



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2169766 - SP (2024/0344854-0)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : BANCO S/A  
**ADVOGADOS** : ABRAHÃO ISSA NETO - SP083286  
DANIEL BRANCO BRILLINGER - SP296405  
**RECORRENTE** : \_\_\_\_\_EMPREENDEMENTOS E PARTICIPACOES  
**RECORRENTE** : \_\_\_\_\_EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE  
LTDA  
**ADVOGADO** : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213  
**RECORRIDO** : BANCO S/A  
**ADVOGADOS** : ABRAHÃO ISSA NETO - SP083286  
DANIEL BRANCO BRILLINGER - SP296405  
**RECORRIDO** : \_\_\_\_\_EMPREENDEMENTOS E PARTICIPACOES -  
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**RECORRIDO** : \_\_\_\_\_EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE  
LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
**ADVOGADO** : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213  
**RECORRIDO** : MARIA LOURDES DE ALMEIDA  
**RECORRIDO** : OSMAR VIEGA DA COSTA  
**ADVOGADO** : JANAINA DO NASCIMENTO DOS SANTOS - SP420948

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIFICULDADE FINANCEIRA DO COMPRADOR. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. OBSERVÂNCIA DA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. RECURSO ESPECIAL DE \_\_\_\_\_ **S.A. EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES** e \_\_\_\_\_ **EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**. PROVIDO.

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por \_\_\_\_\_ S.A. EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES e \_\_\_\_\_ EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., fundamentado no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 411):

RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL - BEM IMÓVEL - COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. Contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia. Pedido de rescisão do contrato com restituição de valores. Sentença que julgou a ação improcedente. Não conhecimento das alegações recursais concernentes ao reconhecimento de culpa da construtora requerida pelo atraso na entrega do imóvel, vez que tal matéria não constou na inicial, sendo indevida a inovação recursal. No mais, incontroverso que os autores adimpliram o contrato até o ajuizamento da ação, deixando de pagar as parcelas apenas após a tutela antecipada deferida em Juízo. Caso que não se submete ao Tema 1095, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, vez que o pedido de rescisão não foi feito pela credora fiduciária em razão de inadimplência da devedora fiduciante. Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/97, posto que não caracterizada inadimplência. Rescisão por culpa dos compradores. Retenção devida no percentual de 10% ( dez por cento ) sobre o valor pago à vendedora, a fim de compensá-la pelos gastos havidos. Improcedência na origem Sentença reformada. Recurso de apelação dos autores provido para julgar a ação procedente, realinhada a distribuição sucumbencial.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 432437 e 445-448).

Nas razões recursais, as recorrentes alegam violação aos arts. 4, 25, 26 e 27 da Lei 9.514/1997 e arts. 338 e 339 da Lei n. 13.105/2015, sustentando a impossibilidade da rescisão do contrato, uma vez que, diante do inadimplemento da parte autora, o imóvel deveria ser levado a leilão; e ilegitimidade passiva.

Defendem que (e-STJ, fl. 458) "o contrato assinado pela parte Autora em anuência ao negócio, prevê de forma clara e expressa a legalidade das cláusulas do contrato de alienação fiduciária e a possibilidade devido ao inadimplemento da parte Autora de ser levado o imóvel a leilão, mas jamais poderia ser rescindido o negócio jurídico em desrespeito a contrato e a lei especial, específica e soberana no presente caso (Lei 9.514/97)".

Asseveram que o contrato referente ao imóvel trata de alienação fiduciária e os direitos creditórios relativos a este contrato foram cedidos ao Banco Ribeirão Preto.

Contrarrazões às fls. 559-563 e 565-574(e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

O Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, reformou a sentença que julgou improcedente o pedido dos autores, afastando a aplicação da Lei n. 9.514/1997, ao fundamento de que não ocorreu a inadimplência do comprador. Asseverou que, para que haja a consolidação da propriedade em poder da fiduciária, é necessário o inadimplemento do devedor e sua constituição em mora.

Veja-se (e-STJ fls. 415-418):

Quanto ao mérito, se trata de ação de rescisão contratual (de compra e venda de bem imóvel), com pedido de restituição de valores pagos, contrato travado com financiamento e pacto de alienação fiduciária firmado em 16 de novembro de 2014, com valor de transação ajustado em R\$ 175.106,34 ( cento e setenta e cinco mil, cento e seis reais e trinta e quatro centavos ), cuja quitação dar-se-ia de forma parcelada, além de entrada previamente estipulada.

De início, observa-se que os autores (ora recorrentes) efetuaram o pagamento do financiamento sem nenhum atraso por 06 (seis) anos, até o ajuizamento da ação, ocasião em que foi deferida tutela de urgência pelo Juízo, no dia 06 de novembro de 2020, para abstenção de cobranças de parcelas do financiamento ( folhas 59 ).

Entretanto, o Banco \_\_\_\_\_ Sociedade Anônima, consolidou em seu nome a propriedade do imóvel em questão, conforme Averbação 05 da matrícula nº 216.813 ( folhas 293/295 ), de acordo com o disposto no artigo 23 da Lei n 9.514/97, em razão da inadimplência dos autores a partir de 06 de novembro de 2020.

Afirmam que a decisão que deferiu a tutela antecipada para os requerentes não surtiu qualquer efeito para o Banco, já que este foi citado no feito apenas em 16 de maio de 2022 ( folhas 235 ), e os devedores foram devidamente constituídos em mora junto ao Oficial Registro de Imóveis competente ( folhas 100/106 e 296 ) tendo sido consolidada a propriedade anteriormente à citação, em 27 de dezembro de 2021 ( folhas 295 ).

Todavia, a alegação do Banco requerido não prospera, posto que os requerentes não são inadimplentes, isto porque quitaram os valores de forma regular até que a respeitável decisão que recebeu o processo lhes concedeu a tutela antecipada para suspensão do pagamento é válida, e não eivada de qualquer ilegalidade, estando os autores respaldados pelo título judicial que deferiu a abstenção de cobranças.

Insta salientar que, para que haja a consolidação da propriedade em poder da fiduciária, pressuposto legal que ocorra o inadimplemento do comprador. E, a consequente solução é a realização de leilão extrajudicial, nos termos do art. 26 e 27, caput, da Lei n 9.514/97.

Entretanto, não é esta a presente hipótese. Conforme se observa, os autores, compradores adimplentes, ajuizaram a ação porque não possuíam mais condições financeiras de arcar com o cumprimento da obrigação assumida, sendo-lhes deferida a tutela judicial para suspensão dos pagamentos.

Nota-se que houve o adimplemento dos requerentes, ora apelantes, e mesmo que o negócio seja garantido por pacto de alienação fiduciária, não é possível afastar a possibilidade de distrato, e tampouco há falar em perda da propriedade em nome do fiduciário.

É fato que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema nº 1.095, sob a égide dos recursos repetitivos, pelo venerando acórdão de relatoria do Excelentíssimo Ministro MARCO BUZZI, publicado em 18 de dezembro de 2022 ( com trânsito em julgado em 04 de dezembro de 2023 ) firmou tese nestes termos:

“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.1” ( destaquei ).

Da fundamentação do venerando julgado se extrai que: “(...) não há como prevalecer o ditame especial da Lei nº 9.514/97 quando inexistir inadimplemento do devedor ou embora existente, não tenha o adquirente sido constituído em mora nos exatos termos do procedimento especial estabelecido nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Isso porque, o regramento especial estabelece, como requisitos mínimos para a sua deflagração, dívida "vencida e não paga, no todo ou em parte" E constituição em mora do fiduciante. Na falta de qualquer desses requisitos, não se afigura aplicável o procedimento especial de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária pelo ditame da Lei nº 9.514/97.” (destaquei).

No entanto, no caso em apreço, os autores promoveram o pagamento das parcelas pactuadas até outubro de 2020, interpondo a presente demanda em novembro de 2020, com a suspensão dos pagamentos a partir de então, por conta da tutela deferida nestes autos, não havendo divergência entre os requerentes e os requeridos de que os pagamentos deixaram de ser efetuados em novembro de 2020. Tem-se assim que foi dos autores a iniciativa de rescindir o contrato, e não da credora fiduciária.

Por conseguinte, a específica hipótese dos autos não se amolda a tese fixada pela Corte Superior, vez que o pedido de rescisão do contrato partiu dos compradores fiduciantes, não tendo havido pedido de resolução pela vendedora fiduciária com fundamento no inadimplemento contratual.

Destarte, considerando que a ação não foi proposta por compradores inadimplentes, deve-se reconhecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sendo inaplicável ao caso o artigo 26 da Lei n 9.514/97, posto que não comprovada a inadimplência.

E consoante o disposto no artigo 53 da lei consumerista: “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 ”.

Consequentemente, diante do dispositivo legal supra, evidente a sua incidência para a solução da lide.

Contudo, a jurisprudência de ambas as Turmas que compõem a Seção de Direito Privado desta Corte Superior pacificaram o entendimento de que, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida observará a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, por se tratar de legislação específica.

Salienta-se, ainda, que, sendo o contrato firmado com cláusula de alienação fiduciária em garantia, na qual se busca a pretensão de desfazimento do negócio, com restituição parcial dos valores pagos, na espécie, seria irrelevante a existência, ou não, de inadimplemento do devedor fiduciante no momento em que requereu a rescisão do contrato.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIFICULDADE FINANCEIRA DO COMPRADOR. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97. NÃO INCIDÊNCIA DO ART. 53 DO CDC.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com nulidade de cláusulas contratuais e restituição das parcelas pagas em razão de dificuldade financeira do comprador de imóvel objeto de contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia.
2. 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 9.514/97, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do CDC. Precedentes.
3. Agravo interno no recurso especial não provido.  
(AgInt no REsp 1.863.255/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/8/2020, DJe 14/8/2020)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. 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 Nº 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. PRECEDENTES. INTEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MATÉRIA NÃO ALEGADA NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os 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.
2. "A Lei nº 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". (AgInt no REsp 1.822.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/11/2019, DJe 20/11/2019).
3. É vedado à parte recorrente, em sede de embargos de declaração e agravo interno, suscitar matéria que não foi arguida anteriormente, em virtude da ocorrência da preclusão consumativa.
4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
5. Agravo interno não provido.  
(AgInt no REsp 1.848.426/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/3/2020, DJe 25/3/2020)

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 adjeto 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. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 3/9/2020)

Na espécie, nota-se que não foi imputada às alienantes fiduciárias nenhuma circunstância que demonstrasse sua culpa pelo desfazimento do contrato, o que caracteriza o inadimplemento antecipado por parte dos devedores fiduciários, devendo ser observadas disposições constantes dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Desse modo, o pleito autoral deve ser julgado improcedente, com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e a posterior realização do leilão. A devolução dos valores pagos pelo devedor fiduciante observará as disposições previstas nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, salvo se frustrada a venda do imóvel, hipótese na qual inexistirá obrigação de restituir valores.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial de \_\_\_\_\_ S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com o fim de reestabelecer a sentença que julgou improcedentes os pedidos da exordial.

Fica prejudicada a análise das demais questões trazidas no recurso especial.

Fiquem as partes notificadas de que a insistência injustificada no

prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 18 de novembro de 2024.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator