



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.082 - DF (2021/0384544-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BRDU SPE LUZIANIA S/A
ADVOGADOS : ALDMUR CARNEIRO - GO028486
ANTONIO DE QUEIROZ BARRETO NETO - GO029263
AMANDA GABRIELLE STIVAL FAQUIM - GO050934
RECORRIDO : MICHAEL BANDEIRA ALVES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 09 de agosto de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.082 - DF (2021/0384544-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : BRDU SPE LUZIANIA S/A
ADVOGADOS : ALDMUR CARNEIRO - GO028486
ANTONIO DE QUEIROZ BARRETO NETO - GO029263
AMANDA GABRIELLE STIVAL FAQUIM - GO050934
RECORRIDO : MICHAEL BANDEIRA ALVES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto BRDU SPE LUZIANIA S/A, fundamentado na alínea “a” e “c”, do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 10/9/2021.

Concluso ao gabinete em: 16/12/2021.

Ação: pelo procedimento comum ajuizada por MICHAEL BANDEIRA ALVES contra BRDU SPE LUZIANIA S/A, objetivando a rescisão de contrato particular de compra e venda de unidade imobiliária com pacto adjecto de alienação fiduciária, somado a pedido de devolução das quantias pagas.

Sentença: julgou procedente o pedido subsidiário deduzido na inicial para declarar resiliado o contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjecto de alienação fiduciária, bem como condenar a ré a restituir ao autor o valor correspondente a 90% de tudo o que foi pago pelo requerente, representando a monta de R\$ 35.361,97, o qual deverá ser atualizado pela tabela de correção monetária disponibilizada pelo TJDFT desde o pagamento de cada parcela, bem como acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Condenada a parte requerida ao pagamento de custas e despesas processuais, além de verba honorária fixada em 10% sobre o valor atualizado da condenação (fls. 212/217).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação, interposto pela ré, mantendo na íntegra a sentença. Em virtude da sucumbência recursal, foram os honorários advocatícios majorados para 17% sobre o valor da condenação. *In verbis* (fls. 307/324):

DIREITO CIVIL, IMOBILIÁRIO E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. DISTRATO. CLÁUSULA PENAL. INEXISTÊNCIA. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE INCIDÊNCIA DE PERCENTUAL SOBRE O VALOR PAGO PELO ADQUIRENTE. ACOLHIMENTO. MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO. INVIABILIDADE. INSTRUMENTO CONTRATUAL. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA ÍRRITA. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. EXIGÊNCIA INDISPENSÁVEL. FORMA NÃO OBSERVADA (LEI Nº 9.514/97, ART. 23; CC, ARTS. 104, III, E 108). GARANTIA NÃO APERFEIÇOADA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. AFIRMAÇÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MAJORAÇÃO DA VERBA ORIGINALMENTE FIXADA. SENTENÇA E APELO FORMULADOS SOB A ÉGIDE DA NOVA CODIFICAÇÃO PROCESSUAL CIVIL (CPC, ART. 85, §§ 2º E 11). SENTENÇA MANTIDA.

1. A promessa de compra e venda de loteamento em empreendimento imobiliário que enlaça em seus vértices pessoa jurídica cujo objeto social está destinado à compra e venda de imóveis inseridos em empreendimentos imobiliários e parcelamento do solo na modalidade de loteamento, e pessoa física destinatária final do lote negociado, qualifica-se como relação de consumo, pois emoldura-se linearmente na dicção dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, devendo os dissensos derivados do negócio serem resolvidos à luz das premissas normativas firmadas por esse estatuto legal, ainda que eventualmente o negócio estivesse sujeito a regulação de lei especial.

2. Qualificando-se como fornecedora de produtos e serviços, a sociedade empresária que atua no mercado explorando a venda de unidades imobiliárias consubstanciadas em terrenos inseridos em empreendimentos por ela implementados e organizados, na qualidade de incorporadora imobiliária, qualifica-se como fornecedora, e, conquanto concertado o negócio jurídico por meio de escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária, atraindo a incidência da Lei nº 9.514/97, não resta afastada a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ensejando, ao invés, a aplicação das leis especiais no que não conflitam em consonância com o enunciado pertinente ao diálogo das fontes normativas.

3. Conquanto convencionada garantia fiduciária tendo como objeto imóvel inserido em loteamento e prometido à venda no ambiente de instrumento denominado “contrato de compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária”, a inexistência da subsequente lavratura de escritura pública volvida a viabilizar o registro do contrato e da garantia no álbum imobiliário e na matrícula do imóvel objeto negócio obsta o aperfeiçoamento da garantia aventada e da compra e venda à qual estaria jungida.

4. Consubstancia verdadeiro truísmo que a validade do negócio jurídico demanda a observância da forma prescrita em lei para sua consumação e, em se tratando de constituição de direito real sobre imóvel ou de transferência do bem, que a escritura pública é essencial à validade do negócio jurídico,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consoante dispõe o legislador civil, no que é secundado pela lei especial que cuida da alienação fiduciária (CC, arts. 104, III, e 108; Lei nº 9.514/97, arts. 22 e 23), donde deriva que, não observada a forma preceituada para a constituição eficaz da garantia fiduciária que tem como objeto imóvel, o instrumento particular que o conformara não é hábil a viabilizar o aperfeiçoamento da garantia real, devendo o contrato ser tratado como simples promessa de compra e venda, pois inviável que seja assimilado como compra e venda.

5. O efeito imediato da rescisão do compromisso de compra e venda motivada por iniciativa do promitente comprador, no exercício do arrependimento ínsito ao negócio, é a restituição dos contratantes ao estado em que se encontravam antes da entabulação do negócio, modulados os efeitos do distrato em conformidade com a inadimplência do adquirente, que ensejara a frustração do negócio, determinando que seja responsabilizado por eventuais prejuízos advindos de sua conduta ao alienante.

6. De acordo com o preceituado pelo artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em franca desvantagem ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou equidade, presumindo-se exagerada, na forma do disposto no § 1º, inciso III, desse mesmo dispositivo, a vantagem que se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

7. O STJ, sob a ótica da legislação de consumo, há muito firmara entendimento segundo o qual o compromissário comprador de imóvel que não mais reúne condições econômicas de suportar os encargos do contrato tem o direito de rescindir o contrato, sendo legítima a retenção de parte do valor pago a título de despesas administrativas realizadas pela promitente vendedora em percentual oscilante entre 10% e 25% do valor pago, o qual deverá ser fixado à luz das circunstâncias do caso, sendo lícito ao juízo fixar a retenção no percentual mínimo, de ofício, quando inexistente cláusula contratual dispondo nesse sentido.

8. Resolvida a promessa de compra e venda e não tendo a vendedora experimentado outros prejuízos derivados da inadimplência além das despesas administrativas que tivera com a formalização e distrato do contrato, a ausência de disposição contratual estabelecendo o percentual de retenção legítima sua fixação no patamar mínimo, consoante a orientação jurisprudencial, e com base de incidência no equivalente ao que fora solvido pelo adquirente, conquanto tenha sido o protagonista da resolução, sendo descabida, ademais, qualquer majoração do percentual estabelecido pelo juízo se não evidenciada a subsistência de fato gerador passível de legitimá-la.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

9. Desprovido o recurso, a resolução implica a sucumbência do recorrente no grau recursal e determina a majoração dos honorários advocatícios que originalmente lhe foram imputados, porquanto o novo estatuto processual contemplara o instituto dos honorários sucumbenciais recursais, devendo a majoração ser levada a efeito mediante ponderação dos serviços executados na fase recursal pelos patronos da parte exitosa e guardar observância à limitação da verba honorária estabelecida para a fase de conhecimento (NCPC, arts. 85, §§ 2º e 11 e 98, § 3º).

10. Apelação conhecida e desprovida. Honorários advocatícios majorados. Sentença mantida. Unânime.

Embargos de declaração: opostos pela recorrente BRDU SPE LUZIÂNIA S/A (fls. 346/360) foram rejeitados (fls. 368/380).

Recurso especial: interposto pela requerida aduz, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 26 e 27, da Lei 9.514/97, ao argumento de que (fls. 396/447):

a) para resolver o instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária deveria prevalecer a Lei 9.514/97, lei especial que disciplina o contrato, em face do Código de Defesa do Consumidor e que, portanto, a única possibilidade de rescisão do contrato seria por meio de leilão extrajudicial, previsto no art. 27, do mesmo diploma legal;

b) o procedimento de leilão extrajudicial teria sido previsto no instrumento particular de compra e venda, razão pela qual a rescisão contratual e a devolução dos valores eventualmente pagos deveriam se perpetrar em conformidade com a regra ditada pelo art. 27, § 4º, da Lei 9.514/97;

c) a recorrente parte do pressuposto de que todos os seus clientes agiriam de boa-fé, razão pela qual não configuraria praxe a requisição de certidões dos imóveis vendidos com a finalidade de verificar eventual registro de alienação fiduciária junto ao registro imobiliário competente.

Decisão de admissibilidade: o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios admitiu o recurso especial interposto pela exequente (fls. 609/611).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.082 - DF (2021/0384544-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : BRDU SPE LUZIANIA S/A

ADVOGADOS : ALDMUR CARNEIRO - GO028486

ANTONIO DE QUEIROZ BARRETO NETO - GO029263

AMANDA GABRIELLE STIVAL FAQUIM - GO050934

RECORRIDO : MICHAEL BANDEIRA ALVES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

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 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 –,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.082 - DF (2021/0384544-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : BRDU SPE LUZIANIA S/A

ADVOGADOS : ALDMUR CARNEIRO - GO028486

ANTONIO DE QUEIROZ BARRETO NETO - GO029263

AMANDA GABRIELLE STIVAL FAQUIM - GO050934

RECORRIDO : MICHAEL BANDEIRA ALVES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em dizer se: a) é necessário o registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia para 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.

1. DO DUPLO REGIME JURÍDICO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

1. 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.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: direitos reais*, 14. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 557).

3. 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”.

2. DA NECESSIDADE DE REGISTRO PARA CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

4. Feita essa distinção acerca da disciplina legal da propriedade fiduciária segundo a sua natureza, cabe destacar que esta Corte possui jurisprudência consolidada no sentido de que, na cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis e de títulos de créditos, “a efetivação da transferência da titularidade dos direitos ofertados em garantia ao credor fiduciário ocorre a partir da contratação da cessão de créditos ou de títulos de créditos, estando os bens correlatos excluídos dos efeitos de eventual processo de recuperação judicial do devedor cedente, independentemente de seu registro no Cartório de Títulos e Documentos” (AgInt no REsp n. 1.706.368/RS, Terceira Turma, julgado em 29/10/2018, DJe de 8/11/2018).

5. Realmente, em relação à cessão e à propriedade fiduciária de que trata o art. 66-B da Lei nº 4.728/65 (Lei do Mercado de Capitais), o entendimento prevalecente é de ser desnecessário o registro em cartório do contrato para que o crédito a ele correspondente seja excluído dos efeitos da recuperação judicial, uma vez que “o registro se impõe como requisito tão somente para fins de publicidade, ou seja (...) para que seja oponível a terceiros que possam ser prejudicados diretamente pela ausência de conhecimento da existência de tal cláusula” (REsp n. 1.829.641/SC, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/9/2019, DJe de 5/9/2019).

6. Em relação, porém, à propriedade fiduciária de bem imóvel, regida



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pela Lei nº 9.514/97, verifica-se que a garantia somente se constitui com o registro do contrato que lhe serve de título no registro imobiliário do local onde o bem se situa. É o que dispõe expressamente o art. 23 da Lei nº 9.514/17, segundo o qual “constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”.

7. 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 Registro de Imóveis. O registro de fato, assim como ocorre em relação aos demais direitos reais sobre imóveis, tem natureza constitutiva da propriedade fiduciária.

8. Conforme aponta a doutrina, “[...] a propriedade fiduciária é direito próprio do credor, um direito real em coisa própria, com função de garantia. Assim, como 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” (CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 239).

9. Dessa maneira, sem o registro do contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, há simples crédito, situado no âmbito obrigacional, sem qualquer garantia real nem propriedade resolúvel transferida ao credor.

10. Assim, infere-se que é necessário o registro do contrato garantido por alienação fiduciária para que o credor se torne titular do domínio.

11. Nessa linha já se manifestou esta Turma, recentemente, no julgamento dos seguintes recursos, todos de minha relatoria: REsp n. 1982631/SP, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022; REsp n. 1.911.050/SP, Terceira Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 14/5/2021; e REsp n. 1.835.598/SP, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 17/2/2021.

3. DA NÃO INCIDÊNCIA DO ART. 27 DA LEI 9.514/97

12. 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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a regra genérica e anterior prevista no art. 53, do Código de Defesa do Consumidor. Nesse mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 975.829/SE, Quarta Turma, Dje de 03/10/2017 e AgRg no AgRg no REsp 1172146/SP, Quarta Turma, Dje de 26/06/2015, REsp n. 1.531.144/PB, TERCEIRA TURMA, Dje 28/3/2016.

13. Contudo, deve-se observar que, diante da ausência de registro do pacto adjeto de alienação fiduciária junto ao cartório de registro de imóveis competente, não há a constituição da garantia na modalidade alienação fiduciária, como ressaltado no capítulo anterior.

