



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2079045 - SP (2023/0185803-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : **DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.**  
**ADVOGADOS** : **CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705**  
                  **MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737**  
                  **CARLA DIAN XAVIER MONTEIRO - SP150339**  
**AGRAVADO** : **DAYANE LIMA REFONDINI FREITAS**  
**AGRAVADO** : **DIEGO FREITAS DA SILVA**  
**ADVOGADOS** : **FABRÍCIO THOMAZ DE ALMEIDA SALTINI CITRO -**  
                  **SP281803**  
                  **MARIA DO SOCORRO BENEVIDES DE SOUSA CITRO -**  
                  **SP431079**

### **EMENTA**

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.

### **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 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio

Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de maio de 2024.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2079045 - SP (2023/0185803-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : **DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.**  
**ADVOGADOS** : **CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705**  
                  **MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737**  
                  **CARLA DIAN XAVIER MONTEIRO - SP150339**  
**AGRAVADO** : **DAYANE LIMA REFONDINI FREITAS**  
**AGRAVADO** : **DIEGO FREITAS DA SILVA**  
**ADVOGADOS** : **FABRÍCIO THOMAZ DE ALMEIDA SALTINI CITRO -**  
                  **SP281803**  
                  **MARIA DO SOCORRO BENEVIDES DE SOUSA CITRO -**  
                  **SP431079**

### **EMENTA**

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.

### **RELATÓRIO**

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de agravo interno interposto por DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou

recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 297):

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel. Demanda proposta pelos compradores ante a impossibilidade de continuar arcando com as prestações acordadas. Sentença de parcial procedência, determinando a devolução de 80% do preço pago. Irresignação da construtora. Alegação de que não seria possível a rescisão contratual por se tratar de imóvel financiado com garantia de alienação fiduciária. Não acolhimento.

RESCISÃO CONTRATUAL. Interesse inicial dos autores, apontando dificuldades financeiras. Possibilidade. Flexibilização do princípio "pacta sunt servanda". Súmulas 1 e 3 do TJSP. Alienação fiduciária não aperfeiçoada, como disciplina o artigo 23 da lei 9.514/97. Não seria razoável que os consumidores ficassem atrelados indefinidamente a um contrato com a qual não poderiam mais arcar, o que os forçaria a uma situação de inadimplência. Jurisprudência desta Corte. Não acolhimento.

TAXA DE OCUPAÇÃO E INDENIZAÇÕES. Peculiaridades do caso concreto. Considerando que os compradores ficaram inadimplentes e no mesmo mês já ingressaram com esta ação, não haveria motivos para condená-los ao pagamento de taxa de ocupação.

IPTU E EVENTUAIS DÉBITOS. Serão de responsabilidade dos compradores desistentes eventuais contas ou impostos não pagos durante o período em que possuíram o bem (até a efetiva devolução do imóvel). Valores que poderão ser abatidos do importe a ser devolvido pela vendedora, caso comprovados. Acolhimento.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

A decisão agravada não conheceu o recurso especial do agravante, diante do óbice da Súmula n. 7/STJ (fls. 1.031-1.033).

Aduz o agravante que deve ser reconhecida a cláusula de alienação fiduciária diante do desinteresse dos compradores em não continuar com o negócio.

Ainda, sustenta que "Essa polêmica recursal encontra jurisprudência pacífica nesta Corte Superior no sentido de que o aludido conflito de leis se resolve pelo critério da especialidade, prevalecendo a garantia fiduciária, de modo que o pedido de rescisão dá ensejo à alienação extrajudicial do bem segundo as regras da Lei nº

9.514/1997." (fl. 1.041).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a manifestar-se, silenciou. (fl. 1.211 - 1.212).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

O recurso não merece prosperar, pois a parte não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

A parte agravante reitera que deve ser reconhecida a cláusula de alienação fiduciária com aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, visto que não deu causa a rescisão contratual e, assim, deve-se reconhecer a quebra antecipada do contrato (anticipatory breach).

O STJ no julgamento do Tema 1.095 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 n. 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

A propósito a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEGUINTES DO CPC/2015 - 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. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. 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. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.

(REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

Como se vê, o Tema n. 1.095 do STJ não deve ser aplicado quando a) inexistir registro do contrato; inexistir inadimplemento do devedor fiduciante ou; o devedor fiduciante não tiver sido constituído em mora, nos termos do art. 26, § 1º da Lei n. 9.514/1997.

Assim, inexistindo registro do contrato, inadimplemento do devedor e adequada constituição em mora, a solução do contrato deve ser regida pelo código civil ou pela legislação consumerista.

No caso 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. *In vervis* (fl.410):

Com efeito, no caso dos autos aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, mesmo porque os requisitos da Lei de Alienação Fiduciária sequer foram satisfeitos na espécie, tornando inócua a discussão proposta pela empreiteira.

Nota-se que a alienação fiduciária foi firmada pelos compradores diretamente com a construtora, que passou a assumir cumulativamente o papel de vendedora e de credora fiduciária, não havendo uma instituição bancária (terceira) atuando como ente financiador ou desempenhando o papel de credor fiduciário do negócio de compra e venda. Neste contexto, presente o direito do compromissário comprador à rescisão do contrato, com restituição das quantias pagas, consoante já sedimentado por este E. Tribunal de Justiça nos termos da Súmula 1 e 3, pois o pacto de alienação fiduciária não configura óbice à pretensão de rescisão contratual mediante a aplicação da legislação consumerista vigente.

**Aliás, no caso dos autos, as partes firmaram o**

instrumento de compra e venda em 05/09/2015, mediante o parcelamento do saldo devedor diretamente com a construtora, sendo que em 31/03/2017 os compradores a informaram sobre a intenção de rescindir o contrato por impossibilidade de pagamento, não havendo, desta forma, qualquer mora dos devedores para justificar a sujeição do bem ao procedimento de leilão extrajudicial, como pretendido pela embargante.

Não bastasse, a aplicação da Lei 9.514/97 dependeria também da previa notificação do devedor, o que não ocorreu.

Logo, não merece reforma o acórdão recorrido.

Ademais, imperiosa a aplicação da Súmula n. 7/STJ, uma vez que para verificar se os requisitos foram cumpridos, demanda a necessária incursão na seara fática probatória, o que sabe-se ser vedado nesta estreita via recursal.

No mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **COMPRA E VENDA. IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ARTS. 692 E 833 DO CPC E 1.712 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES E PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DA MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. BEM DE FAMÍLIA DADO COMO GARANTIA FIDUCIÁRIA EM CONTRATO PARA SUA AQUISIÇÃO. VALIDADE DA GARANTIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO PARA O AFASTAMENTO DA SÚMULA Nº 568 DESTA CORTE. JULGADOS COLACIONADOS QUE NÃO GUARDAM RELAÇÃO COM O TEMA EM DEBATE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.**

1. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto a violação dos arts. 692 e 833 do CPC e 1.712 do CC, suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração, evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto nas Súmulas n.ºs 282 e 356 do STF.

**2. Afastar a afirmação contida no acórdão atacado no sentido de que foram observados a notificação pessoal dos devedores e o princípio da causalidade, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 desta Corte.**

3. Não se afasta a incidência da Súmula nº 568 desta Corte se as razões trazidas no recurso não são suficientes a demonstrarem que o posicionamento adotado pelo julgador monocrático é dissonante do entendimento majoritário da

Corte.

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 AREsp n. 2.050.057/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt nos EDcl no REsp 2.079.045 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0185803-2

Número de Origem:

00074397420168070020 00209602920188260007 00545809120178219000 10039135320178260009  
1003913532017826000950000 1003913532017826000950001 20161610105586 20210000135388  
20210000237003 20210000290509 209602920188260007 21369205420178260000  
21416241320178260000 50935343520178090051 545809120178219000 71007122237  
74397420168070020

Sessão Virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024

### **Relator do AgInt nos EDcl**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

## **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.

ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705

MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737

CARLA DIAN XAVIER MONTEIRO - SP150339

RECORRIDO : DAYANE LIMA REFONDINI FREITAS

RECORRIDO : DIEGO FREITAS DA SILVA

ADVOGADOS : FABRÍCIO THOMAZ DE ALMEIDA SALTINI CITRO - SP281803

MARIA DO SOCORRO BENEVIDES DE SOUSA CITRO - SP431079

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /  
RESOLUÇÃO

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A.

ADVOGADOS : CARLOS PINTO DEL MAR - SP043705

MARCOS SANTIAGO FORTES MUNIZ - SP149737

CARLA DIAN XAVIER MONTEIRO - SP150339

AGRAVADO : DAYANE LIMA REFONDINI FREITAS

AGRAVADO : DIEGO FREITAS DA SILVA

ADVOGADOS : FABRÍCIO THOMAZ DE ALMEIDA SALTINI CITRO - SP281803

MARIA DO SOCORRO BENEVIDES DE SOUSA CITRO - SP431079

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de maio de 2024