso.

3. Agravo interno improvido"

(AgInt no AREsp 1.352.618/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2019, DJe 14/2/2019).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.824.090 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0190970-0

Número de Origem:

10142091920168260576

Sessão Virtual de 14/04/2020 a 20/04/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

RECORRIDO : IRINEU APARECIDO DOS ANJOS

RECORRIDO : LUANA NOGUEIRA MATTOS DOS ANJOS

ADVOGADOS : RODRIGO DE LIMA SANTOS - SP164275

RAFAEL TARIGE SABBAG - SP331572

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADO : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989

AGRAVADO : IRINEU APARECIDO DOS ANJOS

AGRAVADO : LUANA NOGUEIRA MATTOS DOS ANJOS

ADVOGADOS : RODRIGO DE LIMA SANTOS - SP164275

RAFAEL TARIGE SABBAG - SP331572

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 20 de abril de 2020