

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.691.434 - DF (2017/0199946-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : RAUELISON DA SILVA MUNIZ DOS SANTOS  
**ADVOGADOS** : SILVÂNI ALVES DA SILVA - DF011788  
RENAN SILVA CARDOSO - DF043982  
**RECORRIDO** : EMPLAVI INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA  
**ADVOGADOS** : DANIEL SANTOS GUIMARAES - DF018795  
JULIO CESAR CAVALCANTE AIRES - DF018960

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial interposto por RAUELISON DA SILVA MUNIZ DOS SANTOS com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado (e-STJ, fls. 230/231):

*"APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR. AFASTADA. MÉRITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE BEM IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI 9.514/97. RESCISÃO CONTRATUAL. PROCEDIMENTO ESPECÍFICO. RESOLUÇÃO DA PROPRIEDADE EM BENEFÍCIO DA CREDORA. SEGUNDO LEILÃO NEGATIVO. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DO CREDOR. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.*

*1. O simples fato de o contrato ter sido extinto e o bem leilado não retira o direito do autor apelado de discutir a forma como ocorreu a extinção do contrato, bem como eventual direito a receber valores pagos. Preliminar de falta de interesse de agir afastada.*

*2. O regramento geral acerca da propriedade fiduciária está prevista nos artigos 1361 e seguintes do Código Civil.*

*Tratando-se de bens imóveis, no entanto, há regramento específico que dispõe sobre a matéria, a saber, a Lei nº. 9.514/97.*

*3. Nos contratos de financiamento de bem imóvel, com garantia de alienação fiduciária, o devedor somente terá a condição efetiva de proprietário após a quitação integral da dívida. Havendo inadimplemento por parte do adquirente, a legislação especial conferiu ao credor fiduciário a possibilidade de satisfazer seu crédito, com o bem dado em garantia.*

*4. Vencida e não paga a dívida, por culpa exclusiva do autor, este foi intimado para purgar a mora, não o tendo feito o bem foi a*

*leilão, duas vezes, tal qual estabelece a lei, ambas as vezes sem êxito.*

*5. In casu, tendo sido o segundo leilão foi negativo, de modo que, consoante o §5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, não havendo resultado prático, ocorrerá a efetiva consolidação da propriedade pelo credor, extinguindo-se a dívida e exonerando o credor da obrigação que trata o §4º.*

*6. Assim, não há que se falar que tenha ocorrido a adjudicação do imóvel ou de necessidade devolver valores para o apelado.*

*7. Recurso conhecido. Preliminar rejeitada. No mérito, provido. Sentença reformada."*

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação aos arts. 53 do CDC e 1.219 do Código Civil. Sustenta, em síntese, que: a) deve incidir, no caso, a legislação consumerista e que a resilição contratual, com a devolução dos valores adimplidos, é possível; b) faz jus ao reembolso pelas benfeitorias realizadas no imóvel; e c) os honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor da causa mostra-se exorbitante.

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 improcedente a ação de rescisão de contrato de compra e venda com pedido de devolução de valores, nestes termos (e-STJ, fls. 252/253):

*"Como se sabe, o regramento geral acerca da propriedade fiduciária está prevista nos artigos 1361 e seguintes do Código Civil. Tratando-se de bens imóveis, no entanto, há regramento específico que dispõe sobre a matéria, a saber, a Lei nº. 9.514/97.*

*Nos contratos de financiamento de bem imóvel, com garantia de alienação fiduciária, o devedor somente terá a condição efetiva de proprietário após a quitação integral da dívida.*

*Havendo inadimplemento por parte do adquirente, a legislação especial conferiu ao credor fiduciário a possibilidade de satisfazer*

*seu crédito, com o bem dado em garantia.*

*Consoante inteligência do artigo 26 da Lei 9.514/97, "vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário".*

*No caso dos autos, é certo que a resolução do contrato se deu por culpa do comprador, sendo este fato incontroverso, visto que o próprio autor admite que por razões financeiras deixou de arcar com as despesas contratuais.*

*Nesse caso, a lei estabelece que o devedor fiduciante será intimado para purgar a mora, e não fazendo, o oficial do competente Registro de Imóveis promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.*

*A lei determina, em seu artigo 27, que será realizado um primeiro leilão público para a alienação do imóvel, e caso o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.*

*No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais."*

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência desta Corte, a atrair a incidência da Súmula 83/STJ.

No que tange ao reembolso pelas benfeitorias realizadas no imóvel, o Tribunal de origem entendeu pela exoneração do credor, ora recorrido, em indenizar as benfeitorias, consignando o seguinte:

*"Tendo em vista o regramento específico da lei, não pode haver a incidência da cláusula penal prevista no contrato de compra e venda, pois havendo confronto entre a lei e o contrato, deve prevalecer aquela. A rescisão contratual, nesse caso, consubstancia verdadeiro ato jurídico em sentido estrito, porquanto os efeitos jurídicos decorrentes da rescisão já estão predeterminados pelo legislador, que impõe a observância do procedimento previsto na Lei 9.514/97.*

*Assim, não há que se falar que tenha ocorrido a adjudicação do imóvel ou de necessidade devolver valores para o apelado, pois o art. 27, §5º da Lei 9.514/97 é bem claro ao estabelecer a EXTIÇÃO da dívida e a EXONERAÇÃO do credor em devolver importância excedente e indenizar benfeitorias." (e-STJ, fl. 255)*

Ocorre que a parte recorrente - nas razões do recurso especial - não rebateu

de forma específica e suficiente referida fundamentação, o que atrai, na hipótese, a incidência, por analogia das Súmulas nº 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUALCIVIL. SÚMULA Nº 7/STJ E NºS 283 E 284/STF. DEFICIÊNCIA NA COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA.*

*1. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo, por analogia, o enunciado das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.*

*2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.*

*3. A divergência jurisprudencial, nos termos do art. 541, parágrafo único, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos julgados que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações, o que não restou evidenciado na espécie.*

*4. Agravo regimental não provido."*

(AgRg no AREsp 293.137/MS, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 29/10/2014)

Por fim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que é inadmissível, na via estreita do recurso especial, a análise do *quantum* fixado a título honorários advocatícios, tendo em vista que tal providência depende da reavaliação do contexto fático-probatório inserto nos autos, cujo reexame compete às instâncias ordinárias e não a esta Corte Superior, conforme vedado pela Súmula 7/STJ. O referido óbice somente pode ser afastado em hipóteses excepcionais, quando for verificada a exorbitância ou a irrisoriedade da importância arbitrada, o que, contudo, não ocorre na hipótese em exame.

A propósito:

*PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. OMISSÃO DO ESTADO. SERVIDOR PÚBLICO MORTO EM SERVIÇO. REINCURSÃO NO ACERVO PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. ACUMULAÇÃO DE PENSÃO INDENIZATÓRIA COM A PENSÃO PREVIDENCIÁRIA. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS*

**ADVOCATÍCIOS.**

**REVISÃO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ**

(...)

3. *O quantum dos honorários advocatícios, em razão da sucumbência processual, está sujeito a critérios de valoração previstos na lei processual, e sua fixação é ato próprio dos juízos das instâncias ordinárias, às quais competem a cognição e a consideração das situações de natureza fática. Incide a Súmula 7 do STJ.*

4. *Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.*

(REsp 1676264/PI, Rel. **Ministro HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2017, DJe 13/09/2017)

**CIVIL E PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REPARATÓRIA COM BASE NA GARANTIA DA EVICÇÃO. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. DEVER DE INDENIZAR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.**

(...)

6. *Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao valor fixado para honorários advocatícios, exige o reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.*

7. *Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.*

(REsp 1577229/MG, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 14/11/2016)

**PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DIMINUIÇÃO. VALOR RAZOÁVEL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.**

(...)

4. *Somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisório ou exorbitante o valor da verba honorária, a jurisprudência desta Corte permite o afastamento da Súmula n. 7/STJ para possibilitar a revisão da quantia fixada. No presente caso, não se evidencia hipótese que autorize a pleiteada redução.*

5. *Agravo regimental a que se nega provimento.*

(AgRg no REsp 1326834/AM, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 19/03/2015)

# *Superior Tribunal de Justiça*

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, nego provimento ao recurso.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao recorrido de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) sobre o valor da causa.

Publique-se.

Brasília, 28 de novembro de 2019.

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Relator