SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174944 - SP (2024/0379343-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	API SPE 56 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	GILZA SORIANO LOPES
ADVOGADO	:	RENAN AUGUSTO ZERUNIAN PRETTI - SP390768

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA.

1. O entendimento do tribunal de origem está de desacordo com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

2. Recurso especial 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 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA46567129 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/04/2025 18:58:22
Publicação no DJEN/CNJ de 03/04/2025. Código de Controle do Documento: 12d30ddc-4beb-493a-9648-0e8feeed4d3c

RECURSO ESPECIAL Nº 2174944 - SP (2024/0379343-2)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	API SPE 56 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	GILZA SORIANO LOPES
ADVOGADO	:	RENAN AUGUSTO ZERUNIAN PRETTI - SP390768

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 53 DO CDC. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA.
1. O entendimento do tribunal de origem está de desacordo com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por API SPE 56 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, por meio do qual insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ajuizamento pela compromissária compradora. Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, em relação ao corréu Banco Ribeirão Preto S. A., por ilegitimidade passiva ad causam, e julgou parcialmente procedente a ação em relação à promitente vendedora. Irresignação recursal da autora quanto ao julgamento de parcial procedência da ação. Retorno dos autos para reexame do acórdão em face das teses sedimentadas pelo C. STJ, no julgamento dos R Esp.'s nºs 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema nº 1.095). Hipótese em que a alienação fiduciária foi devidamente registrada na matrícula do imóvel, sem que tenha havido, contudo, inadimplemento da devedora, com sua constituição em mora. Inaplicabilidade do entendimento firmado pelo STJ no julgamento do aludido tema nº 1.095. Relação de consumo evidenciada. Possibilidade de rescisão do contrato, conforme as regras do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. Rescisão do contrato, em face da desistência da compradora, que era de rigor. Restituição dos valores pagos que também é devida, porém em menor porcentagem. Recente entendimento do E. STJ a respeito da matéria, indicando um percentual fixo (25%) de retenção dos valores pagos, para evitar maiores discussões e tentar*

Documento eletrônico VDA46097927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/03/2025 18:44:27
Código de Controle do Documento: 40f5380e-0e0b-4441-b02b-ed0ba25226e3

uniformizar o julgamento de ações desse tipo, por entender-se que representa montante adequado e suficiente a cobrir os gastos administrativos, com publicidade e a título de fruição, bem indenizando o vendedor pelo desfazimento prematuro do negócio e a englobar todas as reparações eventualmente devidas pela ruptura do contrato, por culpa da compradora. Julgamento de parcial procedência da ação que era de rigor, porém em menor extensão, determinada a restituição de 75% dos valores pagos pela autora. Alteração, em parte, do acórdão proferido por esta C. Câmara. RECURSO PROVIDO." (e-STJ fls. 474/475).

Os embargos de declaração foram acolhidos, com efeitos infringentes, apenas para modificar o termo inicial da fluência dos juros de mora (e-STJ, fls. 500/504).

No recurso especial (e-STJ, fls. 507/515), a recorrente aponta a violação dos arts. 24, 25, 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, ao fundamento de que o contrato firmado com cláusula de alienação fiduciária não autoriza a extinção do contrato por forma diversa da pactuada, sendo inaplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor que autorizam a resilição do pacto por iniciativa do comprador.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 395/405), por meio das quais a recorrida requer a condenação da recorrente às penas da litigância de má-fé, e o recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

Em relação à possibilidade de resilição unilateral do contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, o tribunal de origem decidiu em desacordo com a jurisprudência desta Corte, nos seguintes termos:

"(...)

Na hipótese dos autos, verifica-se que a alienação fiduciária foi devidamente registrada na matrícula do imóvel (fls. 190/191). No entanto, não houve inadimplemento da devedora, com sua constituição em mora, mas, sim, desistência do negócio.

(...)

Com efeito, segundo quer fazer crer a corré Api Spe 56 Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, o fato de o contrato submeter-se ao regime de alienação fiduciária em garantia, impediria sua rescisão e pronta devolução dos valores pagos

Razão não lhe assiste, entretanto.

Contrariamente ao alegado, o fato de o contrato ter sido celebrado com pacto de alienação fiduciária não impede a sua rescisão por iniciativa de qualquer uma das partes.

O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor dispõe que "nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a rescisão do contrato e a retomada do produto alienado", o que torna clara a incidência da legislação de consumo para solução da lide." (e-STJ fls. 478/484).

Documento eletrônico VDA46097927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/03/2025 18:44:27
Código de Controle do Documento: 40f5380e-0e0b-4441-b02b-ed0ba25226e3

De fato, tal entendimento está em desarmonia com a jurisprudência desta Corte firmada, sob o rito dos recursos repetitivos, no sentido de que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

É o que se colhe na seguinte ementa:

> "*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, D Je de 19/12/2022).

No mesmo sentido:

> *"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. RESILIÇÃO UNILATERAL. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO. INCIDÊNCIA DA LEI Nº 9.514/97. PRECEDENTE. MULTA DO ART. 1021, §4º DO CPC. INAPLICABILIDADE.*
> *1. Na hipótese, o aresto atacado diverge da orientação do Superior, firmada no sentido de que a quitação da dívida, contraída no contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, deve se dar na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, considerando que o próprio pedido de resilição configura quebra antecipada do contrato.*
> *2. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, visto não se tratar de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.*
> *3. Agravo interno não provido"*
> (AgInt no REsp n. 1.929.240/TO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, D Je de 29/8/2024).

> *"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AFASTAMENTO. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO. TEMA REPETITIVO N. 1.095/STJ. MORA DO ADQUIRENTE. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada na sistemática dos recursos repetitivos, é no sentido de que, "em contrato de compra e venda de*

Documento eletrônico VDA46097927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/03/2025 18:44:27
Código de Controle do Documento: 40f5380e-0e0b-4441-b02b-ed0ba25226e3

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" (Recursos Especiais n. 1.891.498/SP e 1.894.504/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/10/2022, D Je 19/12/2022).

2. É posicionamento das Turmas de Direito de Privado desta Corte que a propositura da demanda de rescisão contratual pelo adquirente do imóvel - manifestando desinteresse na preservação do vínculo obrigacional - configura a quebra antecipada do contrato e, por conseguinte, justifica o repasse dos encargos da rescisão aos consumidores. Precedentes. 2.1. Na petição inicial, o ora agravante manifestou desinteresse no prosseguimento da avença, atraindo para si o ônus da rescisão contratual. No entanto, a Corte de apelação contrariou tal entendimento ao ratificar a sentença e, por conseguinte, aplicar a regra prevista no art. 53 do CDC, condenando a parte agravada ao reembolso de 75% (setenta e cinco cento) dos valores pagos pelo comprador, excluindo apenas a comissão de corretagem da base de cálculo do ressarcimento mencionado. Portanto, era de rigor reformar o aresto impugnado, a fim de determinar a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 no procedimento de rescisão contratual, com os encargos daí decorrentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento"

(AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.099.704/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, D Je de 22/8/2024).

Logo, por não ter respaldo na jurisprudência desta Corte, o acórdão recorrido merece reforma.

Ante o exposto, conheço do recurso para dar-lhe provimento e julgar improcedentes os pedidos da inicial, fixando os honorários em 10% do valor atualizado da causa, em favor da recorrente.

É o voto.

Documento eletrônico VDA46097927 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/03/2025 18:44:27
Código de Controle do Documento: 40f5380e-0e0b-4441-b02b-ed0ba25226e3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.174.944 / SP

Número Registro: 2024/0379343-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10464065120218260576

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	API SPE 56 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
RECORRIDO	:	GILZA SORIANO LOPES
ADVOGADO	:	RENAN AUGUSTO ZERUNIAN PRETTI - SP390768

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2025

Documento eletrônico VDA46547662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/04/2025 00:42:51
Código de Controle do Documento: 9055fce2-922c-47c7-a952-b1db6856147c