



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2157483 - SP (2024/0256847-0)**

**RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DA COMISSÃO GESTORA DE PRECEDENTES**

**RECORRENTE : BANCO \_\_\_\_\_ S/A**

**ADVOGADOS : ABRAHÃO ISSA NETO - SP083286**  
**LUCIANA DAMIÃO ISSA - SP400975**  
**BEATRIZ DURÃO SIMÕES - SP471953**  
**DANIEL BRANCO BRILLINGER - SP296405**

**RECORRENTE : \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIARIOS LTDA - SPE**

**ADVOGADOS : JOFFRE PETEAN NETO - SP274088 FLÁVIO**  
**GOMES BALLERINI - SP246008**  
**JAQUELINE FABREGA ORTEIRO - SP213711**

**RECORRIDO : \_\_\_\_\_**

**RECORRIDO : \_\_\_\_\_**

**ADVOGADO : TIAGO GUEDES - SP361370**

### DECISÃO

O recurso especial busca **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.**

Com fundamento no art. 46-A do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (RISTJ) e na delegação prevista na Portaria STJ/GP 59, de 5 de fevereiro de 2024, imprimi a adoção do rito preconizado pelos arts. 256 ao 256-D do RISTJ aos **REsps n. 2.154.187/SP, 2.155.886/SP e 2.157.483/SP.**

Em seguida, determinei a abertura de vista dos autos ao Ministério Público Federal e a intimação das partes para que se manifestassem sobre a possível afetação desse recurso ao rito dos repetitivos.

A Procuradoria-Geral da República se pronuncia pela afetação do recurso como representativo da controvérsia, em parecer contendo a seguinte ementa (fl. 870):

**EMENTA:** PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. RESCISÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA SEM MORA. DEVOLUÇÃO DE VALORES. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA.

ADMISSIBILIDADE. **1** – O recurso preenche os requisitos extrínsecos de admissibilidade: representação regular, tempestividade e preparo recolhido. **2** – Quanto aos requisitos intrínsecos, constata-se o cabimento do recurso, a legitimidade para recorrer, o interesse recursal e a inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer. **3** – No tocante ao artigo 1.036, §6º, do NCPC, que cuida de pressuposto específico para afetação de um recurso como representativo da controvérsia, observa-se que a recorrente, nas razões recursais, teceu argumentos que abrangem a tese delimitada pelo Tribunal de origem. **4** – Considerando-se que a questão controvertida não pode ser considerada nova e apresenta alto nível de multiplicidade, tem-se que a afetação destes autos ao regime dos recursos especiais repetitivos atende aos princípios legais da economia, do devido processo legal, e da segurança jurídica. **5** – Parecer pela **admissibilidade** do presente recurso especial como representativo da controvérsia.

A parte recorrente, o **Banco \_\_\_\_\_ S.A.**, também se posiciona favoravelmente à afetação, pois (fl. 879, destaquei):

**"como muito bem pontuado pela r. decisão de fls. 864/866, a matéria tem correlação com a tese delimitada no Tema 1095/STJ, pelo que deve ser admitido o presente Recurso Especial como representativo da controvérsia, para que seja definido pela Corte Superior de Justiça a aplicação da Lei 9.514/97 nos casos de desistência imotivada do adquirente, ainda que não constituído em mora.**

Já a parte recorrente, a **\_\_\_\_\_ Empreendimentos Imobiliários LTDA. - SPE**, e as partes recorridas não apresentaram argumentos nessa etapa processual (fls. 881-883).

Registro que a matéria tem correlação com a tese delimitada no **Tema n. 1095 do Superior Tribunal de Justiça** (destaquei):

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, o que, conseqüentemente, afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Contudo, observo que no presente recurso há discussão a respeito da incidência da Lei n. 9.514/97 às resoluções de contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária, **sem que a parte adquirente tenha sido notificada em mora**, o que, aparentemente, foge do objeto do mencionado tema.

Desse modo, sem prejuízo de entendimento diverso pelo relator, entendo que é o caso de submissão do recurso à sistemática dos repetitivos.

Quanto ao aspecto acumulativo da controvérsia, em pesquisa de jurisprudência realizada no portal do STJ, se verifica haver, até o momento, **32 acórdãos e 1.290 decisões monocráticas** proferidos, com temática similar, pelos Ministros da Primeira e da Segunda Turmas.

Note-se, ainda, que, tanto a Terceira como a Quarta Turmas desta Corte já se posicionaram no sentido de que o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por desinteresse do adquirente, mesmo sem a constituição em mora, se submete à sistemática prevista na Lei n. 9.514/1997. Confira-se (destaquei):

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. INADIMPLENTO 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 n. 2.106.448/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024.)

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 Andrighi, 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 n. 2.087.914/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023.)

Portanto, a indicação deste processo como representativo da controvérsia, com a proposta de ampliação, de revisão ou de reafirmação do entendimento firmado no Tema n. 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, conferirá maior racionalidade aos julgamentos e, em consequência, estabilidade, coerência e integridade à jurisprudência, conforme idealizado pelos artigos 926 e 927, ambos do Código de Processo Civil.

Além disso, a providência está consentânea com a finalidade do recurso repetitivo, que é o de servir como instrumento processual, à disposição do Superior Tribunal de Justiça, capaz de pacificar, em âmbito nacional, questões de direito que se repetem em múltiplos processos com a formação de precedente qualificado (RISTJ, art. 121-A).

Simultaneamente, reflete sua eficácia nos processos eventualmente suspensos e baliza as atividades futuras da sociedade, das partes processuais, dos advogados e dos magistrados.

Possibilita, também, o desestímulo ao prolongamento indevido de ações judiciais, haja vista ser fato notório que a ausência de critérios objetivos aptos a identificar o posicionamento dos tribunais, com relação a determinado tema, incita a litigiosidade processual.

À vista do exposto, com o intuito de ampliar, de revisar ou de reafirmar o Tema n. 1.095 do Superior Tribunal de Justiça, e com fundamento no art. 256-D do RISTJ c/c art. 2º da Portaria STJ/GP 59, de 5 de fevereiro de 2024, **distribua-se o presente processo por prevenção ao REsp n. 1.891.498/SP (2020/0215694-6).**

Publique-se.

Brasília, 11 de dezembro de 2024.

ROGERIO SCHIETTI CRUZ

Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas