



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2155886 - SP (2024/0246991-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03 LTDA
ADVOGADOS : FABIANA RABELLO RANDE - SP170250
MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RECORRIDO : GABRIEL COSTA BRAGA HORTELLI FOGACA
RECORRIDO : TANIARA HENLEY DE AZEVEDO COIMBRA
ADVOGADOS : SIDINEI LINO DE SOUZA - SP023143
DANILA MANFRÉ NOGUEIRA BORGES - SP212737
THAIS FERREIRA - SP198875
JARBAS COIMBRA BORGES - SP388510

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO AO RITO DOS REPETITIVOS TEMÁTICA ACERCA DA DEFINIÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO ANTE A DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE, DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, SEM QUE TENHA HAVIDO A SUA CONSTITUIÇÃO EM MORA.

1. Delimitação da controvérsia:

1.1. Definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente, sem que tenha havido a sua constituição em mora.

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

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para a delimitação da seguinte questão jurídica: "Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora"; e, por unanimidade, determinar a suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de maio de 2025.

Ministro Marco Buzzi

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2155886 - SP (2024/0246991-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03 LTDA
ADVOGADOS : FABIANA RABELLO RANDE - SP170250
MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RECORRIDO : GABRIEL COSTA BRAGA HORTELLI FOGACA
RECORRIDO : TANIARA HENLEY DE AZEVEDO COIMBRA
ADVOGADOS : SIDINEI LINO DE SOUZA - SP023143
DANILA MANFRÉ NOGUEIRA BORGES - SP212737
THAIS FERREIRA - SP198875
JARBAS COIMBRA BORGES - SP388510

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO AO RITO DOS REPETITIVOS TEMÁTICA ACERCA DA DEFINIÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO ANTE A DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE, DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, SEM QUE TENHA HAVIDO A SUA CONSTITUIÇÃO EM MORA.

1. Delimitação da controvérsia:

1.1. Definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente, sem que tenha havido a sua constituição em mora.

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

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por **BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 03 LTDA.** com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, assim ementado:

Apelação. Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio pelo comprador. Sentença de parcial procedência, que determinou a restituição do equivalente a 90% do total pago pela aquisição, atualizado monetariamente. Injustificável retenção em percentual acima de 10% posto que não comprovado eventuais gastos extras ou despesas administrativas. Inexistência de prévio inadimplemento da alienação

fiduciária. Inaplicabilidade do entendimento firmado no C. STJ em relação ao tema repetitivo de n. 1095. Precedentes deste E. TJSP. Honorários de sucumbência corretamente fixados, em observância ao art. 85, § 2º, do CPC. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Os aclaratórios de fls. 479/488, foram rejeitados às fls. 499/502.

GABRIEL COSTA BRAGA HORTELLI FOGAÇA e TANIARA HENLEY DE AZEVEDO COIMBRA ajuizaram uma ação de conhecimento em face da ora recorrente na qual alegaram "*(...) que em 28/03/2018 firmaram contrato de compra e venda junto à ré para aquisição de um lote. Relataram que ficou estipulado o valor do bem em R\$ 179.677,43 (cento e setenta e nove mil seiscentos e setenta e sete reais e quarenta e três centavos), a ser pago a prazo através de uma entrada de R\$ 7.566,31 (sete mil quinhentos e sessenta e seis reais e trinta e um centavos), e 154 parcelas mensais de R\$ 1.682,00(um mil seiscentos e oitenta e dois reais) e 7 parcelas anuais de R\$8.500,00(oito mil e quinhentos reais). Narraram que já pagaram até o momento a quantia de R\$75.482,76(setenta e cinco mil quatrocentos e oito reais e setenta e seis centavos). Alegaram que devido a pandemia de COVID-19, não possuem condições de continuar adimplindo com o pagamento das parcelas. Pugnaram pela rescisão contratual, o pagamento do montante de R\$ 87.921,85 (oitenta e sete mil novecentos e vinte e um reais e oitenta e cinco centavos), a título de restituição, e a procedência dos pedidos.*" Consta dos autos a pactuação de alienação fiduciária. (fls. 19/45)

Após a devida instrução, o r. juízo *a quo* acolheu parcialmente o pedido para "*(...) rescindir o instrumento particular de compromisso de venda e compra pactuado entre as partes, a partir da citação, condenando a ré a restituir à autora o equivalente a 90% do total pago pela aquisição (83.049,07, equivalendo os 90% a R\$ 74.744,16), atualizado monetariamente a partir de cada pagamento, pelos índices do TJSP, e acrescidos de juros legais de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado desta decisão, em parcela única*" (fls. 368/373)

A referida deliberação foi mantida, em sede de apelação, pelo eg. TJ/SP, nos termos da ementa supracitada. (fls. 460/466)

Daí a interposição do presente apelo nobre, oportunidade na qual a recorrente aponta violação dos artigos 26 e 27, da Lei n.º 9.514/97.

