



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)

► Embargos de Declaração na Apelação Cível nº. **0003012-35.2020.8.19.0028**

Embargantes: ARTUR BARRETO GONÇALVES e OUTRO

Embargados: BANCO BRADESCO S/A e OUTRO

Relator: Des. *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*

ACÓRDÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/97. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA.

- Sustenta o embargante que o acórdão padeceria de vício ao consignar na fundamentação que a parte autora estaria inadimplente e conseqüentemente seria transferida a propriedade ao credor, aduzindo que os pagamentos estavam sendo realizados de maneira regular. Pede o acolhimento do recurso para sanar os supostos vícios, com atribuição de efeitos infringentes para que seja mantida a sentença de procedência, prequestionando a matéria objetada.

- Os embargos de declaração visam esclarecer obscuridade; eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria se pronunciar o julgador, de ofício ou a requerimento; e corrigir erro material no julgado (art. 1.022 do CPC).

- O acórdão embargado não padece de nenhum dos vícios elencados, tratando-se de mera tentativa de revisão de controvérsias jurídicas que foram enfrentadas e decididas com base nos elementos nos autos, sendo que a parte autora estar ou não inadimplente, não altera o julgamento da pretensão formulada na inicial.

- Note-se que o julgador não está obrigado a fundamentar como a parte deseja, mas utilizando-se dos critérios legais e jurisprudenciais que entender aplicáveis, sendo suficiente que o julgado seja motivado, ou seja, que sejam analisadas as alegações explicitadas no recurso interposto, e expostas as razões que fundamentam a decisão, o que efetivamente ocorreu no caso em tela.

- Vislumbra-se, assim, tão somente a inconformidade do embargante com a decisão que lhe foi desfavorável, e a intenção de prequestionar e reapreciar a matéria já decidida, e atribuir ao recurso efeito infringente incabível na via eleita.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, **ACORDAM** os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator



► Embargos de Declaração na Apelação Cível nº. 0003012-35.2020.8.19.0028

V O T O

Trata-se de embargos de declaração em face do acórdão (ind. 614/621) que deu provimento ao recurso de apelação da parte ré, para julgar improcedentes todos os pedidos formulados na inicial, e condenar a parte autora a pagar as despesas processuais e honorários de sucumbência, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Ritos.

A sentença (ind. 447/449 integrada pela decisão do ind. 555) afastara as preliminares de ilegitimidade passiva arguidas por ambas as rés, e rejeitara a impugnação ao valor da causa. No mérito, julgara parcialmente procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato discutido nos autos e determinar ao 2º réu (Bradesco) que procedesse à imediata devolução dos valores pagos pela autora, devidamente corrigidos, permitido tão somente a retenção de 25% (vinte e cinco por cento), fluindo a correção monetária a contar de cada pagamento, e os juros de mora a partir da citação. Por conseguinte, condenara o 2º réu (Bradesco) a pagar as despesas processuais e honorários de sucumbência, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação. Por fim, julgara improcedentes os pedidos contra a 1ª ré, condenando a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios a favor daquela, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Sustenta o embargante que o acórdão padeceria de vício ao consignar na fundamentação que a parte autora estaria inadimplente e consequentemente seria transferida a propriedade ao credor, aduzindo que os pagamentos estavam sendo realizados de maneira regular. Pede o acolhimento do recurso para sanar os supostos vícios, com atribuição de efeitos infringentes para que seja mantida a sentença de procedência, prequestionando a matéria objetada.

Contrarrazões (ind. 637/638) pelo desprovimento dos embargos.

É o relatório.

Os embargos de declaração têm por objetivo esclarecer obscuridade; eliminar contradição interna; suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria se pronunciar o julgador, *ex officio* ou a requerimento; e corrigir erro material, vícios estes elencados no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Descabida, portanto, sua utilização com intuito de promover nova apreciação da matéria já devidamente analisada e decidida, não se prestando ao rejugamento da lide.

Foge, assim, à natureza deste recurso possibilidade de alteração do julgado, senão em hipótese de excepcional efeito infringente, não verificada no caso. A propósito:





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)



►► **Embargos de Declaração na Apelação Cível nº. 0003012-35.2020.8.19.0028**

“(...) ausentes os defeitos previstos no artigo 535 do Código de Processo Civil, em especial a obscuridade e contradição, e evidenciada a intenção do embargante em promover o re julgamento do conflito de competência, devem ser rejeitados os embargos declaratórios (...)”. (Edcl nos EDcl no AgRg no CC 35996/SP – Ministra DENISE ARRUDA – PRIMEIRA SEÇÃO – Data do Julgamento: 10/03/2004 – Data da Publicação/Fonte DJ 29/03/2004).

Com efeito, o acórdão embargado não padece de nenhum dos vícios do art. 1022 do Código de Ritos, tratando-se de mera tentativa de revisão de controvérsias jurídicas que restaram devidamente enfrentadas e fundamentadamente decididas no voto condutor, nos seguintes termos, *in verbis*:

“A pretensão inicial é de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, e restituição das quantias pagas até o momento.

Desistem os compradores do negócio, sob alegação de impossibilidade de manutenção dos pagamentos das parcelas pactuadas, devido a desequilíbrio econômico contratual decorrente da crise financeira superveniente à celebração do contrato, motivo pelo qual comunicaram a parte ré a perda do interesse em permanecer com o imóvel, postulando a devolução dos valores pagos, com retenção de 10% (dez por cento) pela ré.

Em primeiro lugar, cumpre observar que apesar da alegação acima, não restou minimamente comprovado pela parte autora qualquer ilegalidade nas cobranças efetuadas pela parte ré, e tampouco a ocorrência de motivo superveniente, imprevisível e inevitável, capaz de acarretar suposto desequilíbrio econômico nas condições pactuadas, mas tão somente uma dificuldade financeira da própria parte autora em arcar com as prestações que já estavam previstas desde a celebração do contrato.

Verifica-se, assim, que a tese central do recurso é a suposta aplicabilidade do verbete sumular nº 543 do Superior Tribunal de Justiça ao caso, e das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, a permitir o desfazimento do negócio e a devolução das parcelas pagas.

Contudo, o que se observa na hipótese é que foi firmada escritura pública de compra e venda definitiva, com pacto adjeto de alienação fiduciária, devidamente averbado na matrícula do imóvel, e registradas em cartório (ind. 23/57 e 116/162).

Ora, embora a jurisprudência admita que, na hipótese de os promitentes compradores não mais possuírem condições financeiras de arcar com as prestações ajustadas, o negócio jurídico seja rescindido, com a restituição de parte dos valores desembolsados, o regramento da promessa de compra e venda de imóvel é distinto da situação destes autos.

No caso, os contratantes são devedores fiduciários e credora fiduciária, em razão do financiamento imobiliário e da alienação em garantia, ocorrendo a transferência da propriedade resolúvel, ato jurídico perfeito conforme ditames da Lei 9.514/97.





► Embargos de Declaração na Apelação Cível nº. 0003012-35.2020.8.19.0028

Ademais, nos termos da cláusula 3.5 do contrato, os compradores (autores), foram imitados na posse na época da compra, declarando terem vistoriado o imóvel e que este se encontrava em perfeitas condições de uso e habitabilidade.

Por outro lado, uma vez que não foi estipulada cláusula de arrependimento, a desistência dos compradores não dá ensejo à devolução de valores, devendo ser prestigiado no caso a obrigatoriedade dos contratos, a segurança jurídica e a boa-fé.

Adiante, ainda que autores e ré possam ser enquadrados nos conceitos de consumidores e fornecedor do Código de Defesa do Consumidor, o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento afastando pretensão de devolução de valores com base no estatuto consumerista, firmado no julgamento do REsp nº 1.891.498/SP, sob o rito dos recursos repetitivos:

Tema nº 1.095/STJ: Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. [g.n.]

Assim, a previsão do art. 53 daquele diploma cede frente ao regramento da Lei 9.514/97, posterior e específica, de modo que na hipótese de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido, importante destacar que, nos termos do art. 17, IV da Lei 9.514/97, a alienação fiduciária é uma espécie de garantia na qual a propriedade do imóvel é transferida ao credor até o pagamento total do mútuo celebrado.

Assim, em que pese a autora requerer a rescisão do contrato de compra e venda com a devolução do percentual de 90% dos valores pagos, na forma da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, a tese autoral não merece prosperar.