14. Nessa situação, o direito real de garantia não se perfectibiliza e, portanto, a relação existente entre as contratantes continua sendo uma relação de direito pessoal, o que afasta, portanto, a incidência do art. 27 da Lei 9.514/1997, que prevê o leilão extrajudicial para a alienação do imóvel.

4. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

16. Importante consignar que, aplicada a Súmula 7, deste Tribunal, quanto à alínea “a” do permissivo constitucional, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, uma vez que “não é possível encontrar similitude fática entre o aresto combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas, sim, em razão de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.” (AgRg no AREsp 16.879/SP, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/04/2012, Dje 27/04/2012).

17. Outrossim, sobre a parcela argumentativa em que não foi aplicada a Súmula 7, ainda quanto à interposição do recurso pela alínea “c”, deve-se frisar que a recorrente busca discutir tese idêntica àquela já afastada, ficando prejudicada a divergência jurisprudencial.

18. A corroborar o não conhecimento do recurso pela alínea “c” do permissivo constitucional, não foi demonstrado o necessário cotejo analítico do alegado dissídio jurisprudencial, em desatenção ao disposto na legislação processual pátria e no Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

19. Nessa toada, a análise do recurso especial fundado na alínea “c” exige a comprovação do dissídio, não somente por meio da transcrição de ementas, trechos ou inteiro teor dos precedentes, mas também pelo confronto dos julgados, apontando as circunstâncias fáticas e jurídicas que promovam a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

identificação dos julgados. Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp 1.589.874/SE, 4ª Turma, DJe 10/12/2020; EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1.498.018/SC, 4ª Turma, DJe 04/12/2020; AgInt no REsp 1.811.525/DF, 3ª Turma, DJe 01/09/2020; AgInt no AgInt no AREsp 1.579.612/RS, 3ª Turma, DJe 18/08/2020.

20. Sendo assim, para onde quer que se olhe, inviabilizada está o conhecimento do recurso pela existência de dissídio jurisprudencial.

5. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

21. Na hipótese dos autos, o recorrido, autor, ajuizou ação de procedimento comum contra a recorrente, objetivando a rescisão de contrato particular de compra e venda de unidade imobiliária com garantia de alienação fiduciária, alegando a impossibilidade financeira de arcar com as parcelas restantes da avença. Nesse sentido, requereu, também, a devolução das prestações já pagas.

22. A sentença julgou o pedido subsidiário procedente para declarar a rescisão do contrato, bem como condenar o réu a restituir o valor correspondente a 90% das prestações quitadas.

23. O acórdão, ora recorrido, manteve a sentença, afirmando que:

"Sob essa realidade legal, a garantia convencionada entre os litigantes é írrita, ou seja, não se aperfeiçoara, sendo ineficaz, porquanto não fora promovido o registro do contrato no respectivo registro imobiliário. Consoante se extrai do preceptivo legal, a propriedade fiduciária de coisa imóvel constitui-se mediante registro, no competente cartório de registro de imóveis, ostentando o contrato o atributo da executividade. Na hipótese, diante da ausência de registro da garantia perante o cartório imobiliário, a avença celebrada entre as litigantes encerra simples promessa de compra e venda a prazo de imóvel inserido em loteamento, razão pela qual inaplicável as disposições da Lei nº 9.514/97."

(fls. 314) [g.n.]

24. Contra o referido acórdão, interpôs a requerida o presente recurso especial, pugnando, em síntese, pela aplicação da Lei 9.514/97 à hipótese em tela, para empregar o leilão extrajudicial na resolução da propriedade, nos termos do art. 27, do mesmo diploma legal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

25. Contudo, como já mencionado, não houve registro do contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Ora, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem.

26. Assim, diante da ausência de registro do contrato junto ao cartório de registro de imóveis competente, não é exigível que o recorrido seja submetido ao procedimento de venda extrajudicial, por meio de leilão do bem, para somente então receber eventuais diferenças pelo vendedor.

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Em prestígio ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios para 20% sobre o valor da condenação, em virtude da sucumbência recursal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0384544-0

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.976.082 / DF

Número Origem: 07003825520208070009

PAUTA: 09/08/2022

JULGADO: 09/08/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BRDU SPE LUZIANIA S/A
ADVOGADOS : ALDMUR CARNEIRO - GO028486
ANTONIO DE QUEIROZ BARRETO NETO - GO029263
AMANDA GABRIELLE STIVAL FAQUIM - GO050934
RECORRIDO : MICHAEL BANDEIRA ALVES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.