Alega, em síntese, que "*(...) não é possível a declaração de resolução unilateral do contrato, por desistência do comprador, com base no Código de Defesa do Consumidor, devendo ser aplicada a legislação específica nº 9.514/97, no procedimento previsto nos artigos 26 e 27.*"

Pede, assim, o provimento do recurso a fim de julgar improcedente o pedido inicial e a consequente inversão dos ônus sucumbenciais. (fls. 505/527)

As contrarrazões foram juntadas às fls. 541/549.

Admitido o reclamo na origem (fls. 550/557), ascenderam os autos a esta Corte Superior.

O apelo nobre foi submetido à análise do Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, Min. **Rogério Schietti Cruz**, oportunidade na qual Sua Excelência reputou salutar que a Segunda Seção do STJ delibere sobre a afetação da matéria veiculada neste inconformismo ao rito dos recursos repetitivos, tendo em vista a notória multiplicidade de demandas com idênticos pedidos e a existência de decisões proferidas, pelos tribunais de origem, conflitantes com a jurisprudência desta Corte.

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. 578/582)

A recorrente concordou com a afetação do tema. (fls. 584/588)

É o relatório.

VOTO

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

1. Trata-se de proposta de afetação à sistemática dos recursos repetitivos (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015) de controvérsia alusiva à definição da legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora.

No que se refere ao requisito previsto no art. 1.036, §6º, do CPC, as razões recursais (fls. 181/198) apresentam argumentação **adequada e suficiente** a respeito da questão a ser decidida por esta eg. Segunda Seção.

Afiguram-se **inaplicáveis, ao caso dos autos**, os óbices sumulares n.º 5 e 7 /STJ, valendo destacar que a averiguação e exame da tese supracitada versa sobre matéria eminentemente de direito.

Além disso, o e. Presidente da Comissão Gestora de Precedentes destaca a interposição de recursos especiais ou agravos em recursos especiais nos quais é veiculada a discussão acerca da matéria *sub judice*, e aponta também, já ter sido o tema objeto de julgamento no âmbito desta Corte Superior **reiteradas** vezes, tendo identificado, na base de dados do Tribunal, 32 (trinta e dois) acórdãos e 1.290 (hum mil e duzentos e noventa) decisões monocráticas acerca da matéria em liça.

A título ilustrativo, enfrentando a matéria ora em voga, registram-se alguns julgados proferidos pela eg. **Terceira Turma**:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL GARANTIDA MEDIANTE

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE. POSSIBILIDADE DE DECRETAÇÃO DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. OBSERVÂNCIA AO PROCEDIMENTO PREVISTO NOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997 PARA DEVOLUÇÃO DO QUE SOBEJAR AO ADQUIRENTE. PRECEDENTES. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na linha de entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "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 ("anticipatory 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" (REsp n. 1.930.085 /AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 18/8/2022).

2. (...).

3. Agravo interno desprovido.

AglInt no REsp 2.087.914/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 27/09/2023. (grifos nossos)

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 N. 543/STJ. DESCABIMENTO. NECESSIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO BEM. PREVALÊNCIA DA LEI N. 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 n. 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 n. 9.514/1997, não se aplicando nesse caso o enunciado da Súmula n. 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 ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97. Precedente específico desta Turma.

4. Improcedência do pedido de restituição de parcelas pagas na espécie. Agravo interno improvido.

AglInt no REsp n. 1.870.112/SP, relator Ministro **Humberto Martins**, DJe de 18/8/2023.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C RESILIÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO CARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DA

LEI 9.514/1997. 1. Ação de ressarcimento c/c resilição unilateral de contrato e compensação por danos morais ajuizada em 19/03/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/01/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2021.

2. O propósito recursal é decidir sobre a resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, por onerosidade excessiva, com a devolução dos valores pagos pelos adquirentes, bem como sobre a caracterização do dano moral e o julgamento além do pedido (ultra petita).

3. 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 ("anticipatory 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. Entendimento da Terceira Turma.

4. A intervenção judicial voltada à resolução do contrato por onerosidade excessiva pressupõe a ocorrência de fato superveniente que altere, substancialmente, as circunstâncias intrínsecas à formação do vínculo contratual, ou seja, a sua base objetiva, de modo a comprometer a equação econômica prevista pelos contratantes.

5. Hipótese em que não se justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva em virtude da mudança na capacidade financeira dos adquirentes, causada por fatos que não se relacionam com as circunstâncias que envolveram a conclusão do contrato e que tampouco alteraram a onerosidade da prestação inicialmente assumida, sendo de rigor a incidência da Lei 9.514/1997.

6. Recurso especial conhecido e provido.

REsp n. 1.930.085/AM, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 18/8/2022. (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 adjecto 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 ("anticipatory 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 30/9/2020.

No mesmo sentido, destacam-se **recentes** julgados na mesma linha: AgInt no AREsp 2.025.614/MS, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 27/09/2023; EDcl no REsp 2.150.542/SP, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 20/12/2024; REsp 2.153.824/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe de 04/12/2024; AgInt no REsp 2.150.542/SP, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 21/11/2024; REsp 2.172.143/SP, Rel. Min. **Humberto Martins**, DJe de 08/11/2024; REsp 2.173.289/SP, Rel. Min. **Marco Aurélio Bellizze**, DJe de 18/11/2024; REsp 2.167.904/SP, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 17/10/2024.

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

AGRAVO INTERNO NO 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. PRETENSÃO DE RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/97. AFASTAMENTO DO CDC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Conforme jurisprudência deste Superior Tribunal, "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** (anticipatory 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" (REsp 1.867.209/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 30/9/2020).

2. Na forma da jurisprudência do STJ, "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, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador" (AgInt no AREsp 1.689.082/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020).

3. Afastada a incidência do CDC no caso, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame do feito sob o enfoque da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no REsp 2106448/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 19/04/2024. (grifos nossos)

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 n. 1.927.025/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 15/12/2021.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL. QUEBRÁ ANTECIPADA DO CONTRATO. OBSERVÂNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O pedido de resilição contratual de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em face do desinteresse do comprador, por caracterizar quebra antecipada do contrato, impõe-se a observância dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

2. Agravo interno desprovido.

AgInt no REsp 2.077.452/SP, Rel. Min. **João Otávio de Noronha**, DJe de 09/10/2024.

Nesse sentido: REsp 2.200.488/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 17/03/2025; AgInt no REsp n. 1.870.092/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 7/12/2023; REsp 2131608/SP, Rel. Min. **Raul Araújo**, DJe de 05/03/2025; AREsp 2.708.747/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 17/12/2024; REsp 2.169.240/SP, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, DJe de 27/11/2024; REsp 2.174.802/SP, Rel. Min. **Marco Buzzi**, DJe de 29/10/2024, dentre inúmeros outros casos.

Referidos julgados corroboram a compreensão acerca da **maturidade** da temática em exame, de modo a demonstrar que a matéria já foi suficientemente discutida e 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.

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.

Portanto, 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:

"Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em

garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora."

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

Com esse norte hermenêutico, considera-se salutar, nos termos do art. 1.037, do CPC, seja suspensa a tramitação dos recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica.

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 dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica;

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, dê-se vista ao Ministério Público Federal para manifestação, nos termos do artigo 1.038, III, § 1º, do CPC/2015;

f) solicitar autorização do Colegiado para afetar, monocraticamente, outros recursos representativos da mesma controvérsia, em adição ou substituição ao presente.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2024/0246991-6 PROCESSO ELETRÔNICO ProAfR no REsp 2.155.886 / SP

Números Origem: 10090070420218260506 58523920238260506
5852392023826050610090070420218260506

Sessão Virtual de 07/05/2025 a 13/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : BDI REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 03 LTDA
ADVOGADO : FABIANA RABELLO RANDE - SP170250
ADVOGADA : MICHELLE HAMUCHE COSTA - SP146792
RECORRIDO : GABRIEL COSTA BRAGA HORTELLI FOGACA
RECORRIDO : TANIARA HENLEY DE AZEVEDO COIMBRA
ADVOGADO : SIDINEI LINO DE SOUZA - SP023143
ADVOGADOS : DANILA MANFRÉ NOGUEIRA BORGES - SP212737
THAIS FERREIRA - SP198875
JARBAS COIMBRA BORGES - SP388510

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 processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para a delimitação da seguinte questão jurídica: "Definir a legislação aplicável para situações de resolução de contratos de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por desistência do adquirente, sem que tenha ocorrido a sua constituição em mora"; e, por unanimidade, determinou a suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância e/ou no STJ, os quais versem sobre idêntica questão jurídica, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

C542245551:1123425254@ 2024/0246991-6 - REsp 2155886 Petição : 2025/001J289-0 (ProAfR)