ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.894.504 - SP (2020/0231720-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
RECORRIDO	:	PAULO ROBERTO MARTINS
ADVOGADO	:	GUILHERME HENRIQUE BONFIM MARCOLI - SP324286

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Delimitação da controvérsia:

1.1. Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, afetar o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (artigo 1.036 do CPC/2015), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para consolidar entendimento acerca da seguinte questão jurídica: "Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia".

Por unanimidade, determinou-se a suspensão do processamento de todos os feitos e recursos pendentes que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos do art. 1.037, II, do CPC/2015. Votaram com o Sr. Ministro Relator os Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira e, nos termos do art. 257-B do RISTJ, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 18 de maio de 2021 (Data do Julgamento)

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.894.504 - SP (2020/0231720-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
RECORRIDO	:	PAULO ROBERTO MARTINS
ADVOGADO	:	GUILHERME HENRIQUE BONFIM MARCOLI - SP324286

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por **SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com fundamento nas alíneas “a” e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, assim ementado (fls. 337/344):

> Pedido de resilição c/c declaração de nulidade de cláusula e devolução de quantias pagas. Cláusula de alienação fiduciária do lote que não impede a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda. Comprovação da adimplência do adquirente no momento do ajuizamento da ação, assim como da ausência de registro da propriedade fiduciária. Rescisão que se impõe, com retenção de 10% dos valores desembolsados pelo adquirente, incluindo-se o sinal. Valor destinado a cobrir as despesas administrativas suportadas pela fornecedora com o desfazimento do negócio. Recurso parcialmente provido.

Na origem, PAULO ROBERTO MARTINS ajuizou, em face da recorrente, ação de rescisão contratual de contrato de compra e venda de bem imóvel c/c restituição de quantias pagas. Alegou, em síntese, que, diante de dificuldades financeiras não teria condições de suportar o adimplemento de parcelas do referido contrato, pleiteando, assim, a restituição, devidamente corrigida, das parcelas pagas. (fls. 1/22)

O r. juízo *a quo* julgou **improcedente** o pedido inicial. (fls. 136/137)

Interposto recurso de apelação (fls. 144/174), o eg. Tribunal de origem, por unanimidade de votos, deu-lhe provimento a fim de obrigar a recorrente a restituir, ao autor, os valores pagos devidamente corrigidos, impondo a retenção em favor da recorrente do percentual de 10% a título de despesas administrativas/operacionais, nos termos da ementa supramencionada. (fls.337/344) Daí a interposição do presente apelo

nobre.

Em suas razões, a ora recorrente aponta violação dos artigos 26 e 27 da Lei no 9.514/1997; 418 e 420 do Código Civil. Argumenta que: **i)** *"(...) a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a impossibilidade de devolução direta dos valores pagos pelo lote, haja vista que o contrato firmado entre as partes possui cláusula expressa de alienação fiduciária em garantia, de modo que a rescisão e eventual devolução dos valores pagos deve obedecer ao procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei no 9.514/1997."*; **ii)** *"(...) a rescisão do contrato só é possível com a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, de modo que, o adquirente será restituído por meio do valor que sobejar a venda do imóvel no leilão. Não fosse assim, a garantia instituída sobre o contrato perderia a eficácia que lhe é conferida pela lei*." Pede, assim, o provimento do apelo recursal a fim de julgar improcedente o pedido inicial, com a inversão dos ônus sucumbenciais.

As contrarrazões foram juntadas às fls. 413/423.

Admitido o reclamo na origem (fls. 733/738), ascenderam os autos a esta Corte Superior.

O apelo nobre foi submetido à análise do Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, conforme disciplinado pelo art. 256 e seguintes do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 299, de 19 de julho de 2017.

Na oportunidade, Sua Excelência reputou salutar que a Segunda Seção do STJ deliberasse sobre a afetação da matéria veiculada neste inconformismo ao rito dos recursos repetitivos, tendo em vista o notório potencial de multiplicidade e a existência de decisões proferidas pelos, tribunais de origem, conflitantes com a jurisprudência desta Corte.

Destacou, outrossim, a relevância da matéria versada no presente apelo recursal, que busca a definição do STJ quanto à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução contratual de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia. (fls. 747/749)

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal exarou parecer favorável à admissibilidade do recurso como representativo de controvérsia, oportunidade na qual destacou, inclusive, que a matéria nele debatida já foi decidida pelo STJ em diversos julgados. (fls. 753/756)

De igual modo, a ora recorrente concordou com a afetação do tema. (fls.

