



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2178844 - SP (2024/0400692-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ANA CASSIA ARAUJO DA SILVA
ADVOGADOS : SILVIO BARBOSA FERRARI - SP373138
RICARDO RODRIGUES PRIMO - SP487178
RECORRIDO : CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA
RECORRIDO : R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DE
VOTUPORANGA SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. DESINTERESSE. MORA. ADQUIRENTE. CARACTERIZAÇÃO.

1. O entendimento do tribunal de origem está de harmonia com a jurisprudência desta Corte de que, na hipótese de inadimplemento do devedor, é obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária.

2. O pedido de resilição 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.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2178844 - SP (2024/0400692-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ANA CASSIA ARAUJO DA SILVA
ADVOGADOS : SILVIO BARBOSA FERRARI - SP373138
RICARDO RODRIGUES PRIMO - SP487178
RECORRIDO : CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA
RECORRIDO : R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMETOS IMOBILIARIOS DE
VOTUPORANGA SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. LEI Nº 9.514/1997. INCIDÊNCIA. DESINTERESSE. MORA. ADQUIRENTE. CARACTERIZAÇÃO.

1. O entendimento do tribunal de origem está de harmonia com a jurisprudência desta Corte de que, na hipótese de inadimplemento do devedor, é obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 ao contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária.

2. O pedido de resilição 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.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ANA CASSIA ARÁUJO DA SILVA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, por meio do qual insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA ADQUIRENTE. TÍPICO CASO DE DESISTÊNCIA POR INSUPORTABILIDADE ECONÔMICA DA AVENÇA. HIPÓTESE, CONTUDO, DE CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NEGÓCIO QUE OBEDECE À DISCIPLINA PRÓPRIA. PREVALÊNCIA DO PROCEDIMENTO ESPECIAL ESTABELECIDO PELA LEI N.º 9.514/1997. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA AFASTADA, POIS RECONHECIDA A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DA AUTORA. PROCEDIMENTO BUSCADO QUE NÃO SE LHE RESULTARIA ÚTIL E NEM SE AFIGURA ADEQUADO AOS TERMOS DO CONTRATO. PROCESSO EXTINTO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, PREJUDICADO O EXAME DO MÉRITO DO RECURSO. " (e-STJ fl. 203).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 235/239).

No recurso especial (e-STJ fls. 214/227), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação do art. 26 da Lei nº 9.514/97, ao fundamento de que somente a inadimplência do devedor do contrato firmado com cláusula de alienação fiduciária é que autoriza a extinção do contrato pelo leilão do imóvel, o que não ocorreu na espécie, permitindo, assim, a aplicação da legislação consumerista e a resilição unilateral do pacto, com devolução das quantias pagas.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ fls. 243/259), e o recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

Em relação à possibilidade de resilição unilateral do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia, o tribunal de origem decidiu o seguinte:

"Logo de início, deve-se observar que o contrato firmado entre as partes contém pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia (fls. 31 e seguintes), não se tratando, portanto, de simples contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

Nessa perspectiva, havendo a cláusula fiduciária, dever-se-ia, a rigor, seguir o procedimento específico da Lei n. 9.514/97, não havendo que se cogitar da solução usualmente aplicada para a rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, visto que a regra geral, aqui, cede ante a disciplina específica trazida pela regra especial.

[...]

Destarte, em resumo, absolutamente descabido o pedido de rescisão do contrato de compra e venda com a consequente restituição de quantias pagas já que, na hipótese, o desfazimento da avença subordina-se, forçosamente, ao procedimento especial previsto na Lei 9.514/1997." (e-STJ, fls. 205/209)

Esse posicionamento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 no caso de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, não incidindo as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. INCIDÊNCIA DO CDC.

1. No julgamento do REsp 1891498/SP e do REsp 1894504/SP, submetidos ao rito dos recursos especiais repetitivos, a Segunda Seção, 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. "Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor" (REsp n. 1.982.631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022).

3. Na hipótese dos autos, partindo dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, constata-se que não houve o referido registro no Cartório de Registro de Imóveis, motivo pelo qual a rescisão do contrato por vontade do consumidor deve ser regulada pelas normas do CDC, afastando-se o regime especial da Lei 9.514/97.

4. Agravo interno não provido"

(AgInt no REsp n. 2.020.649/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 15/3/2023.)"

Importa, ainda, ressaltar que o arrependimento ou a desistência do contratante não afastam a aplicação das disposições da Lei nº 9.514/1997, pois, conforme jurisprudência desta Corte, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, o pedido de rescisão unilateral do contrato caracteriza a quebra do contrato, daí decorrendo a possibilidade de aplicação dos disposto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

A propósito:

"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 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, DJe 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, DJe de 22/8/2024.)

"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 Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 18/8/2022).

2. Para esta Corte Superior, 'a interposição de recursos cabíveis não acarreta a imposição da multa por litigância de má-fé à parte adversa, ainda que com argumentos reiteradamente refutados ou sem alegação de fundamento novo' (EDcl no AgInt no AREsp 1.704.723/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/06/2021, DJe 22/06/2021).

3. *Agravo interno desprovido.*"

(AgInt no REsp 2.087.914/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)"

Assim, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial não comporta provimento.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Ê o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.178.844 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0400692-5

Número de Origem:

10091425620238260664

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANA CASSIA ARAUJO DA SILVA

ADVOGADOS : SILVIO BARBOSA FERRARI - SP373138

RICARDO RODRIGUES PRIMO - SP487178

RECORRIDO : CONSORCIO RESIDENCIAL FIGUEIRA

RECORRIDO : R. M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DE
VOTUPORANGA SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, decidiu negar 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, 07 de abril de 2025