SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2076009 - SP (2023/0180308-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	DIRCEU CUSTODIO
ADVOGADOS	:	ADAUTO RODRIGUES - SP087566 SANDRA APARECIDA ZANARDI - SP275230
AGRAVADO	:	SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332 REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. PRECEDENTES.

1. A manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato, situação que atrai a aplicação do procedimento especial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

2. 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, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA41307240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 30/04/2024 12:31:34
Código de Controle do Documento: bdb84e28-6549-4b55-a15d-3de7d81961ba

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2076009 - SP (2023/0180308-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	DIRCEU CUSTODIO
ADVOGADOS	:	ADAUTO RODRIGUES - SP087566 SANDRA APARECIDA ZANARDI - SP275230
AGRAVADO	:	SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989 LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332 REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. PRECEDENTES.
1. A manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato, situação que atrai a aplicação do procedimento especial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.
2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DIRCEU CUSTÓDIO contra a decisão que deu provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos autorais (e-STJ fls. 333/336).

Nas presentes razões, o agravante aduz que o caso não é de aplicação da Lei nº 9.514/1997, mas, sim, do Código de Defesa do Consumidor, considerando que não houve o registro na matrícula do imóvel, tampouco o inadimplemento e a constituição em mora.

Impugnação às e-STJ fls. 357/363.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

No caso dos autos, as partes celebraram contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária e o ora agravante ingressou com a presente ação para rescindir o contrato ante a sua incapacidade financeira de arcar com as prestações

Documento eletrônico VDA40974572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/04/2024 22:23:04
Código de Controle do Documento: d2bb578f-5a1e-494a-85f7-eff4564c0054

ajustadas.

O tribunal de origem, afastando o procedimento da Lei nº 9.514/1997 e aplicando o Código de Defesa do Consumidor, entendeu pela possibilidade da rescisão contratual com a retenção de 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos.

É o que se colhe nos seguintes trechos do acórdão recorrido:

> *"(...)*
> *Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas que Dirceu Custódio move contra SPE Residencial Parque dos Ipês II Empreendimentos Imobiliários Ltda. Aduz o autor que em 12/05/2015 celebrou com a ré contrato de compra e venda do lote 24, quadra 06, Residencial Parque dos Ipês II, Mirassol/SP, pelo valor de R$ 69.600,00, a ser pago de forma parcelada. Afirma que após pagar a entrada e mais 35 parcelas, não possui mais condições de arcar com as prestações do contrato, ressaltando que ao saldo devedor foram aplicados reajustes abusivos. Deste modo, propôs a presente demanda, visando a declaração de rescisão contratual e a devolução de 90% dos valores pagos.*
> *(...)*
> *A princípio, o simples fato de existir um pacto acessório de alienação fiduciária não afasta o direito do consumidor à rescisão pretendida, considerando o caso específico dos autos.*
> *Observa-se que no caso dos autos, o autor não foi constituído em mora pela ré/apelante, ou seja, o caso em comento não se enquadra nos casos previstos no artigo 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.*
> *(...)*
> *Portanto, ao caso em comento deve-se aplicar as regras de proteção ao consumidor, em especial o previsto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, possibilitando a rescisão do contrato, afastando-se, assim, a aplicação da lei especial da alienação fiduciária (Lei 9.514/97).*
> *(...)"* (e-STJ fls. 157/158).

No entanto, a manifestação do adquirente em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária caracteriza o inadimplemento antecipado do contrato, situação que atrai a aplicação do procedimento especial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

Quanto ao tema, confiram-se os precedentes deste Superior Tribunal:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 9.514/97.*
> *1. Ação de resolução de contrato c/c restituição de valores ajuizada em 02/06/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/03/2022 e concluso em 15/12/2022.*
> *2. O propósito recursal consiste em decidir sobre a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a aplicabilidade do procedimento previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 na hipótese em que o adquirente manifesta sua intenção de resolver o contrato por dificuldades financeiras ('antecipatory breach').*
> *3. Nas obrigações sujeitas a termo, em regra, o credor somente poderá exigir o seu cumprimento na data do vencimento (arts. 331 e 939 do CC/02), de modo que o inadimplemento somente restará caracterizado caso não satisfeita a prestação no tempo convencionado. No entanto, é possível que antes do termo ajustado o devedor declare ao credor que não cumprirá a*

Documento eletrônico VDA40974572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/04/2024 22:23:04
Código de Controle do Documento: d2bb578f-5a1e-494a-85f7-eff4564c0054

obrigação ou adote comportamento concludente no sentido do não cumprimento. Nessa hipótese, estará caracterizado o inadimplemento antecipado do contrato ('antecipatory breach of contract').
4. No momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.
5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido" (REsp 2.042.232/RN, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESCISÃO. PREVALÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTES.
1. Nos casos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, a rescisão do contrato deve se dar de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, prejudicando o direito do consumidor de rescindir unilateralmente.
2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no REsp 1.927.025/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021).

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS NOS TERMOS DA SÚMULA 543/STJ. DESCABIMENTO. NECESSIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PREVALÊNCIA DA LEI 9.514/1997 ANTE O CDC. CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DESTA CORTE SUPERIOR. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO JULGADO IMPROCEDENTE.
1. Controvérsia pertinente ao confronto entre o direito que assiste ao promitente comprador de promover a resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda no regime da incorporação imobiliária com base na Súmula 543/STJ, de um lado, e, de outro, a garantia da alienação fiduciária em garantia.
2. Existência de jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o pedido de resilição dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula 543/STJ.
3. Inexistência de distinção para o caso de ausência de mora do devedor, pois o próprio pedido de resilição configura quebra antecipada do contrato ('antecipatory breach'), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei 9.514/97. Precedente específico desta TURMA.
4. Improcedência do pedido de restituição de parcelas pagas na espécie.
5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt no REsp 1.823.174/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021).

"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

Documento eletrônico VDA40974572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/04/2024 22:23:04
Código de Controle do Documento: d2bb578f-5a1e-494a-85f7-eff4564c0054

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. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020).

Nesse contexto, o entendimento do tribunal de origem deve se alinhar com a jurisprudência dominante desta Corte, estando correta a reforma do acórdão recorrido devido à incidência da Súmula nº 568/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA40974572 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 11/04/2024 22:23:04
Código de Controle do Documento: d2bb578f-5a1e-494a-85f7-eff4564c0054

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.076.009 / SP

Número Registro: 2023/0180308-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10139063420188260576

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

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
		REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224
RECORRIDO	:	DIRCEU CUSTODIO
ADVOGADOS	:	ADAUTO RODRIGUES - SP087566
		SANDRA APARECIDA ZANARDI - SP275230

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	DIRCEU CUSTODIO
ADVOGADOS	:	ADAUTO RODRIGUES - SP087566
		SANDRA APARECIDA ZANARDI - SP275230
AGRAVADO	:	SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
		LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332
		REBECA SILVEIRA ZACCHI E SILVA - SP374224

TERMO

Documento eletrônico VDA41300535 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/04/2024 07:19:55
Código de Controle do Documento: 5e272c5a-2de8-4495-a8a7-3bf640c06382

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29 /04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de abril de 2024

Documento eletrônico VDA41300535 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/04/2024 07:19:55
Código de Controle do Documento: 5e272c5a-2de8-4495-a8a7-3bf640c06382