



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1689082 - SP (2020/0083827-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : VÂNIA CRISTINA DE ALMEIDA
ADVOGADOS : MARCELO ATAIDES DEZAN - SP133938
ARI DALTON MARTINS MOREIRA JUNIOR - SP143700
AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO 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 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de novembro de 2020.

MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1689082 - SP (2020/0083827-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : VÂNIA CRISTINA DE ALMEIDA
ADVOGADOS : MARCELO ATAIDES DEZAN - SP133938
ARI DALTON MARTINS MOREIRA JUNIOR - SP143700
AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO 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 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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por VÂNIA CRISTINA DE ALMEIDA, em face de decisão, de minha lavra, na qual dei parcial provimento ao recurso especial manejado por SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPÊS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para reconhecer a incidência, na espécie, das regras pertinentes à alienação fiduciária de coisa imóvel (Lei nº 9.514/1997), restabelecendo, portanto, a sentença que julgou improcedente a ação judicial.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante alega que "não é aplicável ao caso a Lei nº 9.514/97, posto que a parte Recorrente pede a rescisão contratual, não estando inadimplente até o momento da referida rescisão", sendo que "não houve

consolidação da propriedade do imóvel em favor da Agravante" (fls. 266-267).

Sustenta que "aplica-se ao caso concreto apenas o Código de Defesa do Consumidor, integralmente, bem como o posicionamento dos tribunais pátrios sedimentado na Súmula 543 do STJ", sendo cabível, portanto, a restituição dos valores pagos, a teor do art. 53 do CDC e do referido enunciado sumular.

A parte agravada apresentou impugnação.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

Inicialmente, para melhor compreensão da controvérsia, confira-se a ementa do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 125):

RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DA ADQUIRENTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Insurgência contra sentença de improcedência. Sentença reformada. Rescisão. Ausente prova de registro do contrato com pacto de alienação fiduciária na matrícula do imóvel, possível a rescisão. Precedente. Verificada a culpa da adquirente pela rescisão, possível a retenção pela vendedora de 25% dos valores pagos a título de ressarcimento de despesas com administração do contrato, publicidade e ocupação do bem (Súmula 1, TJSP). Juros de mora devidos somente a partir do trânsito em julgado. Precedentes. Recurso parcialmente provido.

A propósito, o Tribunal de origem julgou o recurso de apelação, com base nos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 125-129):

Prospera em parte a irresignação, nos termos e limites que seguem.

Não se desconhece o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça segundo o qual, diante de pacto de alienação fiduciária, a rescisão nos termos pleiteados não seria possível.

No entanto, referida orientação não se aplica ao caso, na medida em que não se demonstrou, na hipótese, que o contrato (e a alienação fiduciária) tenham sido registrados na matrícula do imóvel.

Sendo assim, possível a rescisão, consoante precedente do próprio E. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE ESSE MESMO BEM. INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES. RESCISÃO DO NEGÓCIO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. NECESSIDADE DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PARA QUITAÇÃO DA DÍVIDA. INAPLICABILIDADE DA LEI N. 9.514/1997. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

2. O Tribunal de origem admitiu a pretensão de desfazimento do negócio com restituição parcial dos valores pagos sem necessidade de alienar o bem dado em garantia, como alegado pela construtora com amparo na Lei n. 9.514/1997, porque o contrato não teria sido levado a registro no Registro de Imóveis. A alegação deduzida no recurso especial, de que não seria

necessário levar o contrato a registro para que ele tivesse eficácia entre as partes, vem amparada na indicação de ofensa a dispositivos legais que, pelo seu conteúdo, não servem para dar sustentação a essa tese.

3. A jurisprudência desta Corte, em casos análogos, de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.361.921/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/6/2016, DJe 1º/7/2016, sem destaque no original.)

Nesse cenário, a rescisão é possível, a despeito do pacto de alienação fiduciária.

[...]

Ante o exposto, dá-se parcial provimento à apelação para julgar parcialmente procedentes os pedidos de origem, declarando rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado pelas partes, e condenando a ré a restituir 75% das quantias pagas pela autora para a aquisição do terreno.

