



Recurso Especial Cível nº 0003012-35.2020.8.19.0028

Recorrentes: ARTUR BARRETO GONÇALVES e OUTRO

Recorrido: BANCO BRADESCO S/A

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 654/665, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto contra os acórdãos de fls. 614/621 e 645/650, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DOS COMPRADORES. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REFORMA. 1. Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual com pedido de restituição dos valores pagos. Causa de pedir fundada em contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária junto à instituição financeira. Desistência dos compradores calcada na impossibilidade de pagamento das parcelas pactuadas no financiamento. 2. Sentença de procedência. Insurgência da instituição financeira 2ª ré. 3. Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça. O contrato firmado entre as partes submete-se as regras da Lei

9.514/57, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e a instituição da alienação fiduciária em garantia. 4. Neste âmbito, a quitação da dívida deve se dar na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, afastando a aplicabilidade o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes daquela Corte Superior e do TJERJ. 5. O art. 26 da Lei nº 9.514/1997 dispõe 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. 6. 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. 7. Hipótese em que já houve a consolidação da propriedade em favor da fiduciária. Provimento do recurso para reformar a sentença de procedência parcial do pedido. PROVIMENTO DO RECURSO.”;

“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 adimplente, 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.”.

Inconformada, em suas razões recursais, a parte recorrente alega violação aos artigos 421-A e 422, do Código Civil; e 489, §1º, IV e VI, do CPC, argumento de que é devida a devolução integral dos valores pagos quando verificada a atuação diligente da contratante, sendo certo, ainda, que o Acórdão deixou de se manifestar em relação à demonstração de adimplência contratual e da tentativa renegociação.

Contrarrazões às fls. 679/692.

É o relatório. Passo a decidir.

O presente recurso especial versa sobre matéria repetitiva, representada no Tema nº 1.095 (*“Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.”*), do repertório de temas do Superior Tribunal de Justiça, tendo sido fixada a seguinte tese:

Tema 1.095 do STJ: “(i) 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.”.

Conforme se verifica de sua leitura, o Acórdão, com base no conteúdo probatório constante dos autos, insuscetível de revisão na via excepcional, destacou que os autores restaram inadimplentes, razão pela qual, no que se refere à pretensão de restituição dos valores pagos em razão da resolução do pacto, devem ser aplicadas as regras da Lei de Alienação Fiduciária. Confira:

“(…) 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. 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. (...)” – fl. 618.

Nesse contexto, verifica-se que o Acórdão está em conformidade com a tese fixada pelo STJ, razão pela qual, a hipótese é de negativa de seguimento.

As demais razões recursais foram absorvidas pelos fundamentos da presente decisão, uma vez que lhes são prejudiciais, em especial, a alegada violação ao artigo 1022, do CPC, que não consiste em capítulo autônomo, em razão de seu teor.

À conta de tais fundamentos, na forma do artigo 1.030, I, “b”, do CPC, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial interposto, com base no **tema 1.095, do STJ**.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 8 de agosto de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente