



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.891.498 - SP (2020/0215694-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**

RECORRENTE : LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830

ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129

RECORRIDO : MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO

RECORRIDO : SIMAURO RIBEIRO LEITE

ADVOGADO : EDUARDO LUIZ SAMPAIO DA SILVA - SP231904

INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAIN - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ - DF015553

INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S) - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA E OUTRO(S) - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA E OUTRO(S) - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES E OUTRO(S) - RJ174842

SOC. de ADV. : DANIELLA ROSA E ADVOGADOS ASSOCIADOS CHALUB, SANTIAGO E ADVOGADOS ASSOCIADOS

INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : PATRICIA YAMASAKI E OUTRO(S) - PR034143
LUIZ RODRIGUES WAMBIER E OUTRO(S) - DF038828
WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS - PR002049

INTERES. : FIABCI/BRASIL-CAPITULO NACIONAL BRAS.DA FEDER.INTERN.DAS PROFISSOES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : FIABCI-BRASIL, CAPITULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR - SP155191
RODRIGO ANTÔNIO DIAS - SP174787

INTERES. : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP - SECOVI/SP

ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
MARCELO TERRA - SP053205
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
ISABELLA MARQUES DE CASTRO CORREALI - SP414568

INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUINTE DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA 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.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. 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. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça prosseguindo o julgamento, após o voto-vista antecipado do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino acompanhando o Relator, por unanimidade, fixar tese repetitiva e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1095: "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 nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Villas Bôas Cueva.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília (DF), 26 de outubro de 2022 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.891.498 - SP (2020/0215694-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**

RECORRENTE : LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830

ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129

RECORRIDO : MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO

RECORRIDO : SIMAURO RIBEIRO LEITE

ADVOGADO : EDUARDO LUIZ SAMPAIO DA SILVA - SP231904

INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAINCO - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ - DF015553

INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S) - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA E OUTRO(S) - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA E OUTRO(S) - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES E OUTRO(S) - RJ174842

SOC. de ADV. : DANIELLA ROSA E ADVOGADOS ASSOCIADOS CHALUB, SANTIAGO E ADVOGADOS ASSOCIADOS

INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : PATRICIA YAMASAKI E OUTRO(S) - PR034143
LUIZ RODRIGUES WAMBIER E OUTRO(S) - DF038828
WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS - PR002049

INTERES. : FIABCI/BRASIL-CAPITULO NACIONAL BRAS.DA FEDER.INTERN.DAS PROFISSOES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : FIABCI-BRASIL, CAPITULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR - SP155191
RODRIGO ANTÔNIO DIAS - SP174787

INTERES. : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP - SECOVI/SP

ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
MARCELO TERRA - SP053205
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
ISABELLA MARQUES DE CASTRO CORREALI - SP414568

INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP.

Na origem, os mutuários ajuizaram demanda visando a restituição de valores pagos para a aquisição de uma unidade habitacional, cujo contrato de compra e venda foi celebrado com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Afirmaram que "(...) o pagamento do apartamento seria realizado com uma entrada de R\$ 87.868,44, a 1ª parcela de R\$ 30.000,00 e 60 demais parcelas mensais no valor de R\$ 5.443,36, conforme cláusulas 5ª e 6ª da escritura pública", tendo honrado com a entrada, a 1ª parcela e as duas primeiras prestações, no total de R\$ 128.573,16 (cento e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e três reais e dezesseis centavos).

Aduziram que em razão de dificuldade financeira não conseguiram arcar com os demais pagamentos, tendo a credora fiduciária retomado o apartamento para si sem proceder à restituição das quantias pagas.

Citada, a ré apresentou contestação alegando, preliminarmente, a existência de conexão com ação de reintegração de posse cumulada com indenização por danos materiais proposta pela requerida em face dos autores na Comarca de São Bernardo do Campo — SP (autos do processo n.º 1006351-53.2018.8.26.0564) e, no mérito, que em razão da inadimplência dos demandantes, foi consolidada a propriedade com o credor fiduciário, sendo o procedimento aplicável para a resolução do ajuste os ditames da Lei nº 9.514/97.

O magistrado *a quo*, pela sentença de fls. 202-206, após afastar a preliminar de conexão, julgou improcedente o pedido inicial e, por conseguinte, condenou os autores nos ônus da sucumbência.

Interposto recurso de apelação (fls. 216/226), o Tribunal de origem deu-lhe parcial provimento a fim de obrigar a ré a restituir, aos autores, 90% (noventa por cento) dos valores pagos, devidamente corrigidos. Eis a ementa do referido julgado:

Apelação cível. Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Consolidação da propriedade em favor da ré. Pedido de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devolução dos valores pagos. Alegação de dificuldades financeiras em permanecer no negócio jurídico. Sentença de improcedência. Alienação fiduciária. Existência de pacto acessório de alienação fiduciária em garantia não impede o desfazimento do negócio jurídico. Confusão entre credora fiduciária e alienante. Situação que evidencia o intuito de burlar o direito dos adquirentes de desfazer o negócio jurídico. Impossibilidade. Considerada a natureza jurídica de compromisso de compra e venda do imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor e das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça. Devolução das parcelas pagas. Aplicação dos princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Interpretação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Retenção de 10% dos valores pagos adequados para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação. Alteração da r. sentença para determinar que a ré devolva aos autores 90% dos valores pagos. Sucumbência invertida. Resultado. Recurso provido parcialmente.

Opostos aclaratórios pela demandada, foram esses rejeitados pelo acórdão de fls. 267-270.

Daí a interposição do presente recurso especial (fls. 273-303), oportunidade na qual a ré apontou, além da negativa de prestação jurisdicional, violação dos artigos 22, *caput* e §1º; 27, §§4º e 5º, da Lei 9.514/97, bem como do art. 53, do CDC.

Sustentou, em síntese:

- i) a validade da alienação fiduciária em garantia;
- ii) a consolidação da propriedade do bem imóvel em razão do inadimplemento incontroverso da obrigação, em favor da recorrente;
- iii) a inaplicabilidade do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor à hipótese dos autos.

Pontualmente, destacou, "(...) não há como se acolher a pretensão dos Recorridos de resolução contratual e devolução de 90% parcelas pagas, já que o negócio jurídico havido entre as partes já se encontra resolvido, de acordo com o que dispõe o art. 27, §§4º e 5º, Lei 9.514/97 e esta mesma lei não faz qualquer restrição à pessoa do credor fiduciário".

Citou, em favor de sua tese, julgados deste Superior Tribunal de Justiça. Pediu, assim, o provimento do apelo recursal a fim de julgar improcedente o pedido inicial, restabelecendo-se, pois, a sentença.

As contrarrazões foram juntadas às fls. 369-376.

Admitido o reclamo na origem (fls.463-466), ascenderam os autos a esta Corte Superior.

O apelo nobre, submetido à análise do Presidente da Comissão Gestora de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Precedentes, Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Sua Excelência reputou salutar que a Segunda Seção do STJ deliberasse sobre a afetação da matéria veiculada neste inconformismo ao rito dos recursos repetitivos, tendo em vista o notório potencial de multiplicidade e a existência de decisões proferidas, pelos tribunais de origem, conflitantes com a jurisprudência desta Corte. (fls. 475-477)

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal exarou parecer favorável à admissibilidade do recurso como representativo de controvérsia, oportunidade na qual destacou, inclusive, que a matéria nele debatida já foi decidida pelo STJ em diversos julgados. (fls. 481-482)

As partes concordaram com a afetação do tema. (fls. 483-492 e 494-498)

Às fls. 532-535, este signatário, ante a relevância da tese ora em exame, deferiu o efeito suspensivo ao recurso especial até o seu definitivo julgamento por esta Corte Superior, a fim de suspender o cumprimento provisório de sentença nº 0023133-67.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 25ª Vara Cível do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP.

A eg. Segunda Seção, por unanimidade de votos, deliberou por submeter ao rito dos recursos especiais repetitivos a controvérsia subjacente aos presentes autos. (fls. 547-558)

A ementa da afetação foi assim redigida:

PROPOSTA DE AFETAÇÃO - TEMÁTICA ACERCA DA 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.1. Delimitação da controvérsia:1.1. 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.2. RECURSO ESPECIAL AFETADO AO RITO DO ART. 1.036 CPC/2015.

Ato contínuo, os pedidos de ingresso no feito como *amici curiae* formulados pela DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - DPU (fls. 586-587); FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - FEBRABAN - (fls. 947-1047); ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (fls. 875-941); ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS - ABRAIN - (fls. 650-758); FIABCI-BRASIL, CAPÍTULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIÁRIAS ("FIABCI") (fls. 1124-1178); SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Imóveis Residenciais) (fls.1248-1250), e pelo IDEC (Instituto de Defesa do Consumidor) (fls. 1179-1238) foram devidamente acolhidos com a observação de que poderiam ofertar, por uma única vez, razões escritas nos autos; efetivar sustentação oral no momento processual adequado e interpor embargos de declaração após a publicação do aresto prolatado no julgamento de mérito da demanda.

Às fls. 1071-1076, este signatário indeferiu os pedidos de ingresso como amigo da Corte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo/SP e da ADEMI/RJ.

Em novo parecer, o órgão Ministerial opinou pela fixação de tese jurídica e, no caso concreto, pelo provimento parcial do apelo recursal. (fls. 572-584)

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.891.498 - SP (2020/0215694-6) EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUINTE DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA 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.

1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese:

1.1. 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. Caso concreto:

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente inconformismo, além do propósito recursal da parte insurgente, também se presta à definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor (artigo 53) na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel, com cláusula de alienação fiduciária em garantia (artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514/97).

O reclamo, no caso específico dos autos, merece acolhida, dada a incidência da legislação especial (Lei nº 9.514/97) na resolução do ajuste firmado, pois são incontroversos o inadimplemento dos devedores (autores), a ausência de purgação da mora e a averbação da consolidação da propriedade do bem em nome da credora fiduciária. Como constatado na sentença, os demandantes "somente terão o direito de receber qualquer quantia em função do fim do vínculo contratual caso, efetivado o leilão público de arrematação do imóvel, houver saldo em seu favor" e "não sendo possível antever o valor que (eventualmente) será devolvido aos autores, a improcedência do pedido é medida de rigor".

1. Preliminarmente, é relevante destacar a limitação ao rito repetitivo, nesse julgamento, apenas da temática alusiva à resolução do pacto de compra e venda, proposta por adquirente de imóvel, quando houver no ajuste cláusula de alienação fiduciária em garantia, afastando-se, desta análise, por imperativo lógico, o exame de questões atinentes, por exemplo, ao inadimplemento da incorporadora imobiliária/construtora, ao atraso na entrega de obra residencial, entre outras, cujas temáticas, poderão, em tempo oportuno, com a maturidade e consolidação necessária da jurisprudência, ser objeto de afetação ao rito dos repetitivos.

A controvérsia subjacente aos presentes autos é dotada de inegável relevância a atrair o mister constitucional do STJ para a definição acerca da correta interpretação do Código de Defesa do Consumidor e da sua aplicabilidade a contratos firmados entre adquirentes de unidades imobiliárias e pessoas físicas ou jurídicas (incorporadoras/construtoras/instituições financeiras), em cujos pactos estipule-se cláusula de garantia fiduciária, a atrair o regime jurídico da Lei nº 9.514/97.

2. A norma em foco (Lei nº 9.514/97), instituiu o **Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI** com o objetivo de promover o financiamento imobiliário em geral,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Estabeleceu, ainda, que as operações de financiamento imobiliário, em geral, poderão ser garantidas por hipoteca, cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e, no que interessa ao presente julgamento, por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Segundo o artigo 22 da referida lei, a alienação fiduciária "é o negócio jurídico pelo qual **o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel**", tendo o parágrafo único expressamente estabelecido que tal garantia "poderá ser contratada por **pessoa física ou jurídica**, podendo ter como objeto **imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI**" elencadas no artigo 2º do normativo.

Ou seja, do instrumento de garantia consubstanciado na alienação fiduciária de bens imóveis regidos pela Lei nº 9.514/97, decorre a transferência, pelo devedor ao credor, do domínio resolúvel e da posse indireta da coisa alienada como garantia pelo pagamento da dívida contraída.

Detalhadamente, Melhim Namem Chalhub esclarece:

"(...) ao ser contratada a alienação fiduciária, o devedor-fiduciante transmite a propriedade ao credor-fiduciário e, por esse meio, demite-se do seu direito de propriedade; em decorrência dessa contratação, constitui-se em favor do credor-fiduciário uma propriedade resolúvel; por força dessa estruturação, o devedor-fiduciante é investido na qualidade de proprietário sob condição suspensiva, e pode tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar a condição de pagamento da dívida que constitui objeto do contrato principal." (ut. CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário. 2ª ed. Rio de Janeiro -São Paulo: Renovar, 2020, p. 222)

Com outras palavras, Cezar Fiúza:

"(...) "o contrato pelo qual uma pessoa, o devedor fiduciante, a fim de garantir o adimplemento de uma obrigação e mantendo-se na posse direta, obriga-se a transferir a propriedade de uma coisa a outra pessoa, o credor fiduciário, ocorrendo a retransmissão da propriedade ao devedor fiduciante, assim que paga a dívida garantida." (ut. Direito Civil - Curso Completo, 2ª ed. em e-book, Ed. RT, 2015, Cap. XV, item 2.18.2)

E ainda vale destacar os seguintes estudos: José Carlos Moreira Alves. (in. Marcelo M. Bertoldi e Marcia Carla Pereira Ribeiro, in Curso Avançado de Direito



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Comercial, São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, Parte V, item 4, doutrinas complementares); Luciano de Camargo Penteado (in Manual de Direito Civil - Coisas, São Paulo: Ed. RT, 2014, 1ª ed. em e-book, Parte, II, Cap. III, item 2.2.1); Araken de Assis (in. Resolução do Contrato por Inadimplemento, São Paulo: Thomson Reuters, 2019, 2ª ed. em e-book, Cap. 1, subitem 1.1.1); Ruy Rosado de Aguiar (in Fundamentos e Princípios dos Contratos Empresariais - Coordenador Wanderley Fernandes, São Paulo: Saraiva, 2012, 2ª ed., Cap. IX); Teresa Arruda Alvim. (in. Aspectos relativos à execução de obrigação prevista em escritura pública de mútuo com alienação fiduciária de imóvel em garantia. In: Pareceres -Teresa Arruda Alvim | vol. 1 | p. 185 -211 | Out / 2012); Eduardo Pachi. (in. ASPECTOS PRÁTICOS: UTILIZAR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU HIPOTECA? Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais | vol. 61/2013 | p. 117 -130 | Jul -Set / 2013).

Evidentemente, a possibilidade de alienação fiduciária de bens imóveis representa inegável evolução nos mecanismos de garantia em favor dos credores, de modo a viabilizar a pactuação e a execução de contratos com a agilidade exigida por um sistema negocial dinâmico e contemporâneo, em atenção aos ditames constituídos pelo atual estágio da modernidade.

Não se pode olvidar que, por intermédio deste sistema, ocorre a aquisição de bens significantes por parte de um expressivo contingente de pessoas que, nos moldes tradicionais, não teriam chance de amealhar patrimônio de maior expressão por não dispor de garantias próprias e nem se afeiçoar, a esse sistema, a prática de terceiros intervenientes passivamente solidários.

Nessa ordem de ideias, adverte Melhim Namem Chalhub, que as garantias existentes nos sistemas jurídicos de origem romana - a hipoteca, o penhor e a anticrese - não mais satisfazem uma sociedade industrializada, nem mesmo nas relações creditícias entre pessoas físicas, pois apresentam graves desvantagens pelo custo e morosidade em executá-las, motivo pelo qual o negócio fiduciário surge no mundo dos negócios como instrumento apto a expandir e diversificar as inovações ocorridas no campo econômico. (CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: Negócio Fiduciário. 7ª ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021)

Na mesma linha, registram-se: DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. Alienação fiduciária de bens imóveis. 3. ed. São Paulo: Método, 2020, p. 68; ROSENVALD, Nelson. Código Civil comentado. São Paulo: São Paulo, 2010, p. 483; ALVES, José Carlos Moreira. Alienação Fiduciária em garantia. 2ª Ed. Rio de Janeiro/RJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1999, pág. 32; ESPÍNOLA, Eduardo. Negócio fiduciário. Revista dos Tribunais, p. 532; MARTINS-COSTA, Judith. Os negócios fiduciários. Revista dos Tribunais. p. 37; LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. Curitiba: Juruá, 2018, p. 110; MARTINS, Samir José Caetano. Execuções extrajudiciais de créditos imobiliários. Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2017, p. 167; CARVALHO, Orlando de. Negócio jurídico indireto. Revista dos Tribunais, pág. 37; TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 2013, pg. 351; LIMA, Otto de Sousa. Negócio Fiduciário. São Paulo. Revista dos Tribunais. 1982. BEZERRA FILHO, Manoel Justino. Da fidúcia à securitização: as garantias dos negócios empresariais. RT. São Paulo: 2000; ASSUMPCÃO, Márcio Calil de. Ação de Busca e Apreensão decorrente de alienação fiduciária em garantia. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2011; OLIVEIRA. Carlos Elias. Costa-Neto João. Direito Civil. Volume único. Método. 2022, pág. 1079.

Certamente, o cenário macroeconômico em que se insere a discussão da questão jurídica submetida à apreciação desta Corte Superior permite afirmar que o delineamento da tese repetitiva terá efeitos imediatos relevantes, notadamente no tocante à segurança jurídica, ao acesso à moradia, bem como ao desenvolvimento econômico e social de importante segmento da economia do país.

Com efeito, o cerne da questão submetida ao rito dos repetitivos se traduz no exame acerca da 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, pactuado sob o norte da Lei nº 9.514/97.

Não se olvida que o Plenário do eg. Supremo Tribunal Federal, no RE nº 860.631/SP, Rel. Min. Luiz Fux, por maioria de votos, reconheceu a repercussão geral da matéria relativa à possibilidade de, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), proceder-se à execução e à expropriação extrajudicial de imóvel concedido em alienação fiduciária, conforme previsto na Lei nº 9.514/97.

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 possibilidade de resilição contratual e a forma de devolução dos valores financeiros pagos pelos adquirentes das unidades imobiliárias ao credor fiduciário durante a pactuação contratual.

Assim, o debate e enfrentamento por esta eg. Segunda Seção circunscreve-se à prevalência, ou não, da regra do art. 53 do Código de Defesa do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Consumidor em detrimento das disposições legais contidas nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, bem ainda os requisitos necessários para a perfectibilização do procedimento de resolução contratual de contrato de aquisição de bem imóvel garantido por cláusula de alienação fiduciária.

Registra-se, por oportuno, a redação dos dispositivos normativos a serem objeto de análise.

De um lado, o Código de Defesa do Consumidor estabelece, em caso de inadimplemento do devedor:

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Como se vê, segundo tal normativo, ainda que se trate de contrato de compra e venda de imóvel vinculado à alienação fiduciária, não se afigura razoável a existência de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do credor fiduciário que pleitear a resolução do contrato com base no inadimplemento do devedor, pois tal ensejaria inegável enriquecimento indevido dada a retomada do produto alienado e a manutenção, sem qualquer decote ou restituição, dos valores pagos pelo adquirente, ainda que sobejem o montante da dívida.

O diploma consumerista não estabeleceu um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário, tampouco inviabilizou que o adquirente (devedor fiduciário) pudesse desistir do ajuste ou promover a resilição do contrato. Apenas delineou consistir em prática abusiva a ocorrência do *bis in idem* acima referido por ensejar enriquecimento indevido.

No outro limite, estão os artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514/97, os quais proclamam que, também na hipótese de inadimplemento, pelo devedor, das obrigações advindas do contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel - ou, nos termos da lei (artigo 26, *caput*) vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante - consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, devendo-se observar os seguintes regramentos/procedimentos:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 3o-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3o-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3o-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 4o Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

A Lei nº 9.514/97 delimitou todo o procedimento que deve ser realizado, principalmente pelo credor fiduciário, para a resolução do contrato garantido por alienação fiduciária - por inadimplemento do devedor - ressaltando ao adquirente o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, especificamente, após realizada a venda do bem, receber do credor, se existente, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido o quantum da dívida e as despesas e encargos.

Nessa extensão, há, portanto, diversamente do que aparenta, uma convergência entre o disposto no artigo 53 do CDC e os ditames da Lei nº 9.514/97, pois, evidentemente, em ambos os normativos, procurou o legislador evitar o enriquecimento indevido do credor fiduciário, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a venda, em segundo leilão, por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário.

Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no art. 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de Lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o § 4º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, expressamente prevê, repita-se, a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder (sobejar) o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário.

Na mesma linha de inteligência, registra-se a compreensão de Cândido Rangel Dinamarco, em obra específica sobre o tema:

"(...) A interpretação das normas do Código de Defesa do Consumidor em face das leis especiais que regulamentam as diversas espécies de contrato contempla necessariamente um diálogo entre fontes, de modo a que as diversas fontes legislativas pertinentes sejam consideradas de maneira simultânea, sistemática e coordenada. No que tange ao acertamento de contas entre devedor e credor, por efeito da extinção dos contratos de venda a prazo e de alienação fiduciária, o dispositivo do Código de Defesa do Consumidor pertinente é o art. 53 do CDC, que considera nula a cláusula que preveja a perda total das quantias pagas pelo devedor. Esse dispositivo, em essência, reproduz o princípio de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vedação do enriquecimento sem causa, ao qual se submete toda e qualquer situação, seja envolvendo contratos paritários ou relações de consumo. Sucede que as inúmeras espécies de contrato a que se aplica esse princípio, inclusive aquelas que corporificam relações de consumo, têm peculiaridades que as distinguem umas das outras e que, portanto, merecem tratamento jurídico e legal coerente com sua peculiar estrutura e função. É o caso da Lei 9.514/1997, que é lei especial em relação à Lei 8.078/1990 (CDC) e não é incompatível com esta, razão pela qual, a despeito de se aplicarem aos contratos de alienação fiduciária os princípios fundamentais da teoria do contrato, que também estão contemplados no Código de Defesa do Consumidor, notadamente as cláusulas gerais da boa-fé objetiva, da função social e do equilíbrio da relação obrigacional, é de se aplicar o critério específico de acertamento regulamentado pela Lei 9.514/1997, por corresponder a um aspecto peculiar dessa modalidade especial de contrato, e não o critério genérico previsto pelo art. 53 do CDC. Em outras palavras: o art. 53 do CDC enuncia um princípio geral de nulidade da cláusula que preveja a perda total das quantias pagas pelo devedor inadimplente e o art. 27 da Lei 9.514/1997 estabelece critério específico, pelo qual manda o credor devolver ao devedor a quantia que sobrar do leilão, depois de satisfeito o crédito oriundo do financiamento." (ut. DINAMARCO, Cândido Rangel. Alienação fiduciária de bens imóveis: aspectos da formação, execução e extinção do contrato. In: Doutrinas Essenciais de Direito Registral | vol. 5 | p. 787 -823 | Dez / 2011 | DTR\2001\286)

3. Pois bem, constatado esse panorama inicial, é imprescindível tecer comentários acerca das distinções existentes no ordenamento jurídico brasileiro acerca da disciplina afeta ao negócio fiduciário, o qual é regido pelo Código Civil e por uma elástica legislação extravagante, podendo-se afirmar, conforme aponta a doutrina, a coexistência de um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária:

a) o regime jurídico geral do Código Civil, que trata a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica;

b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas que podem ser assim sintetizadas: **b1)** Decreto-Lei 911/69, acrescido do art. 66-B da Lei 4.728/65 (Lei do Mercado de Capitais), atualizados pela redação da Lei 10.931/2004, tratando de propriedade fiduciária sobre coisas móveis fungíveis e infungíveis, além da cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou de títulos de crédito, restrito o credor fiduciário à pessoa jurídica instituição financeira; **b2)** Lei 9.514/97, também modificada pelas Leis nº 10.931/2004 e 13.465/2017, que trata da propriedade fiduciária imobiliária, seja o credor fiduciário pessoa física ou jurídica (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: direitos reais, 14. ed. Salvador: Ed.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

JusPodivm, 2018, p. 557).

A disciplina jurídica da alienação fiduciária sobre bens imóveis é bastante diversa da constituição da propriedade fiduciária sobre bens móveis (fungíveis ou infungíveis) ou cessão de créditos ou títulos de crédito. Essas últimas se dão a partir da própria contratação, afigurando-se, desde então, plenamente válida e eficaz entre as partes, sendo que a consecução do registro do contrato, no tocante à garantia ali inserta, somente se afigura relevante, quando muito, para produzir efeitos em relação a terceiros, dando-lhes a correlata publicidade. Nesse sentido, por todos, o entendimento sedimentado no REsp n. 1.829.641/SC, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019).

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), a qual estabelece:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Como se vê, no regime especial da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

Por essa razão, **na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente registro de imóveis, como determina o art. 23 da Lei nº 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.**

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes específicos:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ANÁLISE QUE ENCONTRA ÓBICE NA SÚMULA 7/STJ.

1. Recurso especial interposto em 10/9/2021 e concluso ao gabinete em 16/12/2021.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída; e b) é aplicável à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a Lei 9.514/97, legislação especial.
3. No ordenamento jurídico brasileiro coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.
4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.
5. Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente registro de imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.
6. No tocante à aplicação do Código de Consumidor à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária, é firme o entendimento dessa Corte de que, em havendo inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 - norma posterior e mais específica -, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor.
7. Na hipótese dos autos, diante da ausência de registro do pacto adjeto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da conseguinte ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal.
8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 1.976.082/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE.

1. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel ajuizada em 28/06/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 04/11/2020 e concluso ao gabinete em 09/02/2022.
2. O propósito recursal é definir se a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária enseja, quanto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao pleito de restituição de valores pagos, a necessidade de observância do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, ainda que ausente o registro do contrato.

3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.

6. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração de honorários.

(REsp n. 1.982.631/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 22/6/2022.)

Do mesmo modo, não há como prevalecer o ditame especial da Lei nº 9.514/97 quando inexistir inadimplemento do devedor ou embora existente, não tenha o adquirente sido constituído em mora nos exatos termos do procedimento especial estabelecido nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Isso porque, o regramento especial estabelece, como requisitos mínimos para a sua deflagração, dívida "vencida e não paga, no todo ou em parte" **E** constituição em mora do fiduciante. Na falta de qualquer desses requisitos, não se afigura aplicável o procedimento especial de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária pelo ditame da Lei nº 9.514/97.

Não se nega a existência de precedentes no âmbito da Terceira Turma desta Corte Superior - tendo como *leading case* o REsp nº 1.867.209/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020 - no qual se precursiona que o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, ainda que não tenha havido mora no pagamento das prestações, configuraria quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No que tange aos propósitos do presente julgamento, é importante mencionar que tal compreensão, amparada no instituto do *anticipatory breach*, a qual alarga, e muito, o entendimento do que seja inadimplemento para efeitos da lei especial **não deve ser considerada na fixação da tese repetitiva.**

Afinal, tal intelecção - defendida pela primeira vez em julgamento da Terceira Turma datado de 2020 - não se encontra suficientemente madura no que tange à discussão pelas Turmas, inexistindo, até o momento, debate qualificado no colegiado da Quarta Turma, tampouco quantidade significativa de julgados no âmbito da Terceira Turma.

Assim, afastada a temática afeta ao *anticipatory breach* e seus desdobramentos, afirma-se, categoricamente, que o inadimplemento **a que se refere a legislação especial diz respeito à dívida, ou seja, ao valor não quitado referente às parcelas do financiamento ou parcelamento do montante do negócio.**

Não se nega que inúmeras são as obrigações estabelecidas pelas partes em contratos de compra e venda imobiliária, sendo ínsito ao ajuste o dever de bem cumprir as determinações e encargos lá estabelecidos, ou seja, não se olvida que os contratos celebrados devem ser cumpridos ("pacta sunt servanda"), sendo a força obrigatória dos pactos consectário lógico do princípio da autonomia privada, positivado pelo legislador no art. 421 do Código Civil. Decorre da liberdade de contratar o dever de cumprimento dos pactos livremente celebrados. No entanto, **o procedimento de resolução do contrato estabelecido na legislação especial só tem cabimento ante o inadimplemento, diga-se, não pagamento da dívida, no todo ou em parte pelo devedor fiduciário, por expressa disposição legal (artigo 26, caput).** Não há como realizar interpretação diversa da estabelecida na lei quando tal normativo é imperativo.

Assim, o inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, restringe-se à ausência de pagamento, pelo devedor fiduciário, no tempo, modo e lugar convencionados (mora), não estando abrangido o comportamento contrário à continuidade da avença.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

2. Aplicam-se as disposições da Lei 9.514/97 quando o devedor-fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019, DJe de 24/9/2019.)

DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INCIDÊNCIA DO CDC. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1 - Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, aplica-se do CDC aos contratos de arrendamento mercantil.

2 - O art. 26 da lei 9514/97 sempre é aplicado quando o fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos.

3 - Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 550.820/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 23/03/2011)

A contrário sensu, a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 quando se verificar eventual descumprimento contratual ou inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

Nessa toada:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REGISTRO. ESCRITURA PÚBLICA. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO À RESOLUÇÃO. ESTADO ANTERIOR. RETORNO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO TOTAL. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. INAPLICABILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

(...)

2. O registro em cartório de escritura pública de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária não obsta o direito à resolução por inadimplemento fundado no artigo 475 do Código Civil.

3. A existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts.

26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário.

(...)

5. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.848.385/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021.)

Não é outra a razão para que tenha o legislador ordinário especificamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estabelecido a possibilidade de purgação da mora - **da prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento** - acrescida dos juros, penalidades e demais encargos contratuais, eventuais encargos legais, tributos, contribuições condominiais e despesas de cobrança e intimação, com a expressa menção de que purgada a mora, convalidará o contrato.

Existindo o inadimplemento (não pagamento da dívida) e devidamente constituído em mora o devedor fiduciário, o procedimento especial de consolidação da propriedade fiduciária e eventual devolução de valores ao adquirente se processará pela Lei nº 9.514/97, pois é norma específica e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor.

Referida exegese tem sua origem no brocardo *lex specialis derogat legi generali* acolhido, em nosso sistema jurídico, no artigo 2º, §1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, o qual orienta o intérprete na resolução de conflitos entre normas jurídicas, sendo certo que, na hipótese ora em liça, se as regras em comento (art. 53 do CDC e 26 e 27, da Lei nº 9.514/97) gozam de igualdade hierárquica, porquanto previstas em Leis ordinárias, a Lei nº 9.514/97, além de mais recente, disciplina de forma exauriente o tema, não havendo se falar, portanto, em lacuna normativa a permitir a aplicação, no caso, da lei geral, ou seja, do Código de Defesa do Consumidor. (STRECK, Lênio Luiz. Ponderação de normas no novo CPC. Forense. Porto Alegre. 2015, p. 95).

Com efeito, diante da antinomia aparente, relativa exclusivamente ao desfazimento do contrato por inadimplemento do devedor fiduciário constituído em mora, é reconhecida a prevalência da Lei Especial (nº 9.514/97) sobre a norma geral do art. 53, do CDC, porquanto a primeira legislação regulamenta, de maneira minudente, o procedimento de extinção do contrato de alienação fiduciária de bens imóveis - quando inadimplente o devedor e devidamente constituído em mora - de modo a determinar que a devolução/restituição das quantias pagas pelo devedor fiduciante observará as disposições previstas nos artigos 26 e 27 da Lei de regência da matéria.

Com essa mesma compreensão, registram-se os seguintes julgados da Terceira Turma:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECONHECIMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AÇÃO POSSESSÓRIA DECORRENTE DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. PRECEDENTES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AGRAVO DESPROVIDO. (...) **4. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.** 5. Agravo interno desprovido. Agint no REsp 1.750.435/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 27/11/2018. (grifos nossos)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPD. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (TERRENO) COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. PRECEDENTES. INTEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MATÉRIA NÃO ALEGADA NO MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) **2. "A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor – CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial". (AgInt no REsp 1.822.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/11/2019, DJe 20/11/2019).**(...) 5. Agravo interno não provido. Agint no REsp 1.848.426/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, DJe de 25/03/2020. (grifos nossos)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. 1. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis. **2. A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial.** 3. Agravo interno não provido. Agint no REsp 1.822.750/SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, DJe de 19/11/2019. (grifos nossos)

E seguindo idêntica linha de compreensão, colhem-se da eg. Quarta Turma:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDANTE. **1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Incidência da Súmula 83/STJ. (...)4. Agravo interno desprovido. Agint no REsp 1.791.893/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe de 01/07/2019. (grifos nossos)**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSOS SIMULTÂNEOS. NÃO CONHECIMENTO DO POSTERIOR. PRINCÍPIO DA UNIRRECORRIBILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA. ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. DECISÃO MANTIDA. (...) **3. A Lei n. 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplemento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial.** 4. Agravo regimental improvido e embargos de declaração não conhecidos. AgRg no AgRg no REsp n. 1.172.146/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJe 26/6/2015. (grifos nossos)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTS. 26 E 27 DA LEI 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. AGRAVO NÃO PROVIDO. **1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC. Precedentes.** 2. Agravo interno desprovido. Agint no REsp 1.848.934/SP, Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 25/05/2020. (grifos nossos)

4. Em conclusão.

Por todo o exposto, entende-se que a tese repetitiva deve ser bem delimitada para que discussões, ainda não suficientemente maduras em termos de julgamentos nas Turmas, não irradiem efeitos vinculantes.

Nesse sentido, no que se refere ao afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária, há que se averiguar a presença de requisitos próprios da lei especial (Lei nº 9.514/97), a saber, **o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, o inadimplemento do devedor e a constituição em mora.**

Aos demais casos, em que não verificadas tais circunstâncias, inaplicável a tese vinculante ora proposta, nada impedindo que, amadurecido o debate em torno da interpretação extensiva do conceito de inadimplemento, possa haver revisão dos limites do presente julgado.

Portanto, a tese não abarca situações em que ausentes os três requisitos: registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, inadimplemento do devedor fiduciário e adequada constituição em mora.

No outro extremo, se inexistente o inadimplemento (falta de pagamento) ou, acaso existente, não houver o credor constituído em mora o devedor fiduciário, a solução do contrato não seguirá pelo ditame especial da Lei nº 9.514/97, podendo se dar pelo ditame da legislação civilista (artigos 472, 473, 474, 475 e seguintes) ou pela legislação consumerista (artigo 53), se aplicável, dependendo das características das partes por ocasião da contratação.

Alude-se à aplicação da legislação civilista, pois é inegável que nem todos os contratos de compra e venda imobiliária formados com pacto adjecto de alienação fiduciária são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, notadamente quando a própria legislação especial, que instituiu a alienação fiduciária imobiliária, expressamente permite no artigo 22 da Lei nº 9.514/97 que a alienação fiduciária "poderá ser contratada por **pessoa física ou jurídica**, podendo ter como objeto **imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI**" elencadas no artigo 2º do normativo.

É admitida, assim, a contratação entre particulares, pacto que não será de adesão, pois estarão ambas as partes em igualdade de condições, com a prevalência dos princípios da bilateralidade e comutatividade.

Com todo o norte jurídico até aqui delineado e com amparo nos julgados mencionados que corroboram a compreensão acerca da maturidade da temática ora em liça, na extensão acima delimitada, resta demonstrado que a matéria já foi suficientemente discutida e consta examinada por todos os Ministros que compõem esta eg. Segunda Seção, pelo que o julgamento dessa controvérsia vem ao encontro da noção de efetividade da Justiça, em decorrência lógica dos efeitos advindos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juízo sob a sistemática dos recursos repetitivos.

Por derradeiro, as balizas eventualmente postas ao equacionamento da questão envolvendo os negócios com garantia fiduciária não impõem qualquer risco econômico ao sistema, pois é inegável que a garantia fiduciária constitui elemento de fundamental importância para a expansão do crédito imobiliário, em favor, também, dos consumidores, na medida em que estes podem ter acesso a melhores taxas de juros, pondo em relevo o interesse coletivo do tema em debate e a necessidade de uniformização, por meio do presente recurso especial repetitivo, da orientação jurisprudencial no sentido da observância do procedimento estabelecido pelos artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514/97, desde que cumpridos os requisitos citados, de modo a oferecer a todos os envolvidos, segurança jurídica.

Nessa medida, para a formação do precedente em recurso repetitivo, propõe-se ao eg. colegiado da Segunda Seção, a fixação da 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."**

5. Caso concreto:

Analisa-se, de plano, a temática de mérito veiculada no reclamo por ser mais benéfica ao recorrente, ficando prejudicada a preliminar de negativa de prestação jurisdicional arguida.

Na hipótese, consta da sentença o seguinte:

No caso, conforme se observa dos documentos apresentados pela requerida, em 16 de dezembro de 2016, as partes celebraram contrato, por meio de 'escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia' (fls. 142/159), em substituição ao 'contrato de promessa de venda e compra' celebrado no dia 05 de novembro de 2013 (vide cláusulas 4 e 9). Além disso, a contratação foi averbada na matrícula do imóvel (matrícula n.º 152.273) em 26 de maio de 2017 e, diante da notícia do inadimplemento do contrato pelos autores (os quais foram devidamente notificados - fls. 168/171), foi averbada a consolidação da propriedade do bem em nome da requerida no dia 05 de dezembro de 2017 (fls. 153-156) após a ausência de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

purgação da mora.

Nos contratos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia devidamente registrado no cartório, havendo inadimplência do comprador e devidamente constituído em mora, pode o credor executar a garantia, nos exatos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido ante a não purgação da mora a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial o qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

Tal como afirmou o magistrado *a quo*, não sendo possível antever o valor que (eventualmente) será devolvido aos autores, a improcedência do pedido veiculado na demanda é medida que se impõe.

5.1. Do exposto, conheço em parte do recurso especial e, por conseguinte, dou-lhe provimento a fim de reformar o v. acórdão recorrido para restabelecer a sentença de fls. 202-206 em todos os seus termos, inclusive no tocante aos ônus sucumbenciais.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.891.498 - SP (2020/0215694-6)
RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
RECORRENTE : LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
RECORRIDO : MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO
RECORRIDO : SIMAURO RIBEIRO LEITE
ADVOGADO : EDUARDO LUIZ SAMPAIO DA SILVA - SP231904
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS -
ABRAINCO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ - DF015553
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S) - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA E OUTRO(S) - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA E OUTRO(S) - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES E OUTRO(S) - RJ174842
SOC. de ADV. : DANIELLA ROSA E ADVOGADOS ASSOCIADOS
CHALUB, SANTIAGO E ADVOGADOS ASSOCIADOS
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : PATRICIA YAMASAKI E OUTRO(S) - PR034143
LUIZ RODRIGUES WAMBIER E OUTRO(S) - DF038828
WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS -
PRO02049
INTERES. : FIABCI/BRASIL-CAPITULO NACIONAL BRAS.DA FEDER.INTERN.DAS
PROFISSOES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : FIABCI-BRASIL, CAPITULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO
INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR - SP155191
RODRIGO ANTÔNIO DIAS - SP174787
INTERES. : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO
PAULO - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO
ESTADO DE SÃO PAULO/SP - SECOVI/SP
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
MARCELO TERRA - SP053205
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
ISABELLA MARQUES DE CASTRO CORREALI - SP414568
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS
CURIAE"



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680

VOTO-VOGAL

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de restituição de quantia paga ajuizada por SIMAURO RIBEIRO LEITE e MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO em desfavor da recorrente.

Segundo narra a petição inicial, os recorridos adquiriram da recorrente um apartamento localizado na rua Comendador Carlo Mário Gardano, nº 203, apto 197, em São Bernardo do Campo/SP. No entanto, ante a impossibilidade superveniente de arcar com as parcelas convencionadas, os recorridos buscam a rescisão do contrato e a consequente condenação da recorrente à restituição dos valores pagos. Os recorrentes admitem, inclusive, não terem pago algumas das prestações que já venceram.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos, consoante o fundamento de que incide à hipótese a Lei nº 9.514/97, a qual estabelece que os recorridos somente têm direito ao recebimento de eventuais valores que sobejarem após a alienação do bem em leilão extrajudicial.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorridos, nos termos da seguinte ementa:

Apelação cível. Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Consolidação da propriedade em favor da ré. Pedido de devolução dos valores pagos. Alegação de dificuldades financeiras em permanecer no negócio jurídico. Sentença de improcedência.

Alienação fiduciária. Existência de pacto acessório de alienação fiduciária em garantia não impede o desfazimento do negócio jurídico. Confusão entre credora fiduciária e alienante. Situação que evidencia o intuito de burlar o direito dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adquirentes de desfazer o negócio jurídico. Impossibilidade. Considerada natureza jurídica de compromisso de compra e venda do imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor e das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça. Devolução das parcelas pagas. Aplicação dos princípios da equidade e da boa-fé que regem as relações de consumo, bem como o do equilíbrio contratual. Interpretação dos artigos 51 e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Retenção de 10% dos valores pagos adequados para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação.

Alteração da r. sentença para determinar que a ré devolva aos autores 90% dos valores pagos

Sucumbência invertida.

Resultado. Recurso provido parcialmente.

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados pela Corte local.

Recurso especial: alega violação do art. 1.022, I, do CPC/015, dos arts. 22, *capute* § 1º e 27, §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/97 e do art. 53 do CDC, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta que o Tribunal de origem não explicitou os motivos pelos quais aplicou o disposto no art. 53 do CDC em detrimento da lei especial. Alega que a constituição de garantia fiduciária afasta a aplicação do disposto no art. 53 CDC, uma vez que atrai a incidência da lei especial (Lei nº 9.514/97). Refere que a inadimplência do adquirente conduz à consolidação da propriedade fiduciária nas mãos do credor fiduciante, circunstância que impõe a observância do procedimento especial de alienação do bem. Assevera que já tendo sido realizado o leilão, não há que se falar em desfazimento do contrato com restituição, aos recorridos, dos valores pagos.

Decisão de admissibilidade: o Tribunal *a quo* admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

Proposta de afetação: o e. Ministro Marco Buzzi propôs a afetação do presente recurso especial para ser julgado sob o rito dos recursos repetitivos, a qual foi acolhida pela Segunda Seção.

Parecer do Ministério Público Federal: de lavra do i.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Subprocurador-Geral da República, Dr. Mauricio Vieira Braks, opinou pela fixação de tese jurídica e, na hipótese concreta, pelo conhecimento e parcial provimento do recurso especial.

É o relatório.

O propósito recursal consiste em definir se, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia, por inadimplemento do devedor, a Lei nº 9.514/97 prevalece em relação ao Código de Defesa do Consumidor.

1. Da negativa de prestação jurisdicional.

1. Diferentemente do alegado pela recorrente, a Corte de origem consignou expressamente no acórdão recorrido os motivos pelos quais deveria ser aplicado o disposto no art. 53 do CDC em detrimento da lei especial (e-STJ, fl. 247).

2. Sendo assim, não há que se falar em violação ao art. 1.022, II, do CPC/2015.

2. Do duplo regime jurídico da propriedade fiduciária.

3. O negócio fiduciário é aquele mediante o qual um sujeito (fiduciante), a fim de garantir uma obrigação, transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outro (fiduciário), que, se cumprido o encargo, devolve o bem ou o direito ao transmitente. Considera-se fiduciária, assim, a propriedade resolúvel de coisa ou direito que o devedor fiduciante, com escopo de garantia, transfere ao credor fiduciário.

4. No ordenamento jurídico brasileiro, a matéria é disciplinada pelo Código Civil e por uma profusa legislação extravagante. Por isso, aponta a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

doutrina a coexistência de um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, basicamente divididas em: (b1) Decreto-Lei 911/69, acrescido do art. 66-B da Lei 4.728/65 (Lei do Mercado de Capitais), atualizados pela redação da Lei 10.931/2004, tratando de propriedade fiduciária sobre coisas móveis fungíveis e infungíveis, além da cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou de títulos de crédito, restrito o credor fiduciário à pessoa jurídica instituição financeira; (b2) Lei 9.514/97, também modificada pela Lei 10.931/2004, que trata da propriedade fiduciária imobiliária, seja o credor instituição financeira ou não (Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. *Curso de Direito Civil*. direitos reais, 14^a ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 557).

5. Inclusive, a coexistência de ambos os regimes jurídicos e a solução de eventual conflito de leis foi enfrentada pela Lei nº 10.931/2004, que acrescentou o art. 1.368-A ao Código Civil para esclarecer que "*as demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária*" (vale dizer, aquelas que não tratam de negócio fiduciário envolvendo bem móvel infungível e firmado entre quaisquer pessoas, naturais ou jurídicas) "*submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial*".

3. Da prevalência da lei especial sobre o Código de Defesa do Consumidor.

6. A questão jurídica a ser decidida por esta Corte, como já delineado no voto do e. Relator, diz respeito à aplicabilidade do disposto no art. 53



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do CDC aos contratos de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, nas hipóteses de inadimplemento do contrato pelo adquirente.

7. A alienação fiduciária de bem imóvel é conceituada pela lei como "*o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*" (art. 22 da Lei nº 9.514/97). Essa modalidade de garantia não é privativa das entidades que atuam no Sistema Financeiro Imobiliário, podendo ser contratada por qualquer pessoa física ou jurídica (art. 22, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97).

8. Embora a alienação fiduciária de bem imóvel seja regulamentada na Lei nº 9.514/97, a incidência dessa norma não afasta a aplicação de outras normas existentes no ordenamento jurídico, que sejam compatíveis com a relação pactuada entre o vendedor e o adquirente, em diálogo das fontes. É que ocorre, por exemplo, com o Código de Defesa do Consumidor.

9. Não há dúvidas de que o alienante, ao disponibilizar, no mercado do consumo, bem imóvel, enquadra-se no conceito de fornecedor estabelecido no art. 3º, *caput*, do CDC. Do outro lado da relação jurídica, encontra-se o consumidor, que adquire o produto, isto é, o bem imóvel, do vendedor (art. 2º, *caput*, do CDC). Logo, as normas e princípios gerais aplicáveis às relações de consumo incidem, em regra, aos contratos de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, desde que não haja descaracterização do tipo contratual.

10. O Código de Defesa do Consumidor instituiu importantes mecanismos para coibir a prática de abusos contra o consumidor e para compensar eventuais desequilíbrios em situações de desvantagem do consumidor frente ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fornecedor. Um desses instrumentos está previsto no art. 53, *caput*, do diploma consumerista, o qual, fazendo menção expressa à alienação fiduciária em garantia, considera nula a cláusula ajustada em contrato de compra e venda de imóvel que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do credor, quando configurado o inadimplemento do devedor. Trata-se de verdadeira consagração da vedação do enriquecimento sem causa (art. 884 do CC/02).

11. Conjugando o disposto no referido art. 53 do CDC com a norma do art. 413 do CC/02, esta Segunda Seção firmou orientação no sentido de que, nas hipóteses de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do adquirente, em razão de impossibilidade econômica superveniente, ou de inadimplemento do contrato pelo comprador, é razoável a retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias concretas (EAg n. 1.138.183/PE, Segunda Seção, DJe de 4/10/2012; REsp n. 1.723.519/SP, Segunda Seção, DJe de 2/10/2019).

12. No entanto, algumas leis disciplinam as consequências do inadimplemento do devedor de forma diversa daquela preconizada no microssistema consumerista. É justamente o que se verifica no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel.

13. Constatada a inadimplência do devedor fiduciante, este deverá ser intimado para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento (art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97). Decorrido esse prazo sem a purgação da mora, haverá a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário (art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97). Passados 30 (trinta) dias da consolidação da propriedade, o credor deverá dar início ao procedimento extrajudicial de execução da alienação fiduciária (art. 27, *caput*, da Lei nº 9.514/97). Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel em leilão,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

depois de descontado o valor da dívida, das despesas correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão, o credor fiduciário entregará ao devedor a importância que sobejar (art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97).

14. Realizado o confronto entre os comandos contidos no art. 53 do CDC e no art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97, poder-se-ia imaginar, num primeiro momento, que se trata de disposições legais incompatíveis entre si. Vale dizer, que se está diante de uma antinomia normativa.

15. Todavia, o art. 53 do CDC enuncia um princípio geral de nulidade da cláusula contratual que preveja a perda da integralidade dos valores pagos pelo devedor inadimplente. Já o art. 27 da Lei nº 9.514/97 estabelece um critério específico, impondo ao devedor a obrigação de restituir ao credor a quantia excedente do leilão, após satisfeitos o crédito do financiamento e as despesas com a alienação extrajudicial do imóvel. Por meio desta determinação, criou-se, portanto, um mecanismo próprio que impossibilita a perda da totalidade das prestações pagas pelo devedor fiduciante.

16. Nesse sentido, confirmam-se as seguintes ponderações doutrinárias:

No caso do acerto decorrente da extinção do contrato de alienação fiduciária, a Lei 9.514/97 regulamento por completo a matéria e é, a um só tempo, coerente com a função dessa espécie de contrato, ao mandar o credor promover o leilão do imóvel, e com o princípio de vedação do enriquecimento sem causa, enunciado no art. 884 do CC e repercutido no art. 53, do CDC, pois o § 4º do art. 27 impede que o credor se aproprie de quantia superior ao seu crédito, ao determinar ao credor que entregue ao devedor o saldo apurado no leilão. (CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária de bens imóveis: aspectos da formação, execução e extinção do contrato. In: Revista de direito imobiliário*. São Paulo, vol. 30, n. 63, jul./dez. 2007, p. 104) [g.n.]

17. Desse modo, o procedimento instituído pela Lei nº 9.514/1997



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não colide com a previsão do art. 53 do CDC.

18. Ainda que se admitisse a existência de antinomia entre os referidos dispositivos legais, essa antinomia é meramente aparente, sendo passível de solução mediante a aplicação dos critérios cronológico e da especialidade.

19. A Lei nº 9.514/1997 é posterior ao CDC, já que este entrou em vigor em 11 de março de 1991 e aquela teve sua vigência iniciada no dia 20 de novembro de 1997. Outrossim, a Lei nº 9.514/1997 é lei especial em relação ao CDC. Enquanto este disciplina, de forma geral, as relações contratuais de consumo, a Lei nº 9.514/1997 regulamenta, de forma específica e exauriente, o contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, sobretudo no que concerne às consequências do inadimplemento do devedor.

20. Nesse sentido, citam-se os seguintes precedentes:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE. APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. ANÁLISE QUE ENCONTRA ÓBICE NA SÚMULA 7/STJ.

1. Recurso especial interposto em 10/9/2021 e concluso ao gabinete em 16/12/2021.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para que esta seja constituída; e b) é aplicável à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjecto de alienação fiduciária o Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista a Lei 9.514/97, legislação especial.

3. No ordenamento jurídico brasileiro coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente registro de imóveis, como determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.

6. No tocante à aplicação do Código de Consumidor à hipótese de venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjecto de alienação fiduciária, é firme o entendimento dessa Corte de que, em havendo inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve se dar na forma dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 - norma posterior e mais específica -, afastando-se, por consequência, a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor.

7. Na hipótese dos autos, diante da ausência de registro do pacto adjecto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente e da conseguinte ausência de constituição da garantia real, a relação existente entre as contratantes permanece sendo uma relação de direito pessoal.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 1.976.082/DF, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022.) [g.n.]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, o que afasta, por consequência, a aplicação do art. 53 do CDC." (AgInt no REsp 1848934/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/05/2020, DJe 25/05/2020).

2. As conclusões da Corte local em relação ao descumprimento contratual, e inexistência de caso fortuito ou força maior a fim de justificar o atraso na entrega da obra; não podem ser revistas por esta Corte Superior, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.724.267/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020, DJe de 1/12/2020.) [g.n.]

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA. APLICAÇÃO DA LEI Nº 9.514/1997. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA. REGISTRO DO CONTRATO EM CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. PRESCINDIBILIDADE.

1. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que, diante da incidência do art. 27, § 4º, da Lei 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Defesa do Consumidor, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, ainda que ausente o inadimplemento.

2. A jurisprudência desta Corte Superior entende 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, visto que tal providência tem apenas o intuito de dar ciência a terceiros. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.689.082/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/11/2020, DJe de 20/11/2020.) [g.n.]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECONHECIMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. SOBRESTAMENTO. DESNECESSIDADE. AÇÃO POSSESSÓRIA DECORRENTE DE RELAÇÃO DE DIREITO PESSOAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL RELATIVA. PRECEDENTES. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OCORRÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/1997. INAPLICABILIDADE DO ART. 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O reconhecimento de repercussão geral pelo Supremo Tribunal Federal não impõe, em regra, o sobrestamento dos processos em curso no Superior Tribunal de Justiça.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que "deve ser afastada a competência absoluta de foro (...) quando a ação possessória seja decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes" (AgRg nos EDcl no Ag 1.192.342/MG, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2014, DJe 16/9/2014).

3. A desconstituição do acórdão distrital, para concluir que a notificação pessoal do devedor não teria sido comprovada, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, o que não se admite na via especial, em razão do que dispõe o Verbete sumular n. 7 do STJ.

4. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deve ocorrer nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, afastando-se a regra genérica e anterior prevista no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.750.435/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/11/2018, DJe de 22/11/2018.) [g.n.]

21. Essa orientação é corroborada pela lição de Cláudia Lima Marques, para quem:

A lei especial nova geralmente traz normas a par das já existentes, normas diferentes, novas, mais específicas do que as anteriores, mas compatíveis e conciliáveis com estas. Como o CDC não regula contratos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

específicos, mas sim elabora normas de conduta gerais e estabelece princípios, raros serão os casos de incompatibilidade. Se, porém, os casos de incompatibilidades são poucos, nestes há clara prevalência da lei especial nova pelos critérios da especialidade e cronologia. (...). Assim, o CDC como lei geral de proteção dos consumidores poderia ser afastado para a aplicação de uma lei nova especial para aquele contrato ou relação contratual, como no caso da lei sobre seguro saúde, se houver incompatibilidade de preceitos. (Contratos no Código de Defesa do Consumidor. *In: Revista do Direito do Consumidor*, p. 241) [g.n.]

22. O critério da especialidade foi aplicado no julgamento do REsp 80.036/SP, no qual se decidiu pela prevalência da Lei nº 4.591/1964 em detrimento do art. 53 do CDC, por ser aquela lei especial relativamente a este. Naquela oportunidade, o e. Relator, Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, sublinhou que, apesar da incidência dos princípios gerais trazidos pelo CDC, "*o contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido pela lei que lhe é própria (Lei 4.591/1964)*" (Quarta Turma, DJ de 12/02/1996).

23. Aliás, com o propósito de assegurar a aplicação da lei especial, a Lei nº 13.786/2018 acrescentou o art. 67-A à Lei nº 4.591/1964, cujo § 14 preceitua que, nas hipóteses de leilão do imóvel objeto de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, uma vez realizado o leilão, a restituição deverá observar os critérios estabelecidos na respetiva lei especial, caso existente.

24. Logo, o art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, por se tratar de norma especial, prevalece sobre o art. 53 do CDC.

25. A tais considerações, acrescenta-se que, segundo se extrai da exposição de motivos da Lei nº 9.514/1997, a intenção do legislador ao editá-la foi a de impulsionar o setor imobiliário mediante a disponibilização de novos mecanismos para o seu financiamento, dentre os quais se insere a alienação fiduciária em garantia. Essa espécie de contrato "*concilia a segurança e celeridade*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessárias, superando as formas obsoletas de garantia, que tornam os negócios imobiliários demasiadamente lentos e onerosos (Exposição de Motivos Interministerial nº 032/MPO-MF, de 09/06/1997).

26. Destarte, o regime específico da alienação fiduciária de bens imóveis permite a recomposição do capital investido de forma célere e eficaz, atribuindo maior segurança ao crédito concedido e minimizando o problema da habitação no país.

27. Nessa linha, caso se admitisse a aplicação do art. 53 do CDC à tal modalidade de contrato, as operações de financiamento imobiliários poderiam ficar inviabilizadas, tendo em vista que, na hipótese de inadimplemento do devedor fiduciante, o credor teria um prejuízo não previsto na lei de regência. Haveria, então, insegurança jurídica, a qual, muito provavelmente, seria compensada pelo aumento dos preços e dos juros convencionados nos contratos de compra e venda e de financiamento garantidos por alienação fiduciária.

4. Das hipóteses de aplicação do procedimento especial da Lei nº 9.514/1997.

28. São duas as questões levantadas no voto do e. Relator nesse aspecto, quais sejam: (i) a aplicabilidade do procedimento especial de execução da garantia fiduciária, previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, à hipótese em que, apesar do inadimplemento das prestações pelo devedor, não há registro do contrato de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis e (ii) a amplitude da expressão “vencida e não paga” prevista no art. 26, *caput*, da Lei nº 9.514/1997. Isto é, se somente o não pagamento, pelo adquirente, dos valores contratados é capaz de justificar a aplicação do referido procedimento ou se ele também deve ser observado na situação em que o adquirente postula a revisão do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato por impossibilidade superveniente, por configurar quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach").

29. Quanto ao primeiro ponto, o art. 23 da Lei nº 9.514/17 prevê que "*constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título*". Ou seja, a propriedade fiduciária de bem imóvel somente se constitui com o registro do contrato no registro de imóveis.

30. E não poderia ser diferente, haja vista que, no sistema adotado no País, seguindo a tradição romana, a propriedade de bem imóvel, seja resolúvel ou não, apenas é adquirida, a título derivado e *inter vivos*, com o registro do contrato no Cartório de Imóveis. O registro, de fato, tem natureza constitutiva da propriedade fiduciária, assim como ocorre em relação aos demais direitos reais sobre imóveis.

31. Dito de outro modo, a alienação fiduciária somente se aperfeiçoa com o registro do contrato no órgão competente. Ausente esse registro "*o credor poderá ter um título executivo, dependendo das condições do contrato, mas não terá uma garantia real*" (Amaral, Fernanda Costa Neves do. Alienação fiduciária em garantia. *In. Revista brasileira de direito comercial*. Vol. 8, n. 46, p. 139-165, abr./maio 2022, p. 149).

32. Conforme sublinha a doutrina, "*(...) a propriedade fiduciária é direito próprio do credor, um direito real em coisa própria, com função de garantia. Assim, com o registro do contrato da alienação fiduciária, o credor torna-se titular do domínio até que o devedor pague a dívida. O bem, assim, é excluído do patrimônio do devedor, só retornando a ele após o cumprimento da obrigação garantida*" (Alienação fiduciária: negócio fiduciário, 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 239).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

33. A propósito, citam-se os seguintes precedentes: REsp n. 1.987.389/SP, Terceira Turma, DJe de 1/9/2022; REsp n. 1.835.598/SP, Terceira Turma, DJe de 17/2/2021.

34. Dessa maneira, sem o registro do contrato no competente Registro de Imóveis, há simples crédito, situado no âmbito obrigacional, sem qualquer garantia real nem propriedade resolúvel transferida ao credor. Ante a ausência de constituição da garantia, independentemente da parte que tenha dado causa à ausência do registro, é incabível a submissão do adquirente ao procedimento de previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

35. Acerca do segundo ponto, a Lei nº 9.514/1997 prevê, no art. 26, que, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

36. Conquanto o legislador tenha feito menção expressa à dívida vencida e não paga, "*o inadimplemento, referido pelas disposições dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97, não pode ser interpretado restritivamente à mera não realização do pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), devendo ser entendido, também, como o comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário*" (REsp 1.867.209/SP, Terceira Turma, DJe de 30/9/2020). No mesmo sentido: REsp n. 1.930.085/AM, Terceira Turma, DJe de 18/8/2022 e REsp n. 1.792.003/SP, Terceira Turma, DJe de 21/6/2021.

37. Não há, no ordenamento jurídico brasileiro, regra geral prevendo o mecanismo do vencimento antecipado do contrato. No entanto, a aplicação do instituto é admitida pela jurisprudência (REsp n. 309.626/RJ, Quarta Turma, DJ de 20/8/2001; REsp n. 1.792.003/SP, Terceira Turma, DJe de 21/6/2021) e pela doutrina, "*em analogia com a modelagem da exceptio non adimpleti contractus e, de modo especial, da exceção de insegurança (art. 477),*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uma ou outra devendo ser, conforme o caso, conectada com o princípio da boa-fé objetiva (art. 422) (MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao novo Código Civil: do inadimplemento das obrigações*. Vol. V. Tomo II. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 244).

38. O incumprimento antecipado do contrato ocorrerá sempre que o devedor praticar atos contrários ao cumprimento do negócio jurídico. Pode resultar, assim, de conduta comissiva, omissiva ou de declaração expressa do devedor no sentido de que não irá cumprir a obrigação (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao Novo Código Civil*. Vol. VI. Tomo II. Rio de Janeiro: Forense, 2011, pp. 580-581).

39. Nessa linha de ideias, o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por desinteresse do adquirente na sua manutenção, qualifica-se como quebra antecipada do contrato ("anticipatory breach"), tendo em vista que revela a intenção do adquirente (devedor) de não pagar as prestações ajustadas.

40. Destarte, o inadimplemento contratual, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 não se restringe à ausência de pagamento no tempo lugar e modo contratados, mas abrange também o comportamento contrário do devedor ao cumprimento da avença (quebra antecipada do contrato), manifestado por meio do pedido de resolução do contrato por impossibilidade superveniente de arcar com os valores contratados.

41. Apesar de, quanto ao ponto, haver divergência com relação ao voto do e. Relator, como bem destacado por Sua Excelência, a tese a ser firmada no presente julgado não deve abranger as hipóteses de quebra antecipada do contrato pelo devedor, haja vista que o tema ainda não foi apreciado pela Quarta Turma do STJ, tratando-se, portanto, de matéria não suficientemente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

madura para a formação de uma tese vinculante.

42. Por esses motivos, estou de acordo com a redação da tese proposta pelo i. Relator.

5. Da hipótese dos autos.

43. Na espécie, é incontroverso o inadimplemento, por parte dos recorridos, das parcelas ajustadas no contrato de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária, fato que ensejou a consolidação da propriedade do imóvel em nome da recorrente. É certo, ademais, que o contrato está devidamente registrado no Registro de Imóveis.

44. Desse modo, nos termos do acima exposto, deve ser observado o procedimento especial de execução da garantia previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

6. Dispositivo.

45. Forte nessas razões, acompanho o e. Relator, para CONHECER do recurso especial e dar-lhe PROVIMENTO, a fim de restabelecer a sentença, inclusive no que concerne aos encargos sucumbenciais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2020/0215694-6 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.891.498 / SP

Números Origem: 1007775-16.2018.8.26.0100 10077751620188260100

PAUTA: 26/10/2022

JULGADO: 26/10/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
RECORRIDO : MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO
RECORRIDO : SIMAURO RIBEIRO LEITE
ADVOGADO : EDUARDO LUIZ SAMPAIO DA SILVA - SP231904
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS -
ABRAIN - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ - DF015553
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB E OUTRO(S) - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA E OUTRO(S) - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA E OUTRO(S) - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES E OUTRO(S) - RJ174842
SOC. de ADV. : DANIELLA ROSA E ADVOGADOS ASSOCIADOS
CHALUB, SANTIAGO E ADVOGADOS ASSOCIADOS
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : PATRICIA YAMASAKI E OUTRO(S) - PR034143
LUIZ RODRIGUES WAMBIER E OUTRO(S) - DF038828
WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS -
PR002049
INTERES. : FIABCI/BRASIL-CAPITULO NACIONAL BRAS.DA FEDER.INTERN.DAS
PROFISSOES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : FIABCI-BRASIL, CAPITULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO
INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR - SP155191



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RODRIGO ANTÔNIO DIAS - SP174787

INTERES. : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP - SECOVI/SP

ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
MARCELO TERRA - SP053205
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
ISABELLA MARQUES DE CASTRO CORREALI - SP414568

INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Consignados pedidos de preferência pela Recorrente LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, representada pelo Dr. FERNANDO TORREÃO, pelo Amicus Curiae ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS - ABRAIN, representada pelo Dr. OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ, pelo Amicus Curiae ABECIP ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIOS E POUPANÇA, representado pelo Dr. LUIZ RODRIGUES WAMBIER, e pelo Amicus Curiae INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, representado pelo Dr. Walter José Faiad de Moura.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista antecipado do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino acompanhando o Relator, a Segunda Seção, por unanimidade, fixou tese repetitiva e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1095: "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 nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor."

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2020/0215694-6 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.891.498 / SP

Números Origem: 1007775-16.2018.8.26.0100 10077751620188260100

PAUTA: 14/09/2022

JULGADO: 14/09/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADA : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
RECORRIDO : MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO
RECORRIDO : SIMAURO RIBEIRO LEITE
ADVOGADO : EDUARDO LUIZ SAMPAIO DA SILVA - SP231904
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS -
ABRAIN - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ - DF015553
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALUB E OUTRO(S) - RJ003141
DANIELLA ARAÚJO ROSA E OUTRO(S) - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA E OUTRO(S) - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES E OUTRO(S) - RJ174842
SOC. de ADV. : DANIELLA ROSA E ADVOGADOS ASSOCIADOS
CHALUB, SANTIAGO E ADVOGADOS ASSOCIADOS
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : PATRICIA YAMASAKI E OUTRO(S) - PR034143
LUIZ RODRIGUES WAMBIER E OUTRO(S) - DF038828
WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS -
PR002049
INTERES. : FIABCI/BRASIL-CAPITULO NACIONAL BRAS.DA FEDER.INTERN.DAS
PROFISSOES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : FIABCI-BRASIL, CAPITULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO
INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIARIAS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR - SP155191



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RODRIGO ANTÔNIO DIAS - SP174787

INTERES. : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP - SECOVI/SP

ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
MARCELO TERRA - SP053205
RAQUEL GUERREIRO BRAGA - SP297660
ISABELLA MARQUES DE CASTRO CORREALI - SP414568

INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
CHRISTIAN TARIK PRINTES - SP316680

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentaram oralmente: 1 - pela Recorrente LIVING BARBACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, o Dr. FERNANDO TORREÃO; 2 - pelo Amicus Curiae FEBRABAN, o Dr. MELHIM NAMEM CHALHUB; 3 - pelo Amicus Curiae ABECIP ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E POUPANÇA, o Dr. LUIZ RODRIGUES WAMBIER; 4 - pelo Amicus Curiae FIABCI/BRASIL- CAPÍTULO NACIONAL BRASILEIRO DA FEDERAÇÃO INTERNACIONAL DAS PROFISSÕES IMOBILIÁRIAS, o Dr. OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR; 5 - pelo Amicus Curiae ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS - ABRAIN, o Dr. OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ; 6 - pelo Amicus Curiae SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP - SECOVI/SP, o Dr. MARCELO TERRA; 7 - pelos Recorridos MARIA MARCIANE MELO RIBEIRO e SIMAURO RIBEIRO LEITE, o Dr. EDUARDO LUIZ SAMPAIO DA SILVA; 8 - pelo Amicus Curiae INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, o Dr. WALTER JOSE FAIAD DE MOURA.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Relator propondo a fixação de tese repetitiva e dando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO.

Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.