

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.831.147 - SP (2019/0236381-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : LIVING CONSTRUTORA LTDA
RECORRENTE : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : ANA TEREZA BASILIO - RJ074802
RAPHAEL CESENA GUTIERREZ - SP311419
BRUNO DI MARINO E OUTRO(S) - SP291596
TÂNIA AGUIDA DE OLIVEIRA - SP360777
RECORRIDO : ANDRE FERNANDEZ MOREL
RECORRIDO : ILMARA CHAVES NOGUEIRA
ADVOGADO : SHEILA PEREIRA MORALLES MELLO E OUTRO(S) - SP308541

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. 1. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 2. SUBSUNÇÃO À LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES. 3. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/2015. DESCABIMENTO. 4. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Living Construtora Ltda. e outra, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 377):

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Resolução contratual por inexecução culposa do promitente comprador. Parcial procedência da ação principal para condenar a vendedora à devolução de 85% dos valores pagos. Improcedência da reconvenção buscando a condenação dos compradores pelo saldo negativo do leilão extrajudicial realizado. Insurgência das rés. Alegada inaplicabilidade do CDC e incidência de legislação específica (Lei de Incorporação Imobiliária nº 4.591/64). Descabimento. Inexiste no contrato informação de se tratar de construção a preço de custo. Ademais, as peculiaridades da causa demandam desfecho diverso do cânone legal, sob pena de malfeição ao princípio de vedação ao locupletamento ilícito. Conflito aparente de normas. Dignidade da pessoa humana e proteção ao consumidor x regime protetivo do serviço. Antinomia de direitos fundamentais que deve ser solvida mediante juízo de

Superior Tribunal de Justiça

ponderação, o qual leva à conclusão de se sobressair a proteção ao indivíduo. Precedentes do A. STJ. Vulnerabilidade material e processual do comprador que impescinde da aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade de cláusula contratual abusiva que prevê a possibilidade de perda total ou substancial dos valores pagos. Preceptivo do artigo 51 do CDC. Necessidade de impor a mesma solução dada às contratações de outra espécie. Recuperação do imóvel que permite nova comercialização, neutralizando prejuízos. Restituição de parte dos valores pagos devida. RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa.

Nas razões do apelo especial, as recorrentes alegam, além da existência de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 63, §§ 1º, 2º e 4º, da Lei n. 4.591/1964; 1º, VII, da Lei n. 4.864/1965; 489, § 1º, IV, 1.022, II, e 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015, sob as seguintes assertivas:

(i) existência de omissão no aresto relevante ao julgamento da lide, notadamente quanto à descaracterização da aplicação da Lei n. 4.591/1964, especialmente no tocante à devolução de valores de modo diverso do previsto na legislação aplicável ao caso, vício caracterizador de negativa de prestação jurisdicional;

(ii) a despeito de não ser declarada a invalidade do leilão extrajudicial, ao impor a restituição de 85% (oitenta e cinco por cento) dos valores pagos pela aquisição da unidade imobiliária, o julgado acabou por anular todo o procedimento, porquanto não observado o previsto na legislação especial e no contrato, inclusive quanto à eventual restituição dos valores pagos aos promitentes compradores; e

(iii) inaplicabilidade da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, tendo em conta que os embargos de declaração foram opostos a fim de integrar o julgado e prequestionar a matéria em discussão, sem caráter manifestamente protelatório.

Contrarrazões às fls. 473-481 (e-STJ).

O apelo extremo foi admitido na origem (fls. 482-484, e-STJ), ascendendo os autos a esta Corte de Justiça.

Brevemente relatado, decido.

Superior Tribunal de Justiça

Com efeito, a apontada afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou caracterizada, uma vez que a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Outrossim, registra-se que, apesar de rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 02/02/2017).

Na espécie, o Tribunal de origem concluiu por julgar improcedente a reconvenção e determinou a devolução do valor pago, mediante retenção de percentual para a vendedora fazer frente aos gastos despendidos, sob os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 379-381):

Ora, a aplicação de legislação específica, com alienação extrajudicial para o caso de mora do comprador e consequente devolução do saldo, se houver, consoante dispõe o Artigo 63 da Lei de Incorporações Imobiliárias nº 4.591/64 1 , em se tratando de relação tipicamente consumerista, comporta sim solução pautada nas regras de ordem pública - inafastáveis, portanto -, advindas da disciplina legal gizada pelo Código de Defesa do Consumidor.

Tais relações, na verdade, regem-se preferencialmente pelo microssistema protetivo instituído pela Lei Federal nº 8.078/90, por dois motivos preponderantes, quais sejam:

a (i) acentuada vulnerabilidade material a que o consumidor foi submetido, ao anuir a um contrato de adesão que prevê maleficamente que a falta de pagamento importa na rescisão do contrato com leilão público do bem, somente se restituindo ao comprador qualquer valor desde que haja remanescente, depois de deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, honorários de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória (Artigo 63, § 4 da Lei 4.591/64);

a (ii) evidente hipossuficiência processual vislumbrada tanto na menor

Superior Tribunal de Justiça

condição técnica, prática ou até mesmo econômica (não necessariamente) ou jurídica de uma das partes de realizar determinada prova imprescindível para o esclarecimento da questão, quanto na recusa de análise da situação pela esmagadora jurisprudência quando o contrato é pautado em legislação específica que prevê alienação extrajudicial, sob o único argumento de ser resolvido por procedimentos extrajudiciais, os quais “fogem da alçada do judiciário”.

Não é por demais lembrar que o Artigo 53 do mesmo diploma consumerista determina a nulidade das cláusulas que estabeleçam a possibilidade de perda total das prestações pagas em benefício do credor, *in litteris*:

Art. 53. 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 resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Trata-se, como dito, de norma de ordem pública que, além de evitar o dano ao consumidor, protegendo-o contra disposições contratuais pautadas na má-fé e abusividade, ainda acaba por evitar o enriquecimento ilícito do fornecedor.

Quanto ao tema, esta Corte Superior firmou entendimento no sentido de que, havendo inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, devem incidir as normas dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no Estatuto consumerista.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
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.
3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1822750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR QUE NEGOU PROVIMENTO AO ARESP. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE NÃO VIOLADO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. LEI 9.514/1997. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. O relator está autorizado a decidir singularmente recurso (artigo 932, do Código de Processo Civil de 2015, antigo 557). Ademais, eventual nulidade da decisão singular fica superada com a apreciação do tema pelo órgão colegiado competente, em sede de agravo interno.

3. "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" (AgInt no REsp 1750435/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1427901/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 19/11/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDANTE.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Na hipótese, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios constantes dos autos, concluiu que o contrato firmado pelas partes não se tratou de mero compromisso de compra e venda, contendo também pacto de alienação fiduciária, em que as próprias vendedoras são as credoras fiduciárias. Alterar tal conclusão demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação das cláusulas contratuais, inviável em recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Quanto ao dissídio jurisprudencial, a agravante não comprovou as

Superior Tribunal de Justiça

semelhanças fáticas e o tratamento jurídico diferenciado entre os casos confrontados, não obedecendo às normas contidas nos artigos 1.029, §1º do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1791893/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 01/07/2019)

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 n. 1.172.146/SP, Relator o Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/6/2015, DJe 26/6/2015)

Desse modo, verifica-se que a conclusão firmada pelo Tribunal estadual, no ponto, não reflete o posicionamento desta Corte ao aplicar a legislação consumerista.

No tocante à penalidade aplicada, observa-se que, "na hipótese em que os embargos de declaração objetivam prequestionar a tese para a interposição do recurso especial, deve ser afastada a multa do art. 1.026 do CPC/2015, com base na aplicação da Súmula nº 98/STJ" (REsp 1.793.840/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, terceira turma, julgado em 05/11/2019, DJe 08/11/2019)

Na espécie, o Tribunal de Justiça, ao aplicar a penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015, expressamente consignou que, "mesmo em se tratando de hipótese de prequestionamento para interposição de recursos aos Tribunais Superiores, na qual os embargos de declaração não são protelatórios, nos termos da Súmula nº 98 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, consigna-se que o julgador não é obrigado a rebater cada um dos argumentos ventilados no recurso, bastando que, pela motivação apresentada, seja possível aferir as razões pelas quais acolheu ou rejeitou as pretensões da parte" (e-STJ,

Superior Tribunal de Justiça

fl. 467).

Assim sendo, deve ser afastada a multa do art. 1.026 do CPC/2015, com base na aplicação da Súmula n. 98/STJ: "Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório."

Diante do exposto, dou provimento parcial ao recurso especial para determinar que a eventual devolução de valores pretendidos pela parte recorrida seja realizada nos estritos limites da Lei n. 9.514/1997 e afastar a multa aplicada com fulcro no art. 1.026 do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília-DF, 23 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

