

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.845.920 - SP (2019/0324796-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE DE ASSIS LTDA  
**RECORRENTE** : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ASSIS I - SPE LTDA  
**ADVOGADO** : MARCOS AFONSO DA SILVEIRA - SP159145  
**RECORRIDO** : SILVANA SILVA RODRIGUES  
**AGRAVANTE** : SILVANA SILVA RODRIGUES  
**ADVOGADO** : ALESSANDRO AMBROSIO ORLANDI - SP152121  
**AGRAVADO** : BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE DE ASSIS LTDA  
**AGRAVADO** : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - ASSIS I - SPE LTDA  
**ADVOGADO** : MARCOS AFONSO DA SILVEIRA - SP159145

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. Falta de prequestionamento dos temas insertos nos arts. 23, 27, § 4º, e 37-A da Lei nº 9.514/97, pois não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suprir eventual omissão. Incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

2. Configurada deficiência de fundamentação recursal, nos termos das súmulas 283 e 284/STF, visto que a parte recorrente, nas razões do recurso especial, nada tratou acerca do fundamento que erigiu o aresto recorrido, no sentido de ausência de constituição da ora recorrida em mora, tendo apenas defendido que a devolução de valores pagos pela recorrida somente poderia ser cogitada após Leilão.

3. Recurso especial não conhecido.

**DECISÃO**

1. Cuida-se de recurso especial interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE DE ASSIS LTDA e outro, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO, assim ementado:

Ementa: Compra e Venda de Imóvel Aplicação do Código de Defesa do

# *Superior Tribunal de Justiça*

Consumidor Rescisão a pedido da adquirente Possibilidade, com Restituição das quantias pagas e retenção de 25% a favor das requeridas, que fica mantida Alienação Fiduciária, sem constituição do devedor em mora Inaplicabilidade da L. 9514/97 Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça - Comissão de Corretagem Cobrança abusiva Falta de informação clara acerca da cobrança realizada Matéria pacificada na Superior Instância, nos autos do REsp nº 1.599.511/SP Taxa de Ocupação que não é devida, por se tratar de lote Sentença mantida, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal Recursos Desprovidos.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 23, 27, § 4º, e 37-A, ambos da Lei nº 9.514/97.

Sustenta dever ser aplicada ao caso a Lei 9.514/97, tendo em vista que o contrato em questão nos autos refere-se a compra e venda de imóvel gravada de alienação fiduciária, sendo aquela lei posterior e específica sobre o assunto em comparação ao Código de Defesa do Consumidor, de forma a ter aplicação obrigatória.

Defende que a devolução de quantias somente pode ser cogitada após a alienação do bem em leilão, se o valor da venda for superior ao da dívida, incluindo os encargos e os tributos.

Alega que a parte recorrente deve pagar taxa de ocupação pelo tempo que pôde usufruir do imóvel, desde a assinatura da avença em 17 de novembro de 2014, pouco importando iniciou a construção no local ou fisicamente ocupou o lote.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 438-460.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 514-516).

É o relatório.

DECIDO.

2. Os temas insertos nos arts. 23, 27, § 4º, e 37-A da Lei nº 9.514/97 não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suprir eventual omissão. É entendimento assente neste Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

Ademais, ausente prequestionamento até mesmo quanto ao argumento de que a Lei 9.5614/97 é posterior e específica em comparação ao Código de Defesa do Consumidor.

3. Cabe observar como o tribunal de origem fundamentou sua decisão de aplicar o Código de Defesa do Consumidor:

De início, cumpre anotar que apesar do contrato de alienação fiduciária, considerando-se que a adquirente não foi constituída em mora, há que se

# *Superior Tribunal de Justiça*

aplicar o Código de Defesa do Consumidor, na esteira do decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

(...)

Antes de outras considerações, observe-se que se trata de verdadeira relação de consumo a estabelecida entre os litigantes e, por conseguinte, de rigor a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor. (fls. 432-433 e-STJ)

Decidiu que não deveria aplicar a Lei 9.514/97 para resolver a pretensão trazida nestes autos porque a parte adquirente não fora constituída em mora, o que determinaria a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

A parte recorrente, entretanto, nas razões do recurso especial nada trata acerca de tal fundamento de ausência de constituição da ora recorrida em mora, tendo apenas defendido que a devolução de valores pagos pela recorrida somente poderia ser cogitada após Leilão.

Configurou-se, assim, deficiência de fundamentação recursal, nos termos das súmulas 283 e 284/STF, a enfatizar a impossibilidade de conhecer do especial nesse ponto.

4. Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte Recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Intimem-se. Publique-se.

Brasília, 21 de novembro de 2019.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator