

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.858.635 - SP (2020/0013286-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO  
RECORRENTE [REDACTED]  
ADVOGADO : LUCIANA DAMIÃO ISSA - SP400975  
RECORRIDO [REDACTED]  
ADVOGADO : FELIPE AUGUSTO TADINI MARTINS - SP331333  
INTERES. [REDACTED]

## EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANIFESTADA NA VIGÊNCIA DO NCP. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO) COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. PRECEDENTES. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO DA APELAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

## DECISÃO

[REDACTED]  
ajuizou ação de

rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos contra [REDACTED]

e [REDACTED]

(BANCO), alegando não mais ter condições de manter o pagamento das prestações, que se tornaram excessivamente onerosa.

Em primeira instância o pedido foi julgado improcedente (e-STJ, fls. 141/148).

O Tribunal bandeirante deu parcial provimento ao apelo de [REDACTED]

nos termos do acórdão a seguir ementado:

*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE*

MR 08

REsp 1858635

C54254215541661423023@

C584:01551416032164704@

2020/0013286-0

Documento

Página 1 de 5

# Superior Tribunal de Justiça

*VALORES Alienação Fiduciária de Imóvel Desistência É relação de consumo o negócio jurídico que envolve a realização de empreendimento com a negociação de unidades imobiliárias, cabendo a rescisão unilateral do contrato independentemente de estar regido pela Lei n. 9.514/1997, desde que anteriormente a consolidação da propriedade resolúvel do imóvel em nome do credor fiduciário, pois após se observará o procedimento do art. 27 da referida Lei, e quando muito o devedor terá direito, após venda do imóvel no leilão, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º - Restituição de 85% dos valores pagos pelo preço Comissão de corretagem e Taxa SATI Prescrição trienal Ocorrência Legitimidade passiva "ad causam" do banco cessionário dos créditos da construtora, para restituição desde a cessão - Recurso provido em parte (e-STJ, fl. 187).*

No recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, o BANCO alegou, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. Nº 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Sustentou, em suma, (1) necessidade de aplicação da lei especial, diante da existência de alienação fiduciária; (2) não foi demonstrado qualquer ato ilícito por parte da INCORPORADORA; e, (3) a inexistência de vícios no negócio jurídico entabulado entre as partes.

Após apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, 283/291).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso comporta provimento.

De plano, vale pontuar que os presentes embargos de declaração foram opostos a decisão publicada na vigência do NCPD, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

*Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

## **Da rescisão do contrato de compra e venda de terreno por desinteresse do adquirente**

A INCORPORADORA alegou que, no caso de rescisão de contrato de

MR 08

REsp 1858635

C54254215541661423023@

C584:01551416032164704@

2020/0013286-0

Documento

Página 2 de 5

# Superior Tribunal de Justiça

promessa de compra e venda de imóvel adjeto à alienação fiduciária, diante do conflito aparente entre os arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 e as disposições do CDC, deveria prevalecer a norma específica de regência da alienação fiduciária de imóveis.

Razão assiste à insurgência.

O Tribunal *a quo*, ao reformar parcialmente a sentença a fim de reconhecer o direito do adquirente do terreno à rescisão contratual, o fez ante as seguintes razões:

***É relação de consumo o negócio jurídico que envolve a realização de empreendimento com a negociação de unidades imobiliárias, e por não ter provado a autora qualquer abusividade no contrato e nos valores cobrados, acolhe-se a pretensão como desistência da compradora, cabendo a resilição unilateral do contrato independentemente de estar regido pela Lei n. 9.514/1997, desde que anteriormente a consolidação da propriedade resolúvel do imóvel em nome do credor fiduciário, pois após se observará o procedimento do art. 27 da referida Lei, e quando muito o devedor terá direito, após venda do imóvel no leilão, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, sendo inequívoco o interesse de agir, diante da insuficiência de recursos para a continuidade ao contrato.***

[...].

*No caso, é adequado o percentual de retenção de 15% do total das quantias pagas, uma vez que a porcentagem deve ser proporcionalmente inversa ao montante dos valores pagos, sobre os quais incidirão, de maneira a atenuar os prejuízos da vendedora, sendo que o apelante, do preço total de R\$ 66.910,68, pagou R\$ 26.578,88, o que equivale a aproximadamente 40% (e-STJ, fls. 189/191, sem destaque no original).*

Como se vê das razões acima, o TJSP, ao reformar parcialmente a sentença a fim de, aplicando as normas do Código consumerista, reconhecer o direito do adquirente do terreno à rescisão contratual com a restituição de 85% dos valores pagos, dissentiu do entendimento firmado nesta Corte Superior, que se orienta no sentido de que **a inadimplência do devedor, a consolidação da propriedade e a alienação do bem são regidas pela legislação especial** (Lei nº 9.514/97), nos termos das seguintes ementas:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECONHECIMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.**

MR 08

REsp 1858635

C54254215541661423023@

C584:01551416032164704@

2020/0013286-0

Documento

Página 3 de 5

# Superior Tribunal de Justiça

*SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AÇÃO POSSESSÓRIA DECORRENTE DE RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. PRECEDENTES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N.*

*9.514/1997. INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AGRAVO DESPROVIDO.*

*[...].*

*4. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.*

*5. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no REsp 1750435/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 19/11/2018, DJe 22/11/2018).*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSOS SIMULTÂNEOS. NÃO CONHECIMENTO DO POSTERIOR.*

*PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N.*

*9.514/1997. DECISÃO MANTIDA.*

*[...].*

*3. A Lei n. 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial.*

*4. Agravo regimental improvido e embargos de declaração não conhecidos.*

*(AgRg no AgRg no REsp 1172146/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 18/6/2015, DJe 26/6/2015)*

Assim, estando o acórdão recorrido em desacordo com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, o *relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para, ao

MR 08

REsp 1858635

C54254215541661423023@

C584:01551416032164704@

2020/0013286-0

Documento

Página 4 de 5

# Superior Tribunal de Justiça

assentar a aplicação da Lei Nº 9.514/97 ao presente caso, determinar que a eventual devolução de valores pretendida pela parte recorrida seja realizada nos estritos limites das disposições do citado diploma legal.

Deixo de majorar os honorários advocatícios (art. 85, §§ 2º e 11 do NCPC) por ser inaplicável ao caso dos autos.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília/DF, 03 de fevereiro de 2020.

**MINISTRO MOURA RIBEIRO**

Relator

MR 08

REsp 1858635

C54254215541661423023@

C584:01551416032164704@

2020/0013286-0

Documento

Página 5 de 5