

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.839.576 - PE (2019/0283499-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : **LIGIA TAVARES DA SILVA**  
**ADVOGADOS** : **GILBERTO CALIXTO DA NÓBREGA JUNIOR - PE008559**  
 : **EDUARDO MORAES VILAVERDE LOPES - PE029733**  
**RECORRIDO** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADO** : **DANIELA LEMOS NEUESCHWANDER - PE019387**

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. 1. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA DO STF. 2. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADA. 3. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. 4. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO PARA, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

**DECISÃO**

Na origem, Ligia Tavares da Silva ajuizou ação ordinária de rescisão contratual cumulada com pedido de tutela antecipada contra Caixa Econômica Federal, objetivando a declaração de rescisão contratual de contrato de financiamento de imóvel, a fim de que a requerida devolva à autora o valor total das prestações pagas, abatendo desse valor um percentual pela fruição do imóvel.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos formulados, extinguindo o processo com resolução de mérito, e condenou a autora ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa, suspenso, contudo, em razão da concessão da justiça gratuita à demandante (e-STJ, fls. 154-159).

Interposto recurso de apelação pela autora, a Segunda Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região decidiu, por unanimidade, negar provimento ao apelo, em aresto assim ementado (e-STJ, fls. 233-234):

CIVIL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. SFH. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLÊNCIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CUMPRIMENTO DAS FORMALIDADES LEGAIS. REVISÃO CONTRATUAL.

DIFICULDADES FINANCEIRAS. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.

I. Trata-se de apelação em face de sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial, consistente na declaração de rescisão contratual de contrato de financiamento de imóvel, para ser a demandada condenada a devolver à autora o valor total das prestações pagas, abatendo desse valor um percentual pela fruição do imóvel. Condenação da autora em honorários de sucumbência, fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

II. Em suas razões de apelação, sustenta a parte recorrente que cumpriu integralmente com o pactuado, pagando rigorosamente em dia todas as prestações mediante débito. Alega que por conta de sérias dificuldades financeiras decorrentes de queda em seus negócios, atrasou o pagamento das parcelas até o mês de outubro de 2016. Acrescenta ter pago mais as parcelas nºs 47 a 50, respectivamente, com vencimentos em 23 de dezembro de 2016, 23 de janeiro de 2017, 23 de fevereiro de 2017 e 23 de março de 2017, restando em aberto as parcelas com vencimentos a partir de 23 de abril de 2017.

III. Defende não estar conseguindo suportar o pagamento das prestações mensais, além de ser inegável que a hipótese trata de alienação fiduciária de bem imóvel, regida pela Lei n. 9.514/97, a qual autoriza o leilão em até trinta dias do registro da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

IV. A Lei nº 9.514/97 prevê, em seu art. 26, que a consolidação da propriedade imobiliária em benefício do credor fiduciário dar-se-á quando comprovado o inadimplemento da dívida e após a constituição em mora do devedor fiduciante. Já a comprovação da mora realizar-se-á pela notificação pessoal do fiduciante, através do oficial de registro, ou pelo correio, por aviso de recebimento.

V. Há, ainda, a possibilidade de comprovar-se a mora através da publicação de edital pelo oficial de registro de imóveis, desde que haja certificação, pelo serventuário encarregado da diligência, de que o devedor fiduciante se encontra em lugar incerto e não sabido.

VI. No caso concreto, conforme reconhecido pelo juiz sentenciante, inexistiu qualquer vício no procedimento adotado pelo agente financeiro para retomada do imóvel. Ante a ausência de prova de ter havido mácula no procedimento, deve ser rejeitado o pedido da nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel.

VII. Não obstante o direito constitucional à moradia, não se pode simplesmente desconsiderar o procedimento adotado pelo agente financeiro para retomada do imóvel. Cabe ao mutuário inadimplente, que deu causa a perda do imóvel, celebrar um novo contrato para obtenção de uma nova moradia, visto restar consolidada a propriedade do imóvel desta ação, para a Caixa Econômica Federal.

VIII. Nos termos da sentença, "apenas no caso de o saldo devedor ser inferior ao valor obtido no arremate do leilão será devida ao mutuário a quantia obtida a maior, nos termos do §4.º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997 e isso não pode ser modificado judicialmente, sob pena de fazer desmoronar todo o sistema de financiamento imobiliário."

IX. De acordo com a documentação acostada com a inicial, depreende-se que atualmente o saldo devedor está em valor superior ao originário, diante do inadimplemento da autora (confira-se no ID n.º 4058311.4248207 que demonstra a dívida em R\$ 542.528,01, na data de 23/03/16).

X. No que pertine à alegação do apelante de que teria direito à devolução dos valores já pagos, nos termos do art. 53 do CDC, não deve prosperar tal assertiva. Com efeito, consoante os parágrafos 4º, 5º e 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, é possível restituição, mas, apenas do saldo positivo, caso haja, resultante da diferença entre a quantia de venda do imóvel e as despesas referentes ao mesmo - "impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel (...) até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse", que não é o caso dos autos. PROCESSO: 08004229520144058302, AC/PE, DESEMBARGADOR FEDERAL ÉLIO WANDERLEY DE SIQUEIRA FILHO (CONVOCADO), Primeira Turma, JULGAMENTO: 07/05/2015.

XI. A título de honorários recursais, majorados em 2% o percentual aplicado na sentença, nos termos do art. 85, §11, do CPC/15.

XII. Apelação improvida.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 271-273).

Em suas razões, a recorrente, com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, alega violação aos arts. 489, II, e 1.029, § 5º, do CPC/2015; 53 do CDC; 5º da LICC; e 5º, XXIII, 6º, 93, IX, e 170 da CF/1988, com base nos seguintes argumentos: **a)** pede a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial ou que seja suspenso o seu julgamento, em razão do reconhecimento da matéria como repercussão geral; **b)** omissão no acórdão recorrido acerca do pedido de tutela antecipada; **c)** defende a aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis, sendo assim, nos termos do seu art. 53, insurge-se contra a perda total das parcelas já pagas, sem que haja afronta à Lei n. 9.514/1997; **d)** a questão deve ser analisada à luz do art. 5º da LICC, a fim de dar solução menos gravosa ao devedor e sua família, com a decretação da resolução do contrato, devolvendo à CEF todos os prejuízos porventura suportados; e **e)** deve ser levada em consideração a função social da propriedade prevista no texto constitucional.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 304-311).

O processamento do apelo especial foi admitido na origem (e-STJ, fls.

313-316).

Brevemente relatado, decido.

De início, deixo de apreciar os pedidos de efeito suspensivo e de sobrestamento do recurso, tendo em vista já terem sido apreciados pela Vice-Presidência do TRF da 5ª Região, a qual, de forma fundamentada, indeferiu os pedidos – fls. 313-316 (e-STJ).

No tocante à ofensa aos arts. 5º, XXIII, 6º, 93, IX, e 170 da Constituição Federal, cabe salientar que a competência desta Corte restringe-se à interpretação e uniformização do direito infraconstitucional federal, não sendo cabível o exame de eventual ofensa a dispositivos e princípios constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Constituição Federal.

Ademais, consoante análise dos autos, a alegação de violação ao art. 489 do CPC/2015 não se sustenta, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

Imperativo destacar que, no julgamento dos embargos de declaração, expressamente enfrentou todas as questões suscitadas pela recorrente, notadamente esclarecendo que foram observados todos os procedimentos legais necessários para a purgação da mora, conforme se extrai do seguinte trecho (e-STJ, fl. 271):

Todas as formalidades do Decreto Lei nº. 9.514/97 foram tomadas, de modo que não há violação a nenhum de seus artigos, já que foram observados todos os procedimentos necessários à purgação da mora.

A Lei nº 9.514/97 prevê, em seu art. 26, que a consolidação da propriedade imobiliária em benefício do credor fiduciário dar-se-á quando comprovado o da dívida e após a constituição em inadimplemento mora do devedor fiduciante."

Registre-se, ainda, que a inadimplência dos mutuários ensejou a consolidação da propriedade em nome do agente fiduciário, resultando daí ser absolutamente legítima a realização do leilão público, nos termos do art. 27 da referida lei.

Desse modo, conquanto tenha sido contrária à pretensão da recorrente, não se pode negar ter havido, por parte do Tribunal, efetivo enfrentamento e resposta aos pontos controvertidos.

Outrossim, verifica-se que o acórdão recorrido foi devidamente fundamentado, não havendo se falar em violação ao art. 489, § 1º, do CPC/2015, até porque, conforme entendimento desta Corte, "se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada" (AgInt no REsp 1.584.831/CE, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/6/2016, DJe 21/6/2016).

No mais, o Tribunal de Justiça, ao julgar o recurso de apelação, asseverou o seguinte (e-STJ, fls. 232-233):

A Lei nº 9.514/97 prevê, em seu art. 26, que a consolidação da propriedade imobiliária em benefício do credor fiduciário dar-se-á quando comprovado o da dívida e após a constituição em inadimplemento mora do devedor fiduciante. Já a comprovação da mora realizar-se-á pela notificação pessoal do fiduciante, através do oficial de registro, ou pelo correio, por aviso de recebimento.

