



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2014411 - SP (2022/0219594-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
AGRAVANTE : PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150
ANA LUIZA RIBEIRO NABACK SALGADO - MG141662
AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE COELHO DA SILVA
ADVOGADO : CRISTIANE MARCON - SP156196

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/1997. REGISTRO DO CONTRATO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça tem firme jurisprudência no sentido de que necessário o registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis para a constituição da propriedade e garantia fiduciárias e aplicação das regras previstas na Lei nº 9.514/1997 em caso de inadimplência do devedor.
2. Na espécie, não foi realizado o registro do contrato, motivo pelo qual a garantia fiduciária não tinha se constituído e o adquirente/agravado tinha o direito de rescindir o ajuste sem a necessidade de se submeter ao procedimento previsto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 14 de agosto de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2014411 - SP (2022/0219594-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
AGRAVANTE : PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055
LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654
ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150
ANA LUIZA RIBEIRO NABACK SALGADO - MG141662
AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE COELHO DA SILVA
ADVOGADO : CRISTIANE MARCON - SP156196

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/1997. REGISTRO DO CONTRATO. IMPRESCINDIBILIDADE.

1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça tem firme jurisprudência no sentido de que necessário o registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis para a constituição da propriedade e garantia fiduciárias e aplicação das regras previstas na Lei nº 9.514/1997 em caso de inadimplência do devedor.
2. Na espécie, não foi realizado o registro do contrato, motivo pelo qual a garantia fiduciária não tinha se constituído e o adquirente/agravado tinha o direito de rescindir o ajuste sem a necessidade de se submeter ao procedimento previsto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. E PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA. contra a decisão (fls. 500/502 e-STJ) que negou provimento ao recurso especial.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 515/516 e-STJ).

Nas razões do presente recurso (fls. 519/526 e-STJ), as agravantes pleiteiam a

"(...) aplicação da Lei de Alienação Fiduciária face ao Código de Defesa do Consumidor, por ser aquela norma especial e posterior ao diploma consumerista. Este, repise-se, não enfrenta a temática de rescisão de contrato complexo como o de financiamento com garantia de alienação fiduciária".

Aduzem que,

"(...) no caso concreto dos autos, por envolver contrato de

financiamento bancário, apenas a rescisão da promessa de compra e venda não é suficientemente apta a retornar as partes ao status quo ante, sendo imprescindível o encerramento, também, da relação jurídica entabulada pelo Autor junto à instituição financeira".

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

O tribunal de origem dirimiu a controvérsia nos seguintes termos:

"(...)

O autor firmou compromisso de venda e compra de imóvel em construção, oportunidade em que se comprometeu a quitar parte do valor diretamente aos réus; também estabeleceu para o mesmo bem um contrato de venda e compra com cláusula de alienação fiduciária em garantia com a Caixa Econômica Federal, a fim de financiar o remanescente.

Conforme assentou corretamente o Juízo a quo, a resilição unilateral da avença lhe é lícita e dela advém, sabida a existência de despesas com administração, divulgação, documentação e promoção de vendas do imóvel, o direito à restituição parcial, imediata e em parcela única, dos valores pagos às rés, tudo no esforço de se restabelecer o status quo ante.

A regência, aqui, é das Súmulas nº 543/STJ, nº 1/TJSP, nº 2/TJSP e nº 3/TJSP (art. 927, IV e V, do Código de Processo Civil).

Vale acrescer que 'a alienação fiduciária do imóvel, por si só, não desqualifica a relação consumerista nem constitui empecilho à resilição unilateral do contrato por opção dos compradores quando, como no caso, a credora fiduciária não adotou providências destinadas à execução da garantia' (Apelação nº 1005501-81.2018.8.26.0358, desta E. 38ª Câmara de Direito Privado, excerto do voto condutor).

Insista-se: 'O adquirente de imóvel, ainda que inadimplente, pode pleitear a rescisão do contrato de compra e venda, mesmo que o instrumento firmado possua cláusula de alienação fiduciária. Tal fato não obsta a resilição do negócio, aplicando-se o disposto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor:'

'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.' (grifo nosso).

Assim, o comprador possui o direito de se arrepender do negócio a qualquer tempo e obter de volta o que pagou, com as deduções de praxe, ainda que existente a alienação fiduciária.

Com efeito, a rescisão do contrato não depende de concordância da vendedora, restando-lhe apenas discutir eventual retenção de parte dos valores desembolsados pelo comprador' (TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado: Apelação nº 1032265-39.2017.8.26.0100, excerto do voto condutor).

Como se vê, inexiste óbice à pretensão à resilição contratual; as obrigações objeto da avença em liça não se confundem com as concertadas com instituição financeira credora fiduciária.

(...)

Ainda que assim não fosse, fato é que nos autos não se provou a observância ao art. 23 da Lei nº 9.514/1997. Uma vez que quod non est in actis non est in mundo, tem-se por não realizado o

registro do contrato, de que resulta a inaplicabilidade da legislação em lume à espécie (vide TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado: Apelação nº 1003528-58.2017.8.26.0445, por exemplo).

Realmente, o caput do art. 23 acima mencionado afirma 'a imprescindibilidade do ato registral no que toca à constituição da propriedade fiduciária. Perceba-se que a norma em comento estatui o registro como formalidade essencial à constituição da propriedade fiduciária sem abrir exceção' (STJ, 3ª Turma: Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.361.921/MG, excerto do voto condutor).

Nesse contexto, ausente a providência, 'o negócio jurídico em discussão está sujeito ao Código de Defesa do Consumidor, afastada a incidência da Lei nº 9.514/1997 (TJSP, 3ª Câmara: Apelação nº 1029153-89.2017.8.26.0576 - ação envolvendo a mesma empresa), aplicando-se também, consequentemente, as Súmulas nº 543/STJ, nº 1/TJSP e nº 2/TJSP, tudo a autorizar a sua resilição por desistência dos autores' (TJSP, 2ª Câmara de Direito Privado: Apelação nº 1001100-39.2018.8.26.0358, excerto do voto condutor).

De outro lado, incognoscível o inconformismo quanto à pretensão ao retorno dos litigantes ao status quo ante, porquanto a sentença já o garantiu aos réus, ao estabelecer a retenção de vinte por cento a título de ressarcimento pelas despesas (em sentido lato) fruto da iniciativa do autor, como também o direito de comercializar o bem imóvel novamente (fls. 351).

Logo, falta-lhes o interesse recursal no ponto" (fls. 439/440 e-STJ - grifou-se).

A propósito, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, por se tratar de legislação específica, deve ser aplicada a Lei nº 9.514/1997 na hipótese de rescisão contratual por inadimplemento do devedor nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrados em cartório, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Confira-se:

"RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEGUINTE 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" (REsp 1.891.498/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022).

Entretanto, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou jurisprudência no

sentido da necessidade do registro do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis para a constituição da propriedade e garantia fiduciárias e aplicação das regras previstas na Lei nº 9.514/1997 em caso de inadimplência do devedor.

A propósito:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ART. 23 DA LEI Nº 9.514/1997. PROCEDIMENTO PREVISTO NO ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. NÃO APLICAÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO PELO ADQUIRENTE COM RESTITUIÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação ajuizada em 21/10/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 01/09/2021 e concluso ao gabinete em 28/03/2022.

2. O propósito recursal é decidir se a previsão de cláusula de alienação fiduciária em garantia, em instrumento particular de compra e venda de imóvel, impede a resolução do ajuste por iniciativa do adquirente, independentemente da ausência de registro do contrato no competente Registro de Imóveis.

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; e b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei nº 9.514/1997, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. **No regime especial da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato no competente Registro de Imóveis tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária de coisa imóvel e a garantia dela decorrente não se perfazem.**

5. **Na ausência do registro que prevê o art. 23 da Lei nº 9.514/1997, não há constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, tampouco haverá consolidação da propriedade em nome do credor na hipótese de inadimplência, razão pela qual não incidem os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, podendo o adquirente pleitear a rescisão do ajuste, com a restituição dos valores pagos, sem precisar se submeter ao procedimento previsto nestes dispositivos.**

6. Hipótese em que, embora o contrato tenha sido celebrado em 20/11/2017, na data do ajuizamento da ação pelo adquirente do imóvel (21/10/2020), pleiteando a rescisão do contrato, não havia o registro deste no competente Registro de Imóveis, razão pela qual a garantia fiduciária não tinha se constituído e o adquirente - recorrido - tinha o direito de rescindir o ajuste, com a restituição de parte do valor pago, sem a necessidade de se submeter ao procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

7. Recurso especial conhecido e não provido" (REsp 1.987.389/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 30/8/2022, DJe de 1º/9/2022 - grifou-se).

"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 -, 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 1.976.082/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022 - grifou-se).

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt nos EDcl no REsp 2.014.411 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0219594-4

Número de Origem:

10063933120208260451 50020532020184036109

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

RECORRENTE : PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

ANA LUIZA RIBEIRO NABACK SALGADO - MG141662

RECORRIDO : LUIZ HENRIQUE COELHO DA SILVA

ADVOGADO : CRISTIANE MARCON - SP156196

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

AGRAVANTE : PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ADVOGADOS : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - MG080055

LEONARDO FIALHO PINTO - MG108654

ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - SP325150

ANA LUIZA RIBEIRO NABACK SALGADO - MG141662

AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE COELHO DA SILVA

ADVOGADO : CRISTIANE MARCON - SP156196

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de agosto de 2023