Isso porque, diversamente do pretendido pela parte autora, extrai-se do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997 que, vencida e não paga a dívida, o devedor é constituído em mora e a propriedade do imóvel é consolidada em nome do credor fiduciário.

E não aleguem os demandantes que, quando do ajuizamento da demanda, não havia mora caracterizada, visto que o pleito de tutela de urgência, para suspensão da exigibilidade das parcelas, não foi deferido, restando os autores inadimplentes.

Quanto mais não fosse, o Superior Tribunal de Justiça já firmou que o pedido de rescisão configura ato inequívoco do devedor acerca da intenção de não cumprir o contrato (instituto da anticipatory breach). Dessa forma, ainda que ausente, em tese, a mora, o pedido de rescisão permite a aplicação da Lei nº 9.514/97.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)



► Embargos de Declaração na Apelação Cível nº. 0003012-35.2020.8.19.0028

Ademais, quanto a devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante, é certo que ela deverá se dar na forma do art. 27, parágrafos 4º e 5º da Lei nº 9.514/1997, tendo em vista que a lei mencionada tem previsão expressa sobre o tema.

Sobre tal ponto, vale transcrever o elucidativo trecho do voto de relatoria do Eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, da Terceira Turma, quando do julgamento do REsp nº 1.792.003/SP, em 15/06/2021:

“(…) 3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente. 4. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a posterior venda do imóvel em leilão pressupõem o inadimplemento do devedor fiduciante. 5. O inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, não se restringe à ausência de pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), abrangendo também o comportamento contrário à continuidade da avença, sem a ocorrência de fato (culpa) imputável ao credor. 6. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997. 7. A devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante observará a disposições previstas nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, salvo se frustrada a venda do imóvel, hipótese na qual inexistirá obrigação de restituir valores. 8. (…).”

Logo, considerando que a desistência no caso não dá azo à rescisão do contrato e devolução da valores, mas à aplicação dos artigos específicos da Lei de Alienação Fiduciária, deve ser reformada a sentença de procedência do pedido.”

Ora, a fundamentação é clara ao analisar as questões suscitadas, não se verificando a existência dos vícios apontados.

Destaque-se, por oportuno, que não há provas nos autos de que a parte autora/embargante esteja adimplente com todas as parcelas do contrato, o que, ademais, sequer altera a conclusão do julgado, tendo em vista que, na análise da pretensão autoral restou consignado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que:

...“o pedido de rescisão configura ato inequívoco do devedor acerca da intenção de não cumprir o contrato (instituto da anticipatory breach). Dessa forma, ainda que ausente, em tese, a mora, o pedido de rescisão permite a aplicação da Lei nº 9.514/97.”

Vale frisar que o julgador não está obrigado a fundamentar como a parte deseja, mas utilizando-se dos critérios legais e jurisprudenciais que entender aplicáveis, sendo suficiente que o julgado seja motivado, ou seja, que sejam analisadas as alegações explicitadas no recurso interposto, e expostas as razões que fundamentam a decisão, o que efetivamente ocorreu no caso em tela.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado
(Antiga 3ª Câmara Cível)



►► **Embargos de Declaração na Apelação Cível nº. 0003012-35.2020.8.19.0028**

Quanto ao prequestionamento, vale observar que o acórdão vergastado enfrentou devidamente a matéria referente aos dispositivos legais que o embargante afirma terem sido violados, mesmo que, em alguns casos, sem a menção expressa.

De qualquer forma, importante destacar o disposto no artigo 1.025 do Código de Processo Civil que estabelece uma ficção legal de prequestionamento em caso de não admissão e rejeição dos embargos declaratórios:

“Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.”

Vislumbra-se, assim, tão somente a inconformidade do embargante com a decisão que lhe foi desfavorável, e a intenção de prequestionar e reapreciar questões já decididas, e atribuir ao recurso efeito infringente incabível no estreito limite da via eleita.

Ante o exposto, **rejeito os presentes Embargos de Declaração**, ficando o recorrente advertido que a interposição de novos embargos sobre as mesmas questões ensejará a aplicação de multa processual (art. 1026, §§ 2º e 3º do Código de Ritos).

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA
Relator