Há, ainda, a possibilidade de comprovar-se a mora através da publicação de edital pelo oficial de registro de imóveis, desde que haja certificação, pelo serventuário encarregado da diligência, de que o devedor fiduciante se encontra em lugar incerto e não sabido.

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. SFH. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESISTÊNCIA PELO MUTUÁRIO. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS À CONSTRUTORA E À CEF. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. PRECEDENTE DESTA TURMA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

1. Cinge-se a controvérsia à possibilidade do autor, após a desistência de contrato de financiamento habitacional, obter da CEF e da construtora a devolução dos valores pagos a título de entrada e encargos mensais.

2. Ao assinar o pacto de financiamento habitacional, a demandante tinha plena ciência das obrigações assumidas e das consequências do seu inadimplemento. Da leitura do instrumento contratual, observa-se não existir previsão da possibilidade de devolução dos valores pagos à construtora e ao

agente financeiro em caso de desistência, independentemente de o imóvel estar em fase de construção ou já edificado. Em sentido contrário, a cláusula décima terceira, "n", do aludido instrumento é clara ao estipular que o atraso de 30 (trinta) dias ou mais no pagamento de qualquer um dos encargos mensais conduz ao vencimento antecipado da dívida.

3. Por seu turno, nos termos da cláusula décima oitava e seguintes, não purgada a mora no prazo legal, a instituição financeira está autorizada a deflagrar o procedimento de execução judicial previsto na Lei 9.514/97, haja vista a garantia eleita pelos contratantes ter sido a alienação fiduciária do imóvel.

4. Ademais, deve ser preservado o Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei 4.380/64 com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo que a contratação e o distrato de um pacto de prazo tão dilatado (312 meses) não podem ser vistos com banalidade.

5. Com efeito, à míngua de descumprimento contratual por parte das empresas demandadas, a desistência pelo mutuário que não se planejou financeiramente a contento para assumir obrigações de longo prazo não é motivo suficiente para o distrato e a devolução dos valores desembolsados com o financiamento.

Precedente desta Turma: Processo nº 08045516320164058500, AC/SE, Rel. Des. Federal EDÍLSON NOBRE, Julg.: 01/03/2018 6. Apelação improvida. (PROCESSO: 08002253820174058302, AC/PE, DESEMBARGADOR FEDERAL EDÍLSON NOBRE, 4ª Turma, JULGAMENTO: 31/08/2018).

No caso concreto, conforme reconhecido pelo juiz sentenciante, inexistiu qualquer vício no procedimento adotado pelo agente financeiro para retomada do imóvel. Ante a ausência de prova de ter havido mácula no procedimento, deve ser rejeitado o pedido da nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel.

Não obstante o direito constitucional à moradia, não se pode simplesmente desconsiderar o procedimento adotado pelo agente financeiro para retomada do imóvel. Cabe ao mutuário inadimplente, que deu causa a perda do imóvel, celebrar um novo contrato para obtenção de uma nova moradia, visto restar consolidada a propriedade do imóvel desta ação, para a Caixa Econômica Federal.

Nos termos da sentença, "apenas no caso de o saldo devedor ser inferior ao valor obtido no arremate do leilão será devida ao mutuário a quantia obtida a maior, nos termos do §4.º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997 e isso não pode ser modificado judicialmente, sob pena de fazer desmoronar todo o sistema de financiamento imobiliário."

De acordo com a documentação acostada com a inicial, depreende-se que atualmente o saldo devedor está em valor superior ao originário, diante do inadimplemento da autora (confira-se no ID n.º 4058311.4248207 que demonstra a dívida em R\$ 542.528,01, na data

de 23/03/16).

A título de honorários recursais, majoro em 2% o percentual aplicado na sentença, nos termos do art. 85, §11, do CPC/15.

Diante do exposto, nego provimento à apelação.

Como se vê, da leitura dos trechos acima, observa-se que não houve debate sobre a consolidação da propriedade e da caracterização da mora decorrente do inadimplemento do contrato de financiamento imobiliário do ponto de vista da infringência aos arts. 53 do Código de Defesa do Consumidor e 5º da LICC, haja vista que a conclusão do Tribunal de origem se deu única e exclusivamente com base na particularidade dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, bem como que não foram objeto das razões de embargos de declaração opostos na origem, não havendo, portanto, o devido prequestionamento, tampouco se arguiu ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, o que atrai o óbice das Súmulas 282 do STF e 211 do STJ.

Impende registrar ainda que "a mera menção ao art. [...] na ementa do acórdão recorrido, não se afigura suficiente para configurar o prequestionamento, visto que ausente juízo de valor acerca do referido dispositivo" (AgRg no AREsp 721.973/MG, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015).

Ademais, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

Diante do exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Publique-se.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Brasília, 22 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator