SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2107889 - DF (2022/0109583-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
		CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
AGRAVADO	:	ANDRE BRITO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	LEANDRO JUNIO DA SILVA - DF046806

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA DA PARTE ALIENANTE. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.

2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, 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".

2.1. A partir da moldura fática delineada pelas instâncias originárias, denota-se que o inadimplemento das obrigações se deu pela parte credora. Por essa razão, consoante uníssona jurisprudência desta Corte Superior, afasta-se a aplicação da Lei n. 9.514/1997, a qual incide apenas em caso de mora do devedor fiduciante.

3. Agravo interno improvido.

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 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA40504948 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/03/2024 16:50:51
Código de Controle do Documento: cc18f432-ed76-424b-8877-bb6a6fa93523

Brasília, 04 de março de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA40504948 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 05/03/2024 16:50:51
Código de Controle do Documento: cc18f432-ed76-424b-8877-bb6a6fa93523

AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2107889 - DF (2022/0109583-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
		CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
AGRAVADO	:	ANDRE BRITO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	LEANDRO JUNIO DA SILVA - DF046806

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA DA PARTE ALIENANTE. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.

2. No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, 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".

2.1. A partir da moldura fática delineada pelas instâncias originárias, denota-se que o inadimplemento das obrigações se deu pela parte credora. Por essa razão, consoante uníssona jurisprudência desta Corte Superior, afasta-se a aplicação da Lei n. 9.514/1997, a qual incide apenas em caso de mora do devedor fiduciante.

3. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SWISS PARK BRASÍLIA INCORPORADORA LTDA. contra decisão monocrática desta relatoria proferida nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 1.427):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E

Documento eletrônico VDA40307672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 23/02/2024 19:02:35
Código de Controle do Documento: 0a6d7c87-d7cc-4c0b-9eed-cafb01be616e

VENDA. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA DA PARTE ALIENANTE. INAPLICABILIDADE DA LEI 9.514/1997. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Em suas razões (e-STJ, fls. 1.432-1.441), a agravante reafirma a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, além dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Renova a argumentação de existência de premissa equivocada nos autos, ressaltando que "a prova produzida nos autos revelou de maneira inequívoca que NÃO HOUVE QUALQUER MORA POR PARTE DA AGRAVANTE, motivo pelo qual o autor/agravado não faria jus à rescisão da escritura pública" (e-STJ, fl. 1.439).

Pondera que o julgado proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios estaria em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, não havendo falar em novo julgamento do recurso de apelação, sendo aplicável, no caso, a Súmula 83/STJ.

Pleiteia, ao final, pela reconsideração da decisão monocrática ou a submissão do presente agravo à Turma Julgadora.

Foi apresentada impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 1.461-1.466).

É o relatório.

VOTO

Da leitura das razões recursais, constata-se que a parte ora recorrente não trouxe nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Conforme asseverado na decisão agravada, depreende-se que a apontada afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou caracterizada, uma vez que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Convém registrar que, apesar de rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

A propósito:

Documento eletrônico VDA40307672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 23/02/2024 19:02:35
Código de Controle do Documento: 0a6d7c87-d7cc-4c0b-9eed-cafb01be616e

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ATIPICIDADE DA CONDUTA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. ATO NORMATIVO INFRALEGAL. ANÁLISE. INVIABILIDADE. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. TERMO INICIAL.
> 1. Não se configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem aprecia integralmente a controvérsia, apontando as razões de seu convencimento, mesmo que em sentido contrário ao postulado, circunstância que não se confunde com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.(...)
> 7. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 1.494.736/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 2/6/2023.)

No julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, 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".

Nesse contexto, é certo que "as disposições da lei atinentes à alienação fiduciária só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 2.208.284/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023).

Ilustrativamente:

> PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. COMPETÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO CDC. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997 AFASTADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, do CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.(...)5. "Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído

Documento eletrônico VDA40307672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 23/02/2024 19:02:35
Código de Controle do Documento: 0a6d7c87-d7cc-4c0b-9eed-cafb01be616e

> em mora, o que não é o caso dos autos" (AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019). Incidência da Súmula n. 83/STJ.(...)7. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp n. 1.742.895/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/3/2020, DJe de 26/3/2020.)

No caso, o TJDFT entendeu que a lavratura da escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária faz recair sobre a avença a aplicação da Lei 9.514/9797, obstando assim o pleito rescisório.

Entretanto, ratifica-se, a partir da moldura fática delineada pelas instâncias originárias, que o inadimplemento das obrigações se deu pela parte credora. Por essa razão, consoante uníssona jurisprudência desta Corte Superior, afasta-se a aplicação da Lei n. 9.514/1997, a qual incide apenas em caso de mora do devedor fiduciante.

Ademais, inexiste óbice à resolução contratual, pois, "embora as partes tenham pactuado uma compra e venda com pacto de alienação fiduciária e outorga de escritura, os efeitos do contrato não se exauriram com o registro, porquanto pendente justamente a obrigação assumida pelo incorporador de construir a infraestrutura nos mencionados lotes" (REsp n. 1.739.994/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

Por conseguinte, em juízo de reconsideração, conheceu-se do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento da apelação em conformidade com a orientação jurisprudencial desta Corte Superior.

Em arremate, uma vez que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no julgado impugnado, permanece inalterada a decisão recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA40307672 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 23/02/2024 19:02:35
Código de Controle do Documento: 0a6d7c87-d7cc-4c0b-9eed-cafb01be616e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 2.107.889 / DF

Número Registro: 2022/0109583-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00058617620168070020 20161610088176 58617620168070020

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

Relator do AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ANDRE BRITO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	LEANDRO JUNIO DA SILVA - DF046806
AGRAVADO	:	SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
		CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	SWISS PARK BRASILIA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	GUSTAVO PENNA MARINHO DE ABREU LIMA - DF038868
		CAMILA LEITE DE OLIVEIRA CARVALHO - DF048749
AGRAVADO	:	ANDRE BRITO DE OLIVEIRA
ADVOGADO	:	LEANDRO JUNIO DA SILVA - DF046806

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA40486146 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/03/2024 00:07:27
Código de Controle do Documento: f41f5074-4fdf-4628-9219-1875f3d7b2e7

Brasília, 05 de março de 2024

Documento eletrônico VDA40486146 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/03/2024 00:07:27
Código de Controle do Documento: f41f5074-4fdf-4628-9219-1875f3d7b2e7