

STJ julga aplicação do CDC a venda de imóvel com alienação

09/06/2021

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça vai julgar, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.095), a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC) na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

Reprodução



Reprodução STJ julga aplicação do CDC a resolução de venda de imóvel com alienação fiduciária

Ao afetar os Recursos Especiais 1.891.498 e 1.894.504 para o rito dos repetitivos, o colegiado suspendeu a tramitação, em todo o território nacional, dos processos que versem sobre idêntica questão jurídica, tanto em primeira e segunda instâncias quanto no STJ (artigo 1.037, II, do Código de Processo Civil de 2015).

A relatoria dos recursos especiais é do ministro Marco Buzzi. Ele lembrou que o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário 860.631, reconheceu a repercussão geral de questão relativa à possibilidade de, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), ocorrerem a execução e a expropriação extrajudiciais de imóvel concedido em alienação fiduciária, como previsto na Lei 9.514/1997.

"Contudo, no caso dos autos, não se questiona eventual ilegalidade do procedimento de execução extrajudicial do bem imóvel garantido por alienação fiduciária, mas, tão somente, a forma de devolução dos valores financeiros pagos pelos devedores ao credor fiduciário durante a pactuação contratual", apontou o relator ao delimitar a análise do tema ao artigo 53 do CDC e às disposições contidas nos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

O ministro Buzzi também destacou que, conforme posição da Comissão Gestora de Precedentes do STJ, o julgamento qualificado no âmbito da Segunda Seção poderá evitar decisões divergentes nas instâncias de origem e o envio desnecessário de recursos ao tribunal.

Além disso, o relator ressaltou que, segundo pesquisa do Núcleo de Gerenciamento de Precedentes, existem atualmente 240 processos em tramitação na Segunda Seção, enquanto outros 279 casos semelhantes já foram decididos pelos colegiados de direito privado, o que evidencia o caráter múltiplo da controvérsia.

Em relação à suspensão dos processos, Buzzi apontou que o objetivo é assegurar a observância dos princípios da segurança jurídica, isonomia, economia e celeridade processual, "permitindo que a tese final, sedimentada por esta corte superior, possa ser aplicada aos feitos suspensos de maneira uniforme pelas instâncias ordinárias".

O que é recurso repetitivo

O Código de Processo Civil de 2015 regula, nos artigos 1.036 e seguintes, o julgamento por amostragem, mediante seleção de recursos especiais que tenham controvérsias idênticas. Ao afetar um processo, ou seja, encaminhá-lo para julgamento sob o rito dos repetitivos, os ministros facilitam a solução de demandas que se repetem nos tribunais brasileiros.



A possibilidade de aplicar o mesmo entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica. No site do STJ, é possível acessar todos os temas afetados, bem como saber a abrangência das decisões de sobrestamento e as teses jurídicas firmadas nos julgamentos, entre outras informações. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão de afetação do REsp 1.891.498

REsp 1.891.498

REsp 1.894.504

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-jun-09/stj-julga-aplicacao-cdc-venda-imovel-alienacao-fiduciaria-2/>