



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1871911 - SP (2020/0096453-1)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : LUCIANE FERNANDES SOUZA SILVA  
RECORRENTE : MÁRCIO FERREIRA DA SILVA  
ADVOGADOS : MARCOS CESAR DOS SANTOS - SP336787  
LUCIANO BARBOSA MUNIZ E OUTRO(S) - SP389971  
RECORRIDO : SP 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO  
JUDICIAL  
RECORRIDO : NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADOS : MARIA AUGUSTINHO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP229646  
ARIELLY D CARLA SANTANA - SP401567

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e reparação de danos materiais, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária firmado entre as partes.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
3. A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e 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. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

### DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por LUCIANE FERNANDES SOUZA SILVA e MÁRCIO FERREIRA DA SILVA, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 04/02/2020.

Concluso ao Gabinete em: 17/06/2020.

Ação: de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e reparação de danos materiais, ajuizada pelos recorrentes, em desfavor de SP 45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL e NOBREVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em virtude de contrato de compra e venda de imóvel garantido por alienação fiduciária, firmado entre as partes.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.

Argumentos inconvincentes – Impossibilidade jurídica do pedido de rescisão do negócio jurídico com a restituição das parcelas pagas pela adquirente – Parte autora que não imputa à requerida qualquer ato de descumprimento contratual – Hipótese que excepciona a incidência do art. 53 do CDC – Aplicabilidade das disposições da Lei 9.514/97 – Precedentes.

SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (e-STJ fl. 314).

Recurso especial: alegam violação dos arts. 2º, 3º, 5º, 6º, V, e 53 do CDC; 2º, § 2º, da LINDB; 26 e 27 da Lei 9.514/97. Sustentam que não é porque existe lei específica que disponha sobre a alienação fiduciária de imóveis que não devem ser aplicadas as disposições da lei consumerista. Aduzem que, ante a possibilidade de perda total dos valores pagos, deve-se aplicar o art. 53 do CDC, em detrimento dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes em seu recurso especial quanto aos arts. 2º, 3º, 5º, 6º, V, do CDC; e 2º, § 2º, da LINDB, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

- Da aplicação da Lei 9.514/97 às hipóteses de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia

Esta Corte firmou o entendimento segundo o qual, em havendo

inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 – norma posterior e mais específica –, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do CDC. No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 975.829/SE, 4ª Turma, DJe de 03/10/2017; AgRg no AgRg no REsp 1.172.146/SP, 4ª Turma, DJe de 26/06/2015; e REsp 1.531.144/PB, 3ª Turma, DJe 28/3/2016.

Logo, o acórdão recorrido deve ser mantido, com base na Súm. 568/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III, e IV, "a", do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) (e-STJ fl. 317) para R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais), observada eventual concessão da gratuidade de justiça.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 25 de agosto de 2020.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora