



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2142821 - GO
(2022/0167585-7)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSIAS NUNES COELHO
ADVOGADOS : ALTAIR GOMES DA NEIVA - GO029261
FABRICIO MILHOMENS DA NEIVA - GO041399
AGRAVADO : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADOS : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
RENATA BARBOSA MARQUES - GO034761

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. INCIDÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2142821 - GO
(2022/0167585-7)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSIAS NUNES COELHO
ADVOGADOS : ALTAIR GOMES DA NEIVA - GO029261
FABRICIO MILHOMENS DA NEIVA - GO041399
AGRAVADO : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADOS : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
RENATA BARBOSA MARQUES - GO034761

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. INCIDÊNCIA DA LEI N. 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CDC. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOSIAS NUNES COELHO contra a decisão de fls. 492-497, que deu provimento ao recurso especial interposto por FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA. para afastar a aplicação do CDC e

determinar que eventual devolução de valores decorrentes de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária seja realizada nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

A parte agravante alega que a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em detrimento da legislação de consumo, fará com que nada tenha a receber, entendimento não se mostra justo no presente caso em que, por ocasião do ajuizamento da ação de rescisão contratual, não existia mora do devedor, tampouco o registro do contrato na matrícula do imóvel.

Argumenta que na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária, como determina o art. 23 da Lei 9.514/1997, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.

Requer seja reconsiderada a decisão agravada ou seja o agravo submetido ao colegiado.

Contrarrazões pelo não conhecimento ou pelo desprovimento do recurso (fls. 509-511).

É o relatório.

VOTO

O recurso não reúne condições de prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão unilateral de contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária.

Em sentença (fls. 265- 270), os pedidos foram julgados improcedentes.

O Tribunal de origem deu provimento à apelação para acolher o pedido de rescisão do contrato, fixando o percentual de 20% de retenção pelo vendedor

(fls. 319-321 e 348- 354).

Sobreveio recurso especial em que se alegava, dentre outras questões, a impossibilidade de rescisão do contrato com fundamento na legislação consumerista.

Quanto à questão atinente à prevalência do Código de Defesa do Consumidor ou da lei de alienação fiduciária para a resolução do contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a Segunda Seção, no julgamento do REsp 1.891.498/SP, (relator Ministro Marco Buzzi, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022), fixou a seguinte tese para o Tema n. 1.095:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

O Superior Tribunal de Justiça também pacificou o entendimento de que, diante da incidência da Lei n. 9.514/1997, que disciplina de forma específica a aquisição de imóvel mediante garantia de alienação fiduciária, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato devidamente registrado por iniciativa do comprador, ainda que ausente o inadimplemento das parcelas, considerando que o próprio pedido de rescisão configura quebra antecipada do contrato (AgInt no REsp n. 1.927.025/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021; REsp n. 2.042.232/RN, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/8/2023, DJe de 24/8/2023).

Por outro lado, a Segunda Seção, no julgamento do EREsp

1.866.844/SP, firmou entendimento de que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que o pacto tenha validade e eficácia perante os contratantes, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros e permitir alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência. Decidiu ainda que a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para, só então, entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas. Confira-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. IMÓVEL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. EFEITOS ENTRE OS CONTRATANTES. MANUTENÇÃO. ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros.

2. Ainda que o registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

3. O registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997.

4. A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

5. Embargos de divergência não providos. (EResp n. 1.866.844/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva,

No caso, consoante registrado na decisão monocrática agravada, o Tribunal de origem afastou a incidência das normas previstas na Lei n. 9.514/1997 e reconheceu a possibilidade de resilição do contrato em razão da ausência de registro, por ocasião do ajuizamento da ação, da alienação fiduciária no cartório competente, nestes termos (fls. 349-350, destaquei):

Contudo, em análise pormenorizada dos documentos colacionados, denota que “instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, com força de escritura pública, com financiamento e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças jurídicas, na modalidade de prazo e preços certos, nos termos da Lei n.º 9.514/97”, datado de 21/07/2017, (evento n. 01 - docs. 08/13), no entanto, o registro deste na matrícula do imóvel somente ocorreu em 27/08/2019 (evento n.30), ou seja, após o ajuizamento da presente demanda, ocorrido em 08/08/2019 (evento n. 01).

Logo, sobre o instituto da garantia fiduciária de coisa imóvel, cumpre destacar que o artigo 23 da Lei n.º 9.514/97 preconiza que “constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título” (original sem grifo). De forma que, tal providência revela-se indispensável à formalização da garantia.

Aliás, ao comentar o dispositivo legal em comento, o Ministro Marco Aurélio Bellizze ressaltou que “a norma em comento estatui o registro como formalidade essencial à constituição da propriedade fiduciária sem abrir exceção” (STJ, AgInt noREsp1361921/MG, julgado em 23/06/2016, DJe 01/07/2016 – Grifei).

Sucede que, como *in casu*, esta não foi efetivada oportunamente, não há falar em observância dos ditames contidos na apontada legislação nem na existência de contrato com força de escritura, com transferência de propriedade resolúvel.

Assim sendo, perfeitamente admitida a resolução do compromisso de compra e venda.

O entendimento adotado diverge da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

Nesse contexto, é inviável o pedido de rescisão do contrato de compra e

venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por desinteresse do adquirente, com base nas normas de proteção ao direito do consumidor, ou seja, com a devolução da maior parte dos valores pagos e a retenção de um pequeno percentual a título de ressarcimento de eventuais despesas, ainda que, por ocasião do ajuizamento da ação, não tenha havido mora no pagamento das prestações, decorrendo daí a necessidade de observância das regras previstas na Lei n. 9.514/1997 conforme determinado na sentença que julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Portanto, a decisão agravada merece ser mantida.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.142.821 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0167585-7

Número de Origem:

547254236 54725423620198090174

Sessão Virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADOS : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
RENATA BARBOSA MARQUES - GO034761
AGRAVADO : JOSIAS NUNES COELHO
ADVOGADOS : ALTAIR GOMES DA NEIVA - GO029261
FABRICIO MILHOMENS DA NEIVA - GO041399

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSIAS NUNES COELHO
ADVOGADOS : ALTAIR GOMES DA NEIVA - GO029261
FABRICIO MILHOMENS DA NEIVA - GO041399
AGRAVADO : FGR JARDINS ANCORA SPE LTDA
ADVOGADOS : JACÓ CARLOS SILVA COELHO - GO013721
RENATA BARBOSA MARQUES - GO034761

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). FABRICIO MILHOMENS DA NEIVA, pela parte: AGRAVANTE: JOSIAS NUNES COELHO.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024