Alterada a sucumbência, que passa a ser recíproca embora não em igual proporção, arcará a ré com 75% das custas processuais e honorários de 10% sobre o valor da condenação; e a autora com o restante das custas e com honorários de 10% sobre a diferença entre o valor do pedido e o valor da condenação, em ambos os casos já incluídos os honorários recursais (art. 85, §11, CPC).

Como se depreende da fundamentação do julgado, o entendimento adotado pela Corte estadual está em manifesta divergência com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, ainda que ausente o inadimplemento, a disciplina do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor não é aplicável a contrato de compra e venda de imóvel vinculado a garantia de alienação fiduciária, considerando-se ser obrigatória a aplicação do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, o qual disciplina o critério de devolução, de maneira específica, para tal hipótese.

A propósito, confira-se:

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.

[...] § 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.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte Superior, há muito tempo, encontra-se pacificada nesse sentido. Confira-se:

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. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. ASSEMBLEIA GERAL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA. AFASTAMENTO DA MORA. LEI 9.514/1997, ART. 27, § 4º. APLICAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 53. NÃO INCIDÊNCIA. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto a parte dos temas insertos no texto da legislação federal apontada, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

2. A decisão tomada pelos adquirentes em assembleia geral, considerada válida pelas instâncias ordinárias, obriga os demais quanto à prorrogação do termo final da obra, afastando a mora da empreendedora a ensejar a rescisão do contrato.

3. Descaracterizado o inadimplemento, não se cogita da aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor ao caso dos autos, 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.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 975.829/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 03/10/2017.)

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.

1. Pelo princípio da unirrecorribilidade, as decisões judiciais devem ser impugnadas por meio de um único recurso. No caso concreto, os embargos de declaração não devem ser admitidos, visto que opostos posteriormente ao agravo regimental.

2. Não há como conhecer de teses suscitadas apenas no agravo regimental por força da preclusão consumativa e por impossibilidade de inovação recursal.

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 1.172.146/SP, Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 26.5.2015.)

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966.

1. Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário.

2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação.

3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

4. O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966).

Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1.462.210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 25.11.2014.)

Ademais, ao contrário do entendimento adotado pelo Tribunal de origem, "a jurisprudência desta Corte entende que não é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos para que tenha validade e eficácia, uma vez que tal providência tem o intuito apenas de dar ciência a terceiros" (AgInt nos EDcl no AREsp 206.250/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 18/4/2017).

No mesmo sentido, veja-se:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. [...] VALIDADE DO CONTRATO. REGISTRO EM CARTÓRIO. ANOTAÇÃO NO CERTIFICADO DE REGISTRO DO VEÍCULO. NECESSIDADE APENAS PARA PRESERVAR DIREITOS DE TERCEIRO. [...] RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

5. A exigência de registro do contrato de alienação fiduciária em garantia no cartório de título e documentos e a respectiva anotação do gravame no órgão de trânsito não constitui requisitos de validade do negócio, tendo apenas o condão de torna-lo eficaz perante terceiros.

[...]

8. Recurso especial não provido.

(REsp 1.190.372/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA,

julgado em 15/10/2015, DJe 27/10/2015.)

Tal matéria, inclusive, foi pacificada pela Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.629.470/MS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, ocorrido no dia 11 de dezembro de 2019, ocasião em que, ao apreciar a questão prejudicial destacada, aquele órgão colegiado decidiu, por maioria, que o registro do contrato em cartório não constitui requisito de validade e eficácia da alienação fiduciária a ele vinculada.

Assim, visto que os argumentos apresentados pela agravante não infirmam os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.689.082 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0083827-0

Número de Origem:

10394055420178260576 1039405-54.2017.8.26.0576

Sessão Virtual de 03/11/2020 a 16/11/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

AGRAVADO : VÂNIA CRISTINA DE ALMEIDA

ADVOGADOS : MARCELO ATAIDES DEZAN - SP133938
ARI DALTON MARTINS MOREIRA JUNIOR - SP143700

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VÂNIA CRISTINA DE ALMEIDA

ADVOGADOS : MARCELO ATAIDES DEZAN - SP133938
ARI DALTON MARTINS MOREIRA JUNIOR - SP143700

AGRAVADO : SPE RESIDENCIAL PARQUE DOS IPES I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO LEMOS PRADO DE CARVALHO - SP192989
LUCIANA MOGENTALE ORMELEZE PRADO DE CARVALHO - SP161332

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de novembro de 2020