

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.422 - SP (2019/0327355-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA  
**ADVOGADOS** : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144  
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499  
**RECORRIDO** : JONATHAN FERNANDO BUENO  
**ADVOGADOS** : MARCOS CESAR CHAGAS PEREZ - SP123817  
JOÃO PAULO GABRIEL - SP243936  
**INTERES.** : BANCO DO BRASIL SA  
**ADVOGADOS** : NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES E OUTRO(S) -  
SP128341  
RAFAEL SGANZERLA DURAND - SP211648

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*"Rescisão contratual de compromisso de venda e compra e de financiamento bancário garantido por alienação fiduciária Possibilidade, por aplicação da regra do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, com retenção de 20% dos valores recebidos Percentual compatível com o equilíbrio contratual e suficiente para reparar os danos que o desfazimento da avença ocasionou a vendedora Decisão reformada Recurso parcialmente provido." (e-STJ, fl. 527)*

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação do art. 53 do CDC e da Lei 9.514/1997, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta a inaplicabilidade da legislação consumerista e que deve ser seguido o procedimento específico para a resolução do negócio em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária.

É o relatório. Passo a decidir.

Consoante a jurisprudência desta Corte, os contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis submetem-se à Lei 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do CDC. A norma especial, todavia, cede espaço ao CDC na

hipótese de ficar caracterizado o inadimplemento contratual por parte do construtor.

Nesse sentido:

*"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. 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 1.750.435/DF, Relator o Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 22/11/2018)*

*"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ASSEMBLÉIA GERAL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. AFASTAMENTO DA MORA. LEI 9.514/1997, ART. 27, § 4º. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.*

*1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto a parte dos temas insertos no texto da legislação federal apontada, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.*

*2. A decisão tomada pelos adquirentes em assembléia geral, considerada válida pelas instâncias ordinárias, obriga os demais quanto à prorrogação do termo final da obra, afastando a mora da empreendedora a ensejar a rescisão do contrato.*

*3. Descaracterizado o inadimplemento, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, 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.*

*4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt nos EDcl no AREsp 975.829/SE, Relatora a Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 3/10/2017)*

No caso, o Tribunal de origem reformou a sentença e julgou parcialmente procedente a ação de rescisão de contrato de compra e venda com pedido de devolução de valores, nestes termos:

*"Consta dos autos que o autor, na qualidade de adquirente de imóvel, pretende rescindir o compromisso de venda e compra e o contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária, sob o fundamento de falta de capacidade financeira.*

*A ação foi julgada improcedente, sob o fundamento de que o imóvel deve ser leiloado e a restituição condicionada a eventual sobra de valores, após o abatimento das despesas e tributos, conforme a Lei nº 9.514/97.*

*Ocorre que deve ser aplicado ao caso a regra do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor que impede a perda total das prestações em benefício do credor, ainda que o contrato tenha cláusula de alienação fiduciária em garantia.*

*[...]*

*Cabível, portanto, a rescisão dos contratos firmados um na sequência do outro (o compromisso de venda e compra foi firmado em 05.09.2015 e o de financiamento em 28.09.2015), restando a vendedora parte dos valores pagos Assim, como não houve a entrega das chaves, a vendedora deve restituir ao autor 80% dos valores recebidos, porque compatível com o equilíbrio que se almeja nas relações contratuais, de molde a evitar o enriquecimento sem causa de uma parte em detrimento da outra e suficiente para suportar os prejuízos que o desfazimento da avença lhe ocasionou.*

*A instituição financeira e a vendedora devem resolver entre si a respeito de eventual repasse de valores.*

*Assim, a hipótese é de procedência parcial da ação.*

*3. Diante do exposto e por tudo mais que dos autos consta DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para: a) rescindir os contratos firmados pelo autor com a MRV e com o Banco do Brasil; b) determinar que a vendedora MRV restitua ao autor 80% dos valores recebidos, corrigidos a partir do desembolso pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros a partir do trânsito em julgado, admitida a retenção de 20%; c) condenar as rés no pagamento das custas e despesas processuais, fixados os*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*honorários advocatícios em 20% do valor da condenação atualizado, metade para cada uma."* (e-STJ, fls. 528/530)

Como se observa, a Corte local entendeu por bem aplicar a regra prevista no art. 53 do CDC e admitiu a restituição em favor do comprador de 80% dos valores pagos, mesmo sem que ficasse caracterizado inadimplemento contratual por parte do construtor, em desconformidade com a jurisprudência desta Corte. Assim, merece reforma o acórdão atacado.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao recurso, a fim de restabelecer a sentença de primeiro grau, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, e julgar procedente o pedido formulado na petição inicial.

Publique-se.

Brasília/DF, 20 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO  
Relator