757/759)

É o relatório.

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.894.504 - SP (2020/0231720-4)

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

1. Delimitação da controvérsia:

1.1. Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:

Eminentes pares, o que está sendo submetido ao colegiado é a proposta de afetação à sistemática dos recursos repetitivos (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015) da controvérsia alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária.

1. Inicialmente, a teor da Resolução n.º 5, de 18/03/2020, a qual estabeleceu a implementação de medidas emergenciais preventivas, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a fim evitar/diminuir a possibilidade de contágio pelo novo coronavírus (COVID-19), no art. 6º do referido instrumento normativo há previsão expressa no sentido de que *"(...) Os julgamentos das sessões virtuais prosseguirão normalmente, na forma regimental, ainda que por via remota."*

Propõe-se ao colegiado virtual da Segunda Seção o exame da tese supramencionada, valendo destacar que as razões recursais apresentam argumentação suficiente a respeito da questão a ser decidida de modo a atender ao requisito previsto no artigo 1036, § 6º do CPC.

Ademais, afiguram-se inaplicáveis os óbices sumulares n.º 5 e 7/STJ, sendo inaplicáveis, portanto, os óbices sumulares n.º 5 e 7/STJ, porquanto a averiguação da tese acerca da prevalência, ou não, do CDC na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia é

eminentemente de direito.

Não se olvida que o Plenário do eg. Supremo Tribunal Federal, no RE n. 860.631/SP, Rel. Min. Luiz Fux, por maioria de votos, reconheceu a repercussão geral da matéria relativa à possibilidade de, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), proceder-se à execução e à expropriação extrajudicial de imóvel concedido em alienação fiduciária, conforme previsto na Lei n. 9.514/97.

Contudo, no caso dos autos, não se questiona eventual ilegalidade do procedimento de execução extrajudicial do bem imóvel garantido por alienação fiduciária, mas, tão-somente, a forma de devolução dos valores financeiros pagos pelos devedores ao credor fiduciário durante a pactuação contratual.

Ou seja, o debate e enfrentamento por esta eg. Segunda Seção limitar-se-á acerca da aplicação da regra do art. 53, do CDC ou, ao contrário, das disposições legais contidas nos artigos 26 e 27, da Lei n.º 9.514/97.

Ademais, o entendimento assente deste Superior Tribunal de Justiça caminha no sentido de que reconhecimento de repercussão geral pelo STF **não** acarreta o sobrestamento dos recursos em trâmite nesta Corte. Nessa linha, confiram-se: Agint no REsp 1.750.435/DF, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 27/11/2018; Dcl no AgRg no AREsp 768.749/RO, Rel. Min. **Humberto Martins**, Segunda Turma, DJe 2/3/2016; AgRg nos EDcl no AREsp 656.405/PR, Rel. Min. **Sérgio Kukina**, Primeira Turma, DJe 4/2/2016; EDcl no AgRg no REsp 1.346.681/RS, Rel. Min. **Regina Helena Costa**, Primeira Turma, DJe 6/11/2015; AgRg no AREsp 348.521/SP, Rel. Min. **Benedito Gonçalves**, Primeira Turma, julgado em 5/04/2016, DJe 11/04/2016.

Destaca-se, também, que o e. Relator do mencionado recurso extraordinário, Min. Luiz Fux, **indeferiu** pedido de suspensão dos processos judiciais em trâmite, bem como das execuções extrajudiciais fundadas da Lei n.º 9.514/97 porque, na sua compreensão, *"(...) ante a presunção de constitucionalidade da norma impugnada e porquanto eventual decisão nesse sentido causaria enorme impacto no vigente mercado imobiliário e, por conseguinte, insegurança jurídica generalizada.*" (ut. RE 860.631/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Dje de 14/08/2018)

Além disso, o e. Presidente da Comissão Gestora de Precedentes destacou a interposição de recursos especiais ou agravos em recursos especiais ao STJ, os quais veiculam discussão acerca da matéria sub judice e apontou, na oportunidade, já ter o tema sido objeto de julgamento no âmbito desta Corte Superior **reiteradas** vezes.

A título ilustrativo, registram-se julgados proferidos pela eg. **Terceira Turma** deste Tribunal Superior:

> 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 conseqüência 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.Agint no REsp 1.750.435/DF, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 27/11/2018. (grifos nossos)

> CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO) COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. PRECEDENTES. INTEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MATÉRIA NÃO ALEGADA NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
> **2. "A Lei nº 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". (AgInt no REsp 1.822.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/11/2019, DJe 20/11/2019).

3. É vedado à parte recorrente, em sede de embargos de declaração e agravo interno, suscitar matéria que não foi arguida anteriormente, em virtude da ocorrência da preclusão consumativa.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

Agint no REsp 1.848.426/SP, Rel. Min. **Moura Ribeiro**, DJe de 25/03/2020. (grifos nossos)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

2. A Lei nº 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.3. Agravo interno não provido.

Agint no REsp 1.822.750/SP, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 19/11/2019. (grifos nossos)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) GARANTIDA MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE CULPA DO VENDEDOR. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE.

1. Controvérsia acerca do direito do comprador de imóvel (lote), adquirido mediante compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, pedir a resolução do contrato com devolução dos valores pagos, não por fato imputável à vendedora, mas, em face da insuportabilidade das prestações a que se obrigou.

2. A efetividade da alienação fiduciária de bens imóveis decorre da contundência dimanada da propriedade resolúvel em benefício do credor com a possibilidade de realização extrajudicial do seu crédito.

3. O inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados

> (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário.
> 4. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato ("antecipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.
> 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
> REsp 1.867.209/SP, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, DJe de 30/09/2020.

No mesmo sentido: AREsp 1.247.617, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Dje de 8/10/2018; AREsp 1.332.988, Rel. Min. **Moura Ribeiro**, Dje de 24/8/2018; REsp 1.462.210/RS, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 1º/7/2020; REsp 166.753/SP, Rel. Min. **Castro Filho**, DJe de 23/5/2005; AgInt no AREsp 1.049.510/PR, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 30/6/2017; AgInt no REsp 1750435/DF, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 22/11/2018; REsp 997.287/SC, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 02/02/2010; REsp 437.451/RJ, Rel. Min. **Carlos Alberto Menezes Direito**, DJ de 10/03/2003; REsp 1.838.693/SP, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, DJe de 10/06/2020.

Seguindo idêntica linha de compreensão, colhem-se da eg. **Quarta Turma**:

> 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. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 01/07/2019. (grifos nossos)

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 n. 1.172.146/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe 26/6/2015. (grifos nossos)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. AGRAVO NÃO PROVIDO.
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 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Precedentes.
2. Agravo interno desprovido.Agint no REsp 1.848.934/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 25/05/2020. (grifos nossos)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. 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.
> AgInt nos EDcl no AREsp 975.829/SE, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, DJe de 3/10/2017. (grifos nossos)

Nesse sentido: REsp 1.839.190/SP, Rel. Min. **Luis Felipe Salomão**, DJe de 02/09/2020 (decisão monocrática); AgRg no REsp 1172146/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 26/6/2015; AgInt no AREsp 1.572.682/RJ, Rel. Min. **Luis Felipe Salomão**, DJe de 02/02/2020; AgRg nos EDcl no Ag 1.192.342/MG, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 16/9/2014; AgInt no REsp 1823069/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 16/10/2019; AgInt no REsp 1791893/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 01/07/2019; REsp 250.072/RJ, Rel. Min. **Ruy Rosado de Aguiar**, Dj de 7/8/2000; AgInt no AREsp 613.606/PR, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 17/5/2017; AgInt no REsp 1.823.069/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 16/10/2019.

Referidos julgados corroboram a compreensão acerca da maturidade da temática ora em liça, de modo a demonstrar que a matéria já foi suficientemente discutida e consta examinada por todos os Ministros que compõem esta eg. Segunda Seção, pelo que a afetação dessa controvérsia vem ao encontro da noção de efetividade da Justiça, em decorrência lógica dos efeitos advindos do julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos.

Assim, encontra-se satisfeita a exigência estabelecida pela orientação jurisprudencial da Segunda Seção do STJ de "*somente afetar ao rito dos recursos repetitivos aqueles temas que já tenham sido objeto de jurisprudência consolidada no âmbito das Turmas que a integram.*" (ProAfR no REsp n. 1.686.022, Segunda Seção, Plenário Virtual, DJe de 5/12/2017, Rel. p/ acórdão Ministro Luis Felipe Salomão).

Consoante destacado pelo Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, o julgamento qualificado no âmbito da Segunda Seção do STJ poderá evitar decisões divergentes nas instâncias de origem e o desnecessário envio

de recursos especiais e/ou agravos em recursos especiais a esta Corte Superior.

Ademais, o laborioso Núcleo de Gerenciamento de Precedentes - NUGEP informa que, no âmbito desta eg. Segunda Seção, existem cerca de 240 (duzentos e quarenta) processos em tramitação, os quais aguardam resolução definitiva, sendo relevante acrescentar levantamento realizado na base de informações jurisprudenciais desta Corte, segundo o qual a presente discussão já foi apreciada pelos órgãos colegiados componentes da Segunda Seção em outras 279 (duzentos e setenta e nove) lides de modo que, inegavelmente, a controvérsia subjacente subjacente ostenta caráter multitudinário.

Portanto, uma vez reconhecida a relevância da matéria, propõe-se a afetação do presente reclamo à sistemática de recursos especiais repetitivos para consolidar o entendimento acerca da seguinte questão jurídica:

> **Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.**

2. Relativamente à regra contida no artigo 1036, § 1º, do NCPC, nos termos do entendimento desta Corte Superior, a suspensão dos processos nos quais se examina questão jurídica afetada ao rito dos recursos repetitivos **não é automática**, sendo viável a modulação em razão da conveniência do tema. Nesse sentido, confira-se o entendimento perfilhado na ProAfR no Recurso Especial nº 1.707.066/MT e o voto proferido pelo e. Ministro Luis Felipe Salomão na ProAfR no Resp 1.696.396/MT, Corte Especial, Dje de 27/02/2018.

O escopo da suspensão do trâmite de processos que versem sobre o tema repetitivo é o de assegurar a observância dos princípios da segurança jurídica, isonomia, economia e celeridade processual, permitindo que a tese final, sedimentada por esta Corte Superior, possa ser aplicada aos feitos suspensos de maneira uniforme pelas instâncias ordinárias.

Ademais, o sobrestamento, nos termos do § 4º do artigo 1.037 do NCPC, tem prazo máximo definido, porquanto estipulou o legislador, salvo as exceções legais, que o julgamento do recurso afetado como repetitivo deve ser concluído no interregno de 1 (um) ano.

Por fim, o sobrestamento dos processos não inviabiliza ao julgador originário que aprecie as pretensões consideradas urgentes, sejam aquelas referentes ao direito

material vindicado no feito ou a eventual prosseguimento de fase probatória quando considerada imprescindível ao correto deslinde da controvérsia, principalmente na hipótese de possível perecimento do direito.

Assim, consoante estabelecido no artigo 1037, inciso II do NCPC, propõe-se a suspensão do processamento dos feitos na origem, bem como de eventuais recursos interpostos contra acórdãos que apreciaram idêntica questão, em trâmite no território nacional.

3. Ante o exposto, voto no sentido de:

a) afetar o presente recurso ao rito do art. 1.036 do Código de Processo Civil de 2015;

b) determinar a suspensão do processamento de todos os feitos e recursos pendentes que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos do art. 1.037, II, do CPC/2015;

c) comunicar, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos eminentes Ministros da Segunda Seção do STJ e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais;

d) dar ciência, facultando-lhes a atuação nos autos como amici curiae, à Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN), ao Banco Central do Brasil (BACEN), à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC); ao Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (IDEC), bem como às demais entidades vinculadas ao direito do consumidor.

e) após, é de se oportunizar vista ao Ministério Público Federal, para parecer, nos termos do artigo 1.038, III, § 1º, do CPC/2015.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2020/0231720-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **ProAfR no REsp 1.894.504 / SP**

Números Origem: 1055021-69.2017.8.26.0576 10550216920178260576

Sessão Virtual de 12/05/2021 a 18/05/2021

Relator
Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretária
Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE	:	SPE TERNI NATURE I RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
RECORRIDO	:	PAULO ROBERTO MARTINS
ADVOGADO	:	GUILHERME HENRIQUE BONFIM MARCOLI - SP324286

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (artigo 1.036 do CPC/2015), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para consolidar entendimento acerca da seguinte questão jurídica: "Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia".

Por unanimidade, determinou-se a suspensão do processamento de todos os feitos e recursos pendentes que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos do art. 1.037, II, do CPC/2015.

Votaram com o Sr. Ministro Relator os Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira e, nos termos do art. 257-B do RISTJ, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.