

Recurso Especial Cível nº 0031759-49.2015.8.19.0002

Recorrentes: LUCIANA DE SIMONE GONZALEZ

Recorridos: SCOPEL SP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (em recuperação judicial) e EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (em recuperação judicial)

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 734-749, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Terceira Câmara de Direito Privado, fls. 701-712e fls. 729-732, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. 1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial 1.891.498/SP1, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1.095), consolidou o entendimento que “ 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”. 2. E escritura de compra e venda do imóvel foi lavrada com pacto adjeto de alienação fiduciária, estando devidamente registrada no RGI, tendo sido preenchidos os requisitos exigidos pelo tema 1095 do STJ, afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor, atraindo a aplicação da lei nº 9514/97 que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária

de coisa imóvel. 3. Merece destaque que no contrato de compra e venda consta cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, devendo eventual descumprimento de qualquer cláusula por parte dos vendedores ou compradora, ser resolvido pelas vias próprias, conforme estabelecido na cláusula (5.1.1) 4. Não se revela possível a rescisão do contrato com a determinação de devolução de qualquer quantia ao comprador, por se tratar de negócio jurídico perfeito, irretratável e devidamente registrado na matrícula do imóvel. 5. Inexistência de qualquer ato ilícito praticado pelos réus a ensejar reparação por danos morais. REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. PROVIMENTO AO RECURSO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACORDÃO QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. AÇÃO RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. E escritura de compra e venda do imóvel foi lavrada com pacto adjeto de alienação fiduciária, estando devidamente registrada no RGI, tendo sido preenchidos os requisitos exigidos pelo tema 1095 do STJ, afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor, atraindo a aplicação da lei nº 9514/97 que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. 3. Merece destaque que no contrato de compra e venda consta cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, devendo eventual descumprimento de qualquer cláusula por parte dos vendedores ou compradora, ser resolvido pelas vias próprias, conforme estabelecido na cláusula (5.1.1). 4. Não se revela possível a rescisão do contrato com a determinação de

devolução de qualquer quantia ao comprador, por se tratar de negócio jurídico perfeito, irretratável e devidamente registrado na matrícula do imóvel. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. RECURSO QUE NÃO É O MEIO ADEQUADO PARA SE REDISCUTIR MATÉRIA JÁ DECIDIDA, COM FINALIDADE ÚNICA DE PREQUESTIONAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO QUE SE REJEITAM."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao artigo 475 do Código Civil, S. 543 do STJ e Tema 1.095 do STJ. Sustenta que em se tratando de inadimplemento contratual por culpa exclusiva da vendedora/construtora, consoante já assinalado, não tem incidência no caso concreto a tese firmada no Tema 1.095 dos recursos repetitivos, devendo ser aplicada, por analogia, a orientação vigente na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

Contrarrazões ausentes conforme certidão de fls. 799.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação ajuizada pelos promitentes compradores em face das ora recorrentes, pretendendo a restituição de valores e a rescisão do contrato, sob a alegação de que o réu descumpriu o prazo de entrega do imóvel adquirido. A sentença julgou procedentes os pedidos, tendo o Colegiado reformado a sentença de primeiro grau para julgá-los improcedentes.

Vejamos para tanto a fundamentação do acórdão recorrido:

"Sobre o tema, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial 1.891.498/SP1, submetido à sistemática dos recursos repetitivos (Tema 1.095), consolidou o entendimento que " 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”.

No referido acórdão, o Ministro Relator Marco Buzzi, consignou que “relativamente à propriedade fiduciária de bem imóvel, regida pela Lei nº 9.514/97, o simples fato de existir cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de bem imóvel não tem o condão de fixar a prevalência de tal garantia quando descumprida formalidade expressa na legislação especial (artigo 23 da Lei nº 9.514/97).” (fls.709)

O recurso não será admitido.

O recurso especial, a rigor, trata de matéria afetada no **Tema nº 1.095 do STJ**, referente ao recurso paradigma REsp 1891498/SP, tendo sido submetida a julgamento a seguinte questão:

“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.”

No julgamento do paradigma supracitado, o Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte tese:

“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.”

Nesses termos, verifica-se que o acórdão recorrido se alinha ao que restou decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, por ocasião do julgamento do REsp

1891498/SP, o qual aplicou o **tema 1.095 do STJ** ao caso, ao constituir em mora o devedor de acordo com a Lei 9.514/97. Vejamos, para tanto, o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...)Nestes termos, uma vez que a escritura de compra e venda do imóvel foi lavrada com pacto adjeto de alienação fiduciária, estando registrada no RGI, encontram-se devidamente preenchidos os requisitos exigidos pelo tema 1095 do STJ, afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor, atraindo a aplicação da lei nº 9514/97 que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel.”(fl. 710)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, I do Código de Processo Civil, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial, à luz do **Tema 1.095 do STJ